

**ANALISIS KELAYAKAN BISNIS RENCANA PERLUASAN  
USAHA AYAM RAS PETELUR DITINJAU DARI ASPEK  
KEUANGAN PADA USAHA TERNAK SUBUR  
PEKANBARU**

**SKRIPSI**

OLEH:

RAHMA

10971007061



**PROGRAM S1  
JURUSAN MANAJEMEN**

**FAKULTAS EKONOMI DAN ILMU SOSIAL  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SULTAN SYARIF KASIM RIAU  
PEKANBARU**

**2013**

**ANALISIS KELAYAKAN BISNIS RENCANA PERLUASAN  
USAHA AYAM RAS PETELUR DITINJAU DARI ASPEK  
KEUANGAN PADA USAHA TERNAK SUBUR  
PEKANBARU**

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mengikuti Ujian Oral Comprehensive  
Strata 1 Pada Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial Universitas Islam Negeri Sultan  
Syarif Kasim Riau

OLEH:

RAHMA  
10971007061



**PROGRAM S1  
JURUSAN MANAJEMEN**

**FAKULTAS EKONOMI DAN ILMU SOSIAL  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SULTAN SYARIF KASIM RIAU  
PEKANBARU  
2013**

## ABSTRAK

Subsektor peternakan merupakan bagian dari sektor pertanian yang sangat potensial untuk dikembangkan. Pengembangan subsektor peternakan perlu dilakukan karena subsektor ini bisa memberikan nilai tambah (*added value*) bagi investor atau peternak. Peternakan ayam ras petelur mempunyai prospek yang sangat baik untuk dikembangkan, baik dalam skala peternakan besar maupun skala peternakan kecil khususnya di Kota Pekanbaru, karena Kota Pekanbaru pada saat sekarang ini masih kekurangan ketersediaan telur ayam sehingga Kota Pekanbaru memerlukan pasokan telur ayam dari luar daerah yaitu pasokan dari Sumatra Barat dan Medan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat terhadap telur ayam yang selalu maningkat.

Usaha Ternak Subur Pekanbaru ingin melakukan perluasan usaha yang akan didirikan di Rimbo Panjang yang masih jauh dari keramaian penduduk sehingga ternak dapat merasa tenang dan dapat berproduksi dengan maksimal. Perluasan usaha ayam ras petelur ini juga bergerak dalam bidang pemasaran telur ayam. Rencana perluasan usaha ayam ras petelur diperlukan total biaya investasi sebesar Rp 3.100.000.000 yang berasal dari modal sendiri dengan jumlah populasi ternak sebanyak 15.000 ekor dan *discount factor* yang ditetapkan sebesar 20%. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui kelayakan usaha peternakan ayam ras petelur rencana perluasan usaha yang dilihat dari aspek keuangan.

Untuk menentukan kelayakan rencana perluasan usaha ini menggunakan perhitungan kriteria penilaian investasi, yaitu *Payback Period*, *Average Rate of Return*, *Net Present Value*, *Internal Rate of Return*, dan *Profitability Index*. Berdasarkan perhitungan kriteria penilaian investasi tersebut maka diperoleh *Payback Period* selama 3 tahun 16 hari, *Average Rate of Return* sebesar 62%, *Net Present Value* sebesar Rp 467.760.179, *Internal Rate of Return* sebesar 26% dan *Profitability Index* 1,15 kali. Hal ini menunjukkan bahwa secara finansial proyek ini layak untuk dilaksanakan.

Kata Kunci : Kelayakan Bisnis, Perluasan Usaha, Aspek Keuangan.

## KATA PENGANTAR



Puji Syukur ke kadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat, taufik, dan hidayah serta berkat kemudahan Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini yang berjudul **“Analisis Kelayakan Bisnis Rencana Perluasan Usaha Ayam Ras Petelur Ditinjau Dari Aspek Keuangan pada Usaha Ternak Subur Pekanbaru”** . Penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan topik ini karena dianggap sangat menarik dan diharapkan berdampak positif terhadap peningkatan gizi masyarakat, kesehatan dan kesejahteraan masyarakat di Provinsi Riau khususnya Kota Pekanbaru. Disamping hal tersebut, skripsi ini juga merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Tidak lupa shalawat serta salam senantiasa tersenandungkan kepada manusia yang paling mulia, paling luhur budi pekertinya, paling baik akhlakunya dan menjadi panutan setiap umat manusia yakni Nabi besar *Muhammad SAW* yang telah membuka mata dunia dari jaman jahiliyah menuju jaman yang penuh dengan keselamatan yaitu agama Islam.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam proses penulisan skripsi ini penulis banyak mendapatkan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karna itu pada kesempatan ini pula penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada nama-nama berikut :

1. Bapak Dr. Mahendra Romus SP, M.Ec selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau yang telah merekomendasi untuk melakukan penelitian skripsi ini.
2. Bapak Mulia Sosiady SE,MM,Ak selaku Ketua Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau
3. Ibu Susnaningsih SE,MM selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan dalam pembuatan skripsi ini
4. Kepada seluruh staf pengajar Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial, Universitas Islam Negeri Sultan Syari Kasim Riau yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan kepada penulis
5. Orang tua penulis yaitu Bapak Bahari, Ibu Badariyah, Kakak tercinta Salmisah, keluarga besar penulis, dan kawan-kawan yang telah memberikan dukungan dalam pembuatan skripsi ini sehingga dapat diselesaikan dengan baik.

Kritik dan saran yang sifatnya membangun sangat diharapkan untuk kesempurnaan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan pihak lain yang membutuhkan.

Pekanbaru, Maret 2013

Penulis

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>ABSTRAK .....</b>	i
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	ii
<b>DAFTAR ISI.....</b>	iv
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	v
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	vi
<b>I. PENDAHULUAN .....</b>	1
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	7
1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	8
1.4. Sistematika Penulisan.....	8
<b>II. TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	10
2.1. Pengertian Studi Kelayakan Bisnis .....	10
2.2. Investasi dan Penganggaran Modal.....	13
2.3. Pentingnya Laporan Keuangan Bagi Investor.....	19
2.4. Sumber-Sumber Dana .....	27
2.5. Biaya Kebutuhan Investasi.....	30
2.6. Kriteria Penilaian Investasi .....	33
2.7. Penelitian Terdahulu .....	39
<b>III. METODE PENELITIAN .....</b>	41
3.1. Lokasi Penelitian dan Waktu Penelitian.....	41
3.2. Jenis dan Sumber Data .....	41
3.3. Teknik Pengumpulan Data.....	41

3.4. Analisis Data .....	42
<b>IV. GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN .....</b>	<b>47</b>
4.1 Sejarah Ringkas Perusahaan.....	47
4.2 Struktur Organisasi Perusahaan .....	47
4.3 Aktivitas Perusahaan .....	49
<b>V. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>50</b>
5.1 Profil Usaha Ternak Subur .....	50
5.2 Pengebangan Skala Usaha.....	50
5.3 Biaya Kebutuha Investasi.....	54
5.4 Analisis Penentuan Kelayakan Bisnis .....	58
<b>VI. PENUTUP .....</b>	<b>67</b>
6.1 Kesimpulan .....	67
6.2 Saran .....	68
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	

# **BAB 1**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Peternakan di Indonesia saat ini sudah mengalami perkembangan yang sangat pesat. Perkembangan tersebut diiringi pula dengan semakin meningkatnya kebutuhan masyarakat akan telur ayam sebagai salah satu sumber protein hewani bagi masyarakat. Pemenuhan akan telur ayam mempunyai prospek yang baik, hal ini didukung oleh semakin membaiknya sistem pemeliharaan ayam ras petelur di tingkat peternak.

Sistem pemeliharaan ayam ras petelur memerlukan perhatian yang ekstra. Sistem pemeliharaan yang baik berpengaruh terhadap peningkatan produksi telur sehingga ternak dapat menghasilkan telur yang sesuai dengan potensinya. Faktor penting yang harus diperhatikan dalam pemeliharaan ayam ras petelur adalah sistem perkandangan, sistem pemberian pakan, penanganan produksi dan pemasaran.

Telur merupakan hasil ternak yang mempunyai andil besar dalam mengatasi masalah gizi yang terjadi pada masyarakat. Zat-zat gizi yang ada pada telur sangat mudah untuk dicerna, dan dimanfaatkan tubuh serta bernutrisi tinggi. Telur ayam banyak mengandung berbagai jenis protein berkualitas tinggi bagi kebutuhan manusia, juga mengandung berbagai vitamin dan mineral termasuk vitamin A, asam folat, Vitamin B6, Vitamin B12, Besi, Kalsium. Kandungan vitamin A, D dan E terdapat dalam kuning telur. Satu kuning telur besar mengandung sekitar 60 kalori dan putih telur mengandung sekitar 15 kalori dan satu butir telur ayam



berukuran besar mengandung sekitar 7 gram protein. Telur ayam merupakan makanan yang bersumber protein yang lengkap, dan cocok untuk dikonsumsi semua kelompok umur.

Kebutuhan masyarakat terhadap telur terutama di Kota Pekanbaru terus meningkat seiring dengan pertambahan jumlah penduduk dan diiringi dengan kesadaran masyarakat tentang pentingnya gizi. Dalam perkembangan peternakan ayam ras petelur merupakan aset penting yang cocok dikembangkan karena ayam ras petelur mempunyai nilai ekonomis yang tinggi dan ketersediaan telur ayam di Kota Pekanbaru masih belum mencukupi kebutuhan masyarakat .

Jumlah telur yang dibutuhkan masyarakat Pekanbaru dan jumlah telur yang tersedia dari Pekanbaru dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

**Tabel I.1 Tabel Jumlah Telur yang Dibutuhkan Masyarakat Pekanbaru dan Jumlah Telur yang Tersedia Dari Pekanbaru.**

<b>Tahun</b>	<b>Jumlah Telur yang Dibutuhkan (butir)</b>	<b>Jumlah Telur dari Pekanbaru (butir)</b>
2008	80.560.440	62.388.000
2009	86.701.104	65.816.280
2010	97.621.616	68.760.000
2011	108.050.572	70.560.000

*Sumber : Dinas Pertanian Kota Pekanbaru*

Secara ekonomi, pengembangan ternak ayam ras petelur di suatu daerah tertentu memiliki prospek bisnis menguntungkan, apabila permintaan selalu bertambah dan peluang pasar telur ayam ras masih terbuka. (Mariyah, 2010:6)

Kartasudjana dan Suprijatna (2006) menjelaskan bahwa perkembangan peternakan disuatu wilayah diketahui melalui seberapa besar potensi pasar dan kemana produk-produk peternakan itu dapat dipasarkan. Kota Pekanbaru memiliki prospek yang cerah, terlebih bila dikaitkan dengan jumlah penduduk dan

ditunjang dengan meningkatnya pendapatan perkapita yang berdampak pada peningkatan daya beli masyarakat terhadap produk peternakan. Kegiatan usaha peternakan terdiri dari beberapa jenis seperti sapi, kerbau, ayam, kambing, burung puyuh, bebek, dan sebagainya. Ternak ayam peliharaan merupakan salah satu peliharaan ternak yang dapat menguntungkan dan meningkatkan pendapatan.

Dalam melakukan investasi tertentu setiap perusahaan umumnya akan berusaha agar dapat melakukan perluasan usaha serta dapat berkembang sesuai dengan tujuan perusahaan yaitu untuk mendapatkan laba sebesar-besarnya untuk kelangsungan hidup perusahaan. Sehingga seberapa lama pengembalian dana, yang ditanam di proyek tersebut menjadi sangat penting. Artinya, sebelum perusahaan menanamkan investasi untuk perluasan usaha baru, maka terlebih dahulu perlu diketahui apakah proyek atau investasi yang akan dilakukan dapat mengembalikan uang yang telah diinvestasikan dalam proyek tersebut, dengan jangka waktu tertentu. Selain itu agar dapat melihat apakah investasi yang dijalankan dapat memberikan keuntungan finansial lainnya seperti yang diharapkan.

Studi Kelayakan Bisnis (SKB) merupakan kegiatan yang dapat menjawab pertanyaan-pertanyaan tersebut pada Usaha Ternak Subur, karena Studi Kelayakan Bisnis (SKB) adalah suatu kegiatan yang mempelajari secara mendalam tentang suatu usaha atau bisnis yang akan dijalankan, dalam rangka menentukan layak atau tidak usaha tersebut dijalankan.

Usaha Ternak Subur Pekanbaru merupakan salah satu usaha dagang yang ada di Kota Pekanbaru yang usaha utamanya yaitu ayam ras petelur. Dapat dilihat bahwa Usaha Ternak Subur merupakan tipe usaha yang besar dengan jumlah telur

pada saat ini mencapai  $\pm 28.000$  butir telur per hari. Usaha Ternak Subur Pekanbaru ingin melakukan perluasan usahanya dengan membuka cabang peternakan ayam ras petelur yang baru di daerah Rimbo Panjang Kabupaten Kampar yang kondisi lingkungannya sangat strategis untuk beternak ayam ras petelur, karna Rimbo Panjang masih jauh dari keramaian penduduk dan untuk pemasarannya masih dekat dengan kota Pekanbaru. Perluasan usaha ini juga didasari karna pertambahan penduduk di Kota Pekanbaru yang terus meningkat dan kebutuhan masyarakat akan telur serta daya beli masyarakat terhadap telur ayam juga meningkat.

Jumlah ternak pada Usaha Ternak Subur dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

**Tabel I.2 Tabel Jumlah Ternak Pada Usaha Ternak Subur Tahun 2007-2011**

<b>Tahun</b>	<b>Jumlah Ternak (ekor)</b>	<b>Target Produksi Telur (butir)</b>	<b>Realisasi Produksi Telur (butir)</b>	<b>Pencapaian (%)</b>
2007	25.000	9.000.000	7.470.000	83%
2008	24.000	8.640.000	7.257.600	84%
2009	27.000	9.720.000	8.262.000	85%
2010	26.500	9.540.000	8.204.400	86%
2011	30.000	10.800.000	9.396.000	87%

*Sumber : Usaha Ternak Subur Pekanbaru*

Dari tabel di atas dapat diketahui jumlah ternak setiap tahunnya pada Usaha Ternak Subur Pekanbaru, dimana pada tahun 2007 dengan jumlah ternak 25.000 ekor dan realisasi produksinya 7.470.000 butir telur, kemudian pada tahun 2008 jumlah ternak menurun menjadi 24.000 ekor karna ada ternak ayam yang mati dan realisasi produksinya 7.257.600 butir telur, pada tahun 2009 jumlah ternak yaitu 27.000 ekor dan realisasi produksinya 8.262.000 butir telur, namun pada tahun 2010 jumlah ternak menurun menjadi 26.500 ekor karna ada ternak ayam yang mati dan realisasi produksinya 8.204.400 butir telur. pada tahun 2011 jumlah ternak meningkat menjadi 30.000 ekor dan realisasi produksinya 9.396.000 butir

telur. Dapat kita lihat bahwa setiap tahunnya pencapaian hasil produksi pada Usaha Ternak Subur mengalami peningkatan, meskipun ada penurunan jumlah ternak pada tahun 2008 dan tahun 2010 karna umur ayam ras petelur yaitu dua tahun, tetapi jumlah hasil produksinya tetap meningkat. Dengan meningkatnya hasil produksi maka pendapatan penjualan juga akan meningkat dan biaya yang dikeluarkan juga meningkat, oleh sebab itu jumlah pendapatan penjualan dan biaya yang dikeluarkan oleh Usaha Ternak Subur dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

**Tabel I.3 Tabel Pendapatan dan Biaya Yang Dikeluarkan Pada Usaha Ternak Subur Pekanbaru**

<b>Tahun</b>	<b>Pendapatan Penjualan (Rp)</b>	<b>Biaya yang Dikeluarkan (Rp)</b>	<b>Keuntungan (Rp)</b>
2007	5.004.900.000	4.374.600.000	630.300.000
2008	5.080.320.000	4.336.336.000	743.984.000
2009	6.609.600.000	5.164.468.000	1.445.132.000
2010	6.973.740.000	5.254.706.000	1.719.034.000
2011	8.456.400.000	6.028.720.000	2.427.680.000

*Sumber : Usaha Ternak Subur Pekanbaru*

Dari tabel diatas dapat diketahui bahwa setiap tahunnya mengalami peningkatan keuntungan/laba. Dimana pada tahun 2007 pendapatan penjualan Rp5.004.900.000 dengan biaya yang dikeluarkan Rp4.374.600.000 dan keuntungan Rp630.300.000, pada tahun 2008 pendapatan penjualan Rp5.080.320.000 dengan biaya yang dikeluarkan Rp4.336.336.000 dan keuntungan Rp743.984.000, dan pada tahun 2009 pendapatan terus meningkat menjadi Rp6.609.600.000 dengan biaya yang dikeluarkan Rp5.164.468.000 dan keuntungan Rp1.445.132.000, pada tahun 2010 pendapatan tetap meningkat menjadi Rp6.973.740.000 dengan biaya yang dikeluarkan Rp5.254.706.000 dan keuntungana Rp1.719.034.000, dan pada tahun 2011 pendapatan Rp8.456.400.000

dengan biaya yang dikeluarkan Rp6.028.720.000 dan keuntungan Rp2.427.680.000

Selisih pendapatan penjualan dengan biaya yang dikeluarkan akan menghasilkan laba. Besar kecilnya laba yang dihasilkan akan dipengaruhi oleh penggunaan biaya. Penggunaan biaya ini sangat berperan terhadap laba yang diharapkan. Jika dapat melakukan efisiensi biaya maka laba yang diharapkan akan tercapai, dan sebaliknya jika penggunaan biaya yang kurang memberikan kontribusi terhadap penerimaan dan seharusnya dapat dihemat, maka laba yang diharapkan belum dapat tercapai secara maksimal, setiap kegiatan usaha perekonomian hendaknya menghasilkan laba dan menekan biaya seminimal mungkin. Pengeluaran-pengeluaran hendaknya dapat dilakukan seefisien mungkin sesuai dengan kebutuhan dari kegiatan usaha, hal ini sangat penting untuk meningkatkan laba usaha yang diharapkan. Dengan adanya perhitungan laba atau rugi maka akan dapat diketahui dari mana saja datangnya keuntungan-keuntungan, pengeluaran-pengeluaran apa saja yang telah dilakukan dan pengeluaran-pengeluaran mana saja yang masih dapat dihemat.

Dalam membuat perkiraan pendapatan yang akan diperoleh dimasa yang akan datang, perlu dilakukan perhitungan yang sangat cermat dengan membandingkan data dan informasi yang sebelumnya. Begitu juga dengan estimasi biaya-biaya yang akan dikeluarkan selama periode tertentu, termasuk jenis-jenis biaya yang akan dikeluarkan perlu dirincikan serinci mungkin. Semua ini tentunya menggunakan asumsi-asumsi tertentu yang akhirnya akan dituangkan dalam aliran kas (*cast flow*) perusahaan selama periode usaha.

Dengan dibuatnya aliran kas perusahaan, kemudian dinilai kelayakan investasinya melalui kriteria kelayakan investasi. Tujuannya adalah untuk menilai apakah investasi ini layak atau tidak dijalankan dilihat dari aspek keuangan. Alat ukur untuk menentukan kelayakan suatu usaha berdasarkan kriteria investasi dapat dilakukan melalui pendekatan *Payback Period (PP)*, *Average Rate of Return (ARR)*, *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Profitability Index (PI)*,

Jika konsep usaha lolos dari seluruh analisis kelayakan, maka seorang pengusaha harus melakukan analisis keuangan secara mendalam jika ingin membentuk rencana bisnis yang berhasil baik. Berbagai elemen utama yang harus dimasukkan dalam analisis kelayakan keuangan meliputi kebutuhan modal awal, perkiraan pendapatan, dan pengembalian atas investasi.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut dalam bentuk skripsi dengan judul : **“Analisis Kelayakan Bisnis Rencana Perluasan Usaha Ayam Ras Petelur Ditinjau Dari Aspek Keuangan pada Usaha Ternak Subur Pekanbaru”**

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan dari uraian latar belakang diatas maka dapat dibuat suatu perumusan permasalahan yaitu :

**Bagaimana kelayakan bisnis perluasan usaha ayam ras petelur pada Usaha Ternak Subur Pekanbaru berdasarkan aspek keuangan**

### **1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian**

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana kelayakan bisnis perluasan usaha ayam ras petelur pada Usaha Ternak Subur Pekanbaru berdasarkan aspek keuangan.

Sedangkan manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Bagi penulis dapat dijadikan wawasan untuk melihat bagaimana pengembangan peternakan ayam ras petelur pada usaha ternak subur khususnya pada kondisi keuangannya
2. Bagi pengusaha ayam ras petelur sebagai salah satu bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan yang berhubungan dengan investasi yang akan dilakukan.
3. Bagi peneliti selanjutnya, sebagai salah satu bentuk pengembangan ilmu pengetahuan dan dapat juga digunakan sebagai literatur untuk penelitian selanjutnya.

### **1.4 Sistematika Penulisan**

Untuk memudahkan dalam memahami, maka penulis membagi ke dalam 6 (enam) bab sebagai berikut :

#### **BAB 1 : PENDAHULUAN**

Pada bab ini menjelaskan tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian serta sistematika penulisan.

#### **BAB II : TELAAH PUSTAKA**

Bab ini menguraikan tentang teori-teori yang digunakan dalam melakukan penelitian ini.

### BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini mengemukakan mengenai lokasi penelitian, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data dan analisis data.

### BAB IV : GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

Bab ini memberikan uraian tentang sejarah berdirinya perusahaan, struktur organisasi perusahaan dan aktivitas perusahaan

### BAB V : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan tentang analisa dari studi kelayakan bisnis untuk rencana perluasan usaha ayam petelur pada usaha ternak subur Pekanbaru dan melihat layak atau tidaknya usaha tersebut untuk dilakukan.

### BAB VI : PENUTUP

Bab ini merupakan bab penutup yang menguraikan tentang kesimpulan hasil penelitian dan saran-saran dari penelitian yang telah dilakukan.



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Pengertian Studi Kelayakan Bisnis**

Sebelum membahas apa yang dimaksud dengan studi kelayakan bisnis serta kegiatan apa saja yang dilakukan dalam studi kelayakan bisnis maka ada baiknya terlebih dahulu kita mengetahui pengertian tentang bisnis.

Yang dimaksud dengan bisnis adalah usaha yang dijalankan yang tujuan utamanya untuk memperoleh keuntungan baik berbentuk finansial atau non finansial. Sedangkan yang dimaksud dengan studi kelayakan bisnis adalah suatu kegiatan yang mempelajari secara mendalam tentang suatu usaha atau bisnis yang akan dijalankan, dalam rangka menentukan layak atau tidak suatu usaha dijalankan. (**Kasmir-Jakfar, 2003:6**)

Studi kelayakan bisnis atau sering disebut studi kelayakan proyek yaitu penelitian tentang layak atau tidaknya suatu proyek bisnis yang biasanya merupakan proyek investasi bisnis. (**Agustin, 2004:2**)

Menurut **Icksan (2005:33)** “studi kelayakan usaha (proyek) adalah suatu penyelidikan yang mendalam atas suatu rangkaian kegiatan yang akan dilaksanakan dalam waktu yang akan datang, sehingga dapat diketahui kewajaran dan kemanfaatannya.

Sedangkan analisis kelayakan adalah proses menentukan apakah ide seorang wirausahawan merupakan dasar yang bisa bertahan untuk menjadi suatu usaha yang sukses. (**Zimmerer dkk, 2008:168**)

Pengertian studi kelayakan bisnis atau proyek adalah penelitian yang menyangkut berbagai aspek baik dari aspek hukum, sosial ekonomi dan budaya, aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis dan teknologi sampai dengan aspek manajemen dan keuangan, dimana itu semua digunakan untuk dasar penelitian studi kelayakan dan hasilnya digunakan untuk mengambil keputusan apakah suatu proyek atau bisnis dapat dikerjakan atau ditunda dan bahkan tidak dijalankan. (wikipedia.com)

Menurut **Kasmir-Jakfar (2003:12)** adapun tujuan dilakukannya studi kelayakan bisnis agar apabila usaha atau proyek dijalankan tidak akan sia-sia, dengan kata lain tidak membuang uang, tenaga, fikiran secara percuma serta tidak akan menimbulkan masalah yang tidak perlu dimasa yang akan datang. Ada lima tujuan dilakukannya studi kelayakan bisnis yaitu :

1. Menghindari resiko kerugian

Untuk mengatasi resiko kerugian dimasa yang akan datang karena dimasa yang akan datang ada semacam kondisi ketidakpastian. Kondisi ini ada yang dapat diramalkan akan terjadi atau memang dengan sendirinya terjadi tanpa dapat diramalkan. Dalam hal ini studi kelayakan adalah untuk meminimalkan resiko yang tidak kita inginkan, baik resiko yang dapat kita kendalikan maupun yang tidak dapat dikendalikan.

2. Memudahkan perencanaan

Jika kita sudah dapat meramalkan apa yang akan terjadi dimasa yang akan datang, maka akan mempermudah kita dalam melakukan perencanaan dan hal-hal apa saja yang perlu direncanakan. Perencanaan meliputi berapa jumlah dana yang diperlukan, kapan usaha atau proyek dijalankan, dimana

lokasi proyek akan dibangun, siapa-siapa yang akan melaksanakannya, bagaimana cara menjalankannya, berapa besar keuntungan yang akan diperoleh serta bagaimana mengawasinya jika terjadi penyimpangan. Yang jelas dalam perencanaan sudah terdapat jadwal pelaksanaan usaha, mulai dari usaha dijalankan sampai waktu tertentu.

3. Memudahkan pelaksanaan pekerjaan

Dengan adanya berbagai rencana yang sudah disusun akan sangat memudahkan pelaksanaan bisnis. Para pelaksana yang mengerjakan bisnis tersebut telah memiliki pedoman yang harus dikerjakan. Kemudian pengerjaan usaha dapat dilakukan secara sistematis, sehingga tepat sasaran dan sesuai dengan rencana yang sudah disusun. Rencana yang sudah disusun dijadikan acuan dalam mengerjakan setiap tahap yang sudah direncanakan.

4. Memudahkan pengawasan

Dengan telah dilaksanakannya suatu usaha atau proyek sesuai dengan rencana yang sudah disusun, maka akan memudahkan perusahaan untuk melakukan pengawasan terhadap jalannya usaha. Pengawasan ini perlu dilakukan agar pelaksanaan usaha tidak melenceng dari rencana yang telah disusun. Pelaksanaan pekerjaan bisa sungguh-sungguh melakukan pekerjaannya karena merasa ada yang mengawasi, sehingga pelaksanaan pekerjaan tidak terhambat oleh hal-hal yang tidak perlu.

5. Memudahkan pengendalian

Jika dalam pelaksanaan pekerjaan telah dilakukan pengawasan, maka apabila terjadi suatu penyimpangan akan mudah terdeteksi, sehingga akan

bisa dilakukan pengendalian atas penyimpangan tersebut. Tujuan pengendalian adalah untuk mengembalikan pelaksanaan pekerjaan yang melenceng ke rel yang sesungguhnya, sehingga pada akhirnya tujuan perusahaan akan tercapai.

Menurut **Umar (2005:19)** yang berkepentingan dengan hasil studi kelayakan bisnis yaitu :

1. Investor. Karena investor berkepentingan langsung tentang keuntungan yang akan diperoleh serta jaminan keselamatan atas modal yang akan ditanamkan.
2. Pihak Kreditor. Sebelum pihak bank memberikan pinjaman perlu mengaji ulang studi kelayakan yang dibuat, untuk berhati-hati dalam memberikan pinjaman.
3. Pihak Manajemen Perusahaan. Untuk mengetahui tentang pendapatan, berapa yang dialokasikan dari modal sendiri dan modal pinjaman.
4. Pihak Pemerintah dan Masyarakat. Karna pihak pemerintah dapat berpengaruh langsung atau tidak langsung mempengaruhi kebijakan perusahaan, proyek-proyek bisnis yang dapat membantu kebijakan pemerintah inilah yang diprioritaskan untuk dibantu, seperti dengan pemberian subsidi.

## **2.2 Investasi dan Penganggaran Modal**

Investasi yang dilakukan dalam berbagai bidang bisnis/usaha tentu memerlukan sejumlah modal (uang) dan keahlian lainnya. Biaya yang digunakan untuk membiayai suatu bisnis mulai dari biaya pra investasi, biaya investasi dalam aktiva tetap dan hingga modal kerja.

Investasi adalah menempatkan uang atau dana dengan harapan untuk memperoleh tambahan atau keuntungan tertentu atas uang atau dana tersebut.

**(Ahmad, 2004:3)**

Investasi merupakan penanaman dana yang dilakukan oleh suatu perusahaan kedalam suatu asset (aktiva) dengan harapan memperoleh pendapatan dimasa yang akan datang. Dilihat dari jangka waktunya, investasi dibedakan menjadi 3 yaitu investasi jangka pendek, investasi jangka menengah, investasi jangka panjang, sedangkan dilihat dari jenis aktivitya, dibedakan kedalam investasi aktiva riil seperti investasi tanah, gedung, mesin dan peralatan, serta investasi aktiva non riil (aktiva finansial) seperti investasi kedalam surat-surat berharga.

**(Martono dan Harjito, 2007:138)**

Investasi yaitu setiap pengeluaran modal atau dana yang ditanamkan keberbagai aktiva dengan harapan dana tersebut akan diterima kembali baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang. Perusahaan yang mengadakan investasi dalam investasi aktiva tetap tentunya mempunyai harapan bahwa perusahaan tersebut akan memperoleh kembali dana yang diinvestasikan seperti halnya dalam aktiva lancar. Perbedaan antara aktiva lancar dan aktiva tetap terletak pada waktu dan cara perputaran dana yang tertanam. Investasi dalam aktiva lancar diharapkan dapat diterima kembali dalam waktu yang relatif singkat atau kurang dari satu tahun. Sebaliknya, investasi dalam aktiva tetap akan diterima kembali secara keseluruhan dalam beberapa tahun dan kembalinya berangsur-angsur melalui depresiasi

Menurut **Haming dan Basalamah (2010:6)** investasi berkaitan dengan pengeluaran dana pada saat sekarang dan manfaatnya baru akan diterima dimasa

mendatang, maka investasi berhadapan dengan resiko, seperti resiko nilai riil dari uang yang akan diterima dimasa yang akan datang dan resiko mengenai ketidakpastian menerima uang dalam jumlah yang sesuai dengan perkiraan yang akan diterima dimasa yang akan datang.

Adapun tujuan dilakukan investasi untuk menghasilkan sejumlah uang, dan meningkatkan kesejahteraan investor. Secara lebih khusus orang melakukan investasi yaitu untuk mendapatkan kehidupan yang lebih layak dimasa yang akan datang, mengurangi tekanan inflasi yang artinya dengan melakukan investasi dalam pemilikan perusahaan atau objek lain seseorang dapat menghindari diri dari resiko penurunan nilai kekayaan atau hak miliknya akibat adanya pengaruh inflasi, serta sebagai dorongan menghemat pajak maksudnya banyak negara mendorong tumbuhnya investasi di masyarakat melalui pemberian fasilitas perpajakan kepada masyarakat.

Menurut **Sumastuti (2006:123)** usulan investasi ini bisa terdiri dari berbagai tipe. Untuk maksud-maksud analisis suatu proyek bisa dimasukkan ke dalam salah satu klasifikasi berikut ini : (1) Pengenalan proyek baru atau perluasan produk baru, (2) Penggantian peralatan atau gedung,(3) Penelitian dan pengembangan, (4) Eksplorasi, (5) dan lain-lain.

Sedangkan usulan investasi menurut **Rianto (2003:121)** dapat dibedakan dalam :

1. Investasi Penggantian

Keputusan mengenai investasi aktiva berupa penggantian terjadi apabila suatu aktiva sudah usang sehingga berpengaruh terhadap jumlah atau volume

produksi. Penggantian tersebut dilakukan dalam rangka untuk tetap dapat memenuhi permintaan konsumen baik dari hal jumlah maupun mutu produk.

## 2. Investasi penambahan kapasitas

Beberapa usulan investasi pengganti, maka usulan penambahan kapasitas terjadi karna ada sebagian dari aktiva tetap yang dimiliki sudah tidak memadai lagi untuk memenuhi permintaan, dan masih ada aktiva tetap yang memadai untuk tetap beroperasi, namun karena kapasitas suatu alat terbatas sedangkan dipihak lain barang yang diminta terus meningkat, maka perlu tambahan investasi aktiva tetap guna dapat memenuhi permintaan.

## 3. Investasi perluasan

Golongan investasi yang ketiga ini adalah investasi untuk menghasilkan produk baru di samping tetap menghasilkan produk baru yang lama. Karena ini menyangkut produk baru maka investasi ini mempunyai tingkat ketidakpastian yang besar.

## 4. Investasi lain-lain

Yang termasuk dalam golongan investasi lain-lain adalah usulan investasi yang tidak termasuk dalam ketiga golongan diatas.

Sedangkan menurut **Brigham and Houston** (2006:514) Klasifikasi proyek terbagi atas :

### 1. Penggantian : pemeliharaan bisnis.

Satu kategori terdiri atas pengeluaran-pengeluaran untuk mengganti, peralatan yang sudah aus atau rusak yang digunakan dalam proses produksi produk-produk yang memberikan keuntungan. Proyek penggantian diperlukan jika perusahaan ingin tetap melanjutkan bisnisnya.

2. Penggantian : pengurangan biaya.

Kategori ini meliputi pengeluaran-pengeluaran untuk mengganti peralatan yang sudah usang tetapi masih dapat diperbaiki. Tujuannya adalah untuk menurunkan biaya tenaga kerja, bahan baku, dan input lainnya seperti tenaga listrik. Keputusan-keputusan ini akan bergantung pada pertimbangan, dan umumnya membutuhkan suatu analisis yang cukup mendetail.

3. Ekspansi produk atau pasar yang sudah ada.

Termasuk disini adalah pengeluaran-pengeluaran untuk meningkatkan output dari produk-produk yang sudah ada, atau untuk memperluas jaringan pemasaran atau fasilitas distribusi dalam pasar yang saat ini sedang dilayani.

4. Ekspansi ke produk atau pasar yang baru.

Ini adalah investasi untuk menghasilkan produk baru untuk memperluas pemasaran ke daerah geografis yang saat ini masih belum dilayani. Proyek seperti ini umumnya membutuhkan pengeluaran dengan jumlah uang yang besar.

5. Keselamatan dan/atau proyek-proyek lingkungan hidup.

Pengeluaran-pengeluaran yang dibutuhkan untuk memenuhi peraturan pemerintah, perjanjian serikat kerja, atau ketentuan polis asuransi,

Untuk memenuhi kebutuhan investasi, modal dapat dicari dari berbagai sumber dana yang ada. Yaitu dengan menggunakan modal sendiri dan modal pinjaman (asing). **(Kasmir-Jakfar, 2003:86)**

Pada umumnya setiap pelaku bisnis sepanjang perjalanan kegiatan operasionalnya selalu memerlukan tersedianya dana likuid atau dana cair yang setiap saat digunakan. Namun disamping memerlukan ketersediaan dana cair guna



kelancaran dana usaha pelaku bisnis juga perlu untuk melaksanakan kegiatan investasi misalnya untuk pengadaan mesin baru sebagai pengganti mesin lama yang kinerjanya telah dianggap mulai menurun. (Nitisusantro, 2010:249)

Menurut **Brigham dan Houston (2006:511)** penganggaran modal merupakan proses perencanaan pengeluaran pada aktiva-aktiva yang arus kasnya diperkirakan akan terjadi lebih dari satu tahun.

Penganggaran modal (*capital budgeting*) adalah membuat keputusan jangka panjang menyangkut investasi dalam proyek. Penganggaran modal juga sebagai alat pengambilan keputusan dan pengendalian. Ada enam tahap penganggaran modal : (**Horngren dkk, 2006:327-328**)

- a) Tahap identifikasi yaitu menentukan jenis investasi modal mana yang diperlukan untuk mencapai tujuan dan strategi organisasi. Sebagai contoh, strategi diferensiasi produk untuk meningkatkan *profitabilitas* dapat dipromosikan dengan proyek yang mengembangkan produk baru, pelanggan baru, atau pasar baru.
- b) Tahap pencarian yaitu mengeksplorasi investasi modal alternatif yang akan mencapai tujuan organisasi. Beberapa alternatif ditolak sejak awal sementara yang lainnya akan dievaluasi sepenuhnya pada tahap selanjutnya yaitu tahap akuisisi informasi
- c) Tahap akuisisi informasi yaitu mempertimbangkan biaya dan manfaat yang diharapkan dari investasi modal alternatif. Biaya dan manfaat tersebut dapat bersifat kuantitatif maupun kualitatif. Penganggaran modal menekan pada

faktor-faktor keuangan kuantitatif, tetapi faktor kualitatif non keuangan juga akan dipertimbangkan.

- d) Tahap pemilihan yaitu memilih proyek yang akan diimplementasikan. Organisasi akan memilih proyek manfaat diharapkan melampaui biaya yang diharapkan dalam jumlah yang terbesar. Menejer mengevaluasi kesimpulan yang dicapai atas dasar analisis kuantitatif dengan menggunakan pertimbangan untuk memperhitungkan faktor-faktor non keuangan.
- e) Tahap pembiayaan yaitu memperoleh pembiayaan proyek. Sumber pembiayaan meliputi arus kas yang dihasilkan secara internal serta ekuitas dan securitas utang yang dijual dipasar modal
- f) Tahap implementasi dan pengendalian yaitu mulai menjalankan proyek dan memonitor kinerjanya. Ketika suatu proyek diimplementasikan perusahaan akan mengevaluasi apakah investasi modal sesuai dengan jadwal dan termasuk dalam anggaran. Jika proyek menghasilkan arus kas masuk, pemantauan dan pengendalian akan mencakup audit pascainvestasi yang membandingkan proyeksi yang dibuat pada tahap pemilihan dengan hasil aktual.

### **2.3 Pentingnya Laporan Keuangan Bagi Investor**

Dalam bisnis setiap permasalahan akan berdampak ekonomis yaitu kerugian atau keuntungan. Agar seorang manejer mampu mengambil keputusan yang tepat, mereka perlu mencari dan mengumpulkan berbagai bahan informasi sehingga dalam proses pengambilan keputusannya ia dapat menghasilkan yang terbaik. Kegiatan analisis laporan keuangan merupakan salah satu media untuk

mendapatkan informasi yang lebih banyak, lebih baik, akurat, dan dijadikan sebagai bahan dalam proses pengambilan keputusan. **(Harahap, 2007:25)**

Laporan keuangan sangat berguna bagi investor untuk menentukan keputusan investasi yang terbaik dan menguntungkan. Berdasarkan analisis terhadap informasi laporan keuangan, investor bisa mengetahui perbandingan antara nilai intrinsik saham perusahaan dibanding harga pasar saham perusahaan bersangkutan, dan atas dasar perbandingan tersebut investor akan bisa membuat keputusan apakah membeli atau menjual saham tersebut.

Dengan demikian salah satu informasi yang bisa digunakan investor dalam menilai suatu perusahaan adalah laporan keuangan. Laporan keuangan juga merupakan informasi akuntansi yang menggambarkan berapa besar kekayaan perusahaan, seberapa besar penghasilan yang diperoleh perusahaan serta transaksi-transaksi ekonomi apa saja yang dilakukan perusahaan yang bisa mempengaruhi kekayaan dan penghasilan perusahaan.

Menurut standar akuntansi Keuangan tujuan laporan keuangan adalah sebagai berikut :

1. Menyediakan informasi suatu perusahaan yang bermanfaat bagi sejumlah perubahan posisi keuangan suatu perusahaan yang bermanfaat bagi sejumlah besar pemakai dalam pengambilan keputusan ekonomi.
2. Laporan keuangan disusun untuk memenuhi kebutuhan bersama oleh sebagian besar pemakainya, yang secara umum menggambarkan pengaruh keuangan dari kejadian masa lalu.

3. Laporan keuangan juga menunjukkan apa yang dilakukan manajemen atau pertanggung jawaban manajemen atas sumber daya yang dipercayakan kepadanya. **(Alexandri, 2009:45)**

Menurut **Kasmir (2008:28)** Jenis-Jenis Laporan Keuangan ada 5 yaitu Neraca, Laporan Laba Rugi, Laporan Arus kas, Laporan Perubahan Modal, dan Laporan catatan atas laporan keuangan.

1. Neraca

Neraca merupakan sebuah laporan tentang posisi keuangan perusahaan pada satu titik waktu tertentu. **(Brigham and Houston, 2006:46)**

Neraca (*balance sheet*) adalah laporan yang menunjukkan posisi antara kekayaan (*asset*) dan kewajiban (*liability*) pada suatu saat. Laporan neraca lazimnya dibuat dalam bentuk format T . disebut dengan format dalam bentuk huruf T, karena memang menggunakan garis yang mirip dengan bentuk huruf T. Dalam format bentuk T tersebut posisi asset atau kekayaan ditempatkan pada bagian kiri dan kewajiban atau *liability* ditempatkan pada bagian kanan. Namun ada pula yang menggunakan bentuk vertikal, dimana posisi kekayaan ditempatkan pada bagian atas sedangkan posisi kewajiban atau *liability* pada bagian bawah. **(Nitisusantro, 2010:228)**

2. Laporan Laba Rugi

Laporan Laba Rugi adalah Laporan yang mengiktisarkan pendapatan dan pengeluaran perusahaan selama satu periode akuntansi, yang biasanya setiap satu kuartal atau satu tahun. **(Brigham and Houston, 2006:50)**

Laporan laba rugi (*income statemen*) merupakan laporan keuangan yang menggambarkan hasil usaha perusahaan dalam suatu periode tertentu. Dalam

laporan laba rugi ini tergambar jumlah pendapatan dan sumber-sumber pendapatan yang diperoleh. Kemudian juga tergambar jumlah biaya dan jenis-jenis biaya yang dikeluarkan selama periode tertentu. Dari jumlah pendapatan dan jumlah biaya ini terdapat selisih yang disebut laba atau rugi. Jika jumlah pendapatan lebih besar dari jumlah biaya perusahaan dikatakan laba, sebaliknya bila jumlah pendapatan lebih kecil dari jumlah biaya, perusahaan dikatakan rugi.

**(Kasmir, 2008:29)**

Laporan laba/rugi adalah laporan yang menunjukkan jumlah pendapatan yang diperoleh dan biaya-biaya yang dikeluarkan dalam suatu periode tertentu.

Berikut adalah komponen-komponen yang terdapat dalam suatu laporan laba/rugi :

- 1) Penjualan (pendapatan)
- 2) Harga pokok penjualan
- 3) Laba kotor
- 4) Biaya operasi
- 5) Laba kotor operasional
- 6) Penyusutan (depresiasi)
- 7) Pendapatan bersih operasi
- 8) Pendapatan lainnya
- 9) Laba sebelum bunga dan pajak atau EBIT
- 10) Biaya Bunga

### 3. Laporan Arus Kas (*Cash Flow*)

Laporan arus kas merupakan laporan yang menunjukkan semua aspek yang berkaitan dengan kegiatan perusahaan baik yang berpengaruh langsung atau tidak langsung terhadap kas. Laporan arus kas harus disusun berdasarkan konsep kas selama periode laporan. **(Kasmir-Jakfar, 2003:113)**

Menurut **Brigham dan Houston (2006:59)** Laporan arus kas merupakan laporan yang melaporkan dampak dari aktivitas operasi, investasi, dan pendanaan oleh perusahaan pada arus kas selama periode akuntansi.

Arus kas adalah jumlah uang yang masuk dan keluar dalam suatu perusahaan mulai dari investasi dilakukan sampai dengan berakhirnya investasi tersebut. Dalam hal ini bagi investor yang terpenting adalah berapa kas bersih yang diterima dari uang yang diinvestasikan di suatu usaha.

Menurut **Martono dan Harjito (2007:139)** ada 3 macam aliran kas yang terjadi dalam investasi yaitu *initial cashflow*, *operational cashflow*, dan *terminal cashflow*. *Initial Cashflow* merupakan aliran kas yang berhubungan dengan pengeluaran kas pertama kali untuk keperluan suatu investasi, misalnya perolehan pembelian tanah, bangunan, mesin, dan investasi aktiva tetap lainnya. *Operational Cashflow* merupakan aliran kas yang terjadi selama umur investasi, yang berasal dari pendapatan yang diperoleh dikurangi dengan biaya-biaya yang dikeluarkan. *Terminal Cashflow* merupakan aliran kas masuk yang diterima oleh perusahaan sebagai habisnya umur ekonomis suatu proyek investasi.

Laporan arus kas yaitu laporan ketiga yang perlu disajikan oleh suatu perusahaan. Laporan arus kas merupakan laporan keuangan dari suatu perusahaan yang isinya menggambarkan tentang perubahan posisi kas dalam satu periode tertentu.

Dalam mengelola suatu proyek, dibutuhkan perencanaan matang dalam hal aliran kas masuk dan aliran kas keluar yang disebut dengan aliran kas. Aliran kas memuat penggunaan dana selama proyek berlangsung, berupa kas keluar seperti penggunaan modal, pembayaran tenaga kerja, pembelian material, sewa/beli

peralatan, pembayaran subkontraktor, dan pemasok pembayaran pajak, pembayaran asuransi, pembayaran pinjaman. Kas masuk seperti modal awal, pinjaman dari bank, uang muka proyek, penerimaan pembayaran. (Husen, 2009:34)

Perubahan posisi kas terjadi pada 3 kegiatan : (Nitisusantro, 2010:230)

- a. Arus kas dari kegiatan operasional, adalah pelunasan piutang dari relasi dan pembayaran hutang pemasok sehubungan dengan adanya kegiatan operasional, bunga pinjaman dan pajak
- b. Arus kas dari kegiatan investasi adalah penggunaan kas untuk keperluan.
- c. Arus kas dari transaksi pendanaan adalah arus kas yang berasal dari perusahaan ke pemberi pinjaman atau dari pemberi pinjaman ke perusahaan

**Tabel II.1 Tabel perputaran arus kas.**

Perputaran arus kas perusahaan				
Berasal Dari	Arus Masuk	Likuiditas Perusahaan	Arus Keluar	Digunakan Untuk
Investasi Pemilik	→	KAS	→	Beli Persediaan
Dana Pinjaman	→		→	Bayar Biaya Operasional
Penjualan Asset	→		→	Beli Asset Tetap
Hasil Penjualan	→		→	Bayar Deviden
Hasil Tagihan	→		→	

Sumber : (Nitisusantro, 2010:230)

Dari tabel diatas terlihat arus kas masuk dapat terjadi oleh terjadinya investasi pemilik, dana pinjaman, penjualan asset, hasil penjualan, hasil tagihan. Sebaliknya pada arus kas keluar dapat terjadi karna berbagai tujuan seperti untuk membeli persediaan, untuk keperluan biaya operasional, untuk membeli asset tetap, dan untuk membayarkan deviden.

Seorang pebisnis perlu senantiasa merencanakan dan mengendalikan agar terjadi keseimbangan antara jumlah arus kas masuk dengan jumlah arus kas keluar. Apabila terjadi ketidakserasian antara arus kas masuk dengan arus kas keluar maka dampaknya akan sangat merugikan perusahaan. **(Nitisusantro, 2010:231)**

#### 4. Laporan Perubahan Modal

Merupakan laporan yang berisi catatan terjadinya perubahan modal di perusahaan dan sebab-sebab terjadinya perubahan modal di perusahaan tersebut. Laporan perubahan modal jarang dibuat bila tidak terjadi perubahan modal, artinya laporan ini baru dibuat apabila memang ada perubahan modal.

#### 5. Laporan Catatan atas laporan keuangan

Laporan Catatan atas laporan keuangan merupakan laporan yang memberikan informasi apabila ada laporan keuangan yang memerlukan penjelasan tertentu. Artinya terkadang ada komponen atau nilai dalam laporan keuangan yang perlu diberi penjelasan terlebih dahulu sehingga jelas. Hal ini perlu dilakukan agar pihak-pihak yang berkepentingan tidak salah dalam menafsirkannya.

Dalam sebuah perusahaan atau pun dalam dunia bisnis banyak pihak-pihak yang memerlukan laporan keuangan seperti :

1. Pemilik atau pemegang saham
2. Manajemen
3. Kreditor
4. Pemerintah
5. Karyawan



### 1. Pemilik atau Pemegang Saham

Pemilik pada saat ini yaitu mereka yang memiliki usaha tersebut. Hal ini tercermin dari kepemilikan saham yang dimilikinya. Kepentingan bagi para pemegang saham yang merupakan pemilik perusahaan terhadap hasil laporan keuangan yaitu untuk melihat kondisi dan posisi perusahaan, untuk melihat perkembangan dan kemajuan perusahaan dalam suatu periode, kemajuan dilihat dari kemampuan manajemen dalam menciptakan laba dan pengembangan aset perusahaan, dan untuk menilai kinerja manajemen atas target yang telah ditetapkan.

### 2. Manajemen

Kepentingan pihak manajemen perusahaan terhadap laporan keuangan perusahaan yang mereka buat juga memiliki arti tertentu. Bagi pihak manajemen laporan keuangan yang dibuat merupakan cermin kinerja mereka dalam suatu periode tertentu. Pentingnya laporan keuangan bagi manajemen yaitu untuk menilai dan mengevaluasi kinerja mereka dalam suatu periode, apakah telah mencapai target dan tujuan yang telah ditetapkan atau tidak. Dan untuk melihat kemampuan kinerja mengoptimalkan sumber daya yang dimiliki perusahaan serta laporan keuangan dapat digunakan untuk pengambilan keputusan keuangan kedepan.

### 3. Kreditor

Kreditor adalah pihak penyandang dana bagi perusahaan artinya pihak pemberi dana seperti bank atau lembaga keuangan lainnya. Kepentingan pihak kreditor terhadap laporan keuangan perusahaan adalah dalam hal memberi pinjaman atau pinjaman yang telah berjalan sebelumnya. Bagi pihak kreditor

prinsip kehati-hatian dalam menyalurkan dana (pinjaman) kepada berbagai perusahaan sangat diperlukan.

#### 4. Pemerintah

Pemerintah juga memiliki nilai penting terhadap laporan keuangan yang dibuat perusahaan. Bahkan pemerintah melalui Departemen keuangan mewajibkan kepada setiap perusahaan untuk menyusun dan melaporkan keuangan perusahaan secara periodik. Pentingnya laporan keuangan bagi pemerintah adalah untuk menilai kejujuran perusahaan dalam melaporkan seluruh keuangan perusahaan yang sesungguhnya. Dan untuk mengetahui kewajiban perusahaan terhadap negara dari hasil laporan yang dilaporkan. Dari laporan ini akan terlihat jumlah pajak yang harus dibayar kepada negara secara jujur dan adil. **(Kasmir, 2008:18-22)**

#### 5. Karyawan

Bagi karyawan dengan adanya laporan keuangan juga untuk mengetahui kondisi keuangan perusahaan yang sebenarnya. Dengan mengetahui ini mereka juga paham tentang kinerja mereka, sehingga mereka juga merasa perlu mengharapkan peningkatan kesejahteraan apabila perusahaan mengalami keuntungan, dan sebaliknya, perlu melakukan perbaikan jika perusahaan mengalami kerugian. **(Kasmir-Jakfar, 2003:112)**

### **2.4 Sumber-Sumber Dana**

Untuk mendanai suatu kegiatan investasi maka biasanya diperlukan dana yang relatif cukup besar, perolehan dana dapat dicari dari berbagai sumber dana yang ada seperti modal sendiri atau modal pinjaman.

Dalam prakteknya kebutuhan modal untuk melakukan investasi terdiri dari dua macam yaitu modal investasi, dan modal kerja. Modal investasi digunakan untuk membeli kativa tetap seperti tanah bangunan, mesin-mesin, peralatan dan biasanya modal investasi diperoleh dari pinjaman yang berjangka waktu panjang (diatas satu tahun). Kemudian modal kerja yaitu modal yang digunakan untuk membiayai operasional perusahaan selama perusahaan beroperasi. Jangka waktu penggunaan modal kerja relatif pendek yaitu untuk satu tahun. Modal kerja digunakan untuk keperluan membeli bahan baku, membayar gaji karyawan dan biaya pemeliharaan serta biaya lain-lainnya.

Dilihat dari segi sumber asalnya modal dibagi 2 macam yaitu : **(Kasmir-Jakfar, 2003:88)**

a) Modal Asing ( modal pinjaman )

Modal asing atau modal pinjaman merupakan modal yang diperoleh dari pihak luar perusahaan dan biasanya diperoleh secara pinjaman. Menggunakan modal pinjaman untuk membiayai suatu usaha akan terkena beban biaya seperti biaya administrasi, dan bunga pinjaman. Dan adanya kewajiban untuk mengembalikan pinjaman setelah jangka waktu tertentu sesuai perjanjian.

Keuntungan modal pinjaman adalah jumlahnya yang relatif tidak terbatas dan menimbulkan motivasi bagi pihak manajemen untuk sungguh-sungguh mengerjakan usaha yang dijalankan.

Sumber-sumber dana yang diperoleh dari pinjaman yaitu dari:

- a. Pinjaman dari perbankan
- b. Pinjaman dari lembaga keuangan seperti asuransi, dana pensiun, atau lembaga keuangan lainnya

c. Pinjaman dari perusahaan non bank.

b) Modal Sendiri

Modal sendiri adalah modal yang diperoleh dari pemilik perusahaan baik dari kalangan internal pemilik saham sebelumnya atau dengan menjual saham kepada masyarakat luas.

Keuntungan menggunakan modal sendiri untuk membiayai suatu usaha tidak adanya beban biaya bunga.

Kerugian menggunakan modal sendiri jumlahnya sangat terbatas dan relatif sulit untuk memperolehnya.

Perolehan dana dari modal sendiri biasanya berasal dari :

- a. Setoran dari pemegang saham
- b. Dari cadangan laba
- c. Dari laba yang belum dibagi

Menurut **Umar (2005:178)** beberapa sumber dana yang penting dalam berinvestasi yaitu :

1. Modal pemilik perusahaan yang disetorkan.
2. Saham yang diperoleh dari penerbitan saham dipasar modal.
3. Obligasi yang diterbitkan oleh perusahaan dan dijual dipasar modal.
4. Kredit yang diterima dari bank.
5. Sewa guna (*leasing*) dari lembaga non bank.

Dana merupakan suatu sumber penting bagi setiap perusahaan. Dengan dana yang tersedia perusahaan dapat membeli aktiva tetap, membeli bahan, membayar karyawan, membeli berbagai macam jasa, dan membayar berbagai biaya pemasaran dan administrasi. Dana juga diperlukan untuk membayar utang. Di lain

pihak timbul selisih waktu antara kapan dana harus dikeluarkan dengan kapan dapat diterima kembali dari hasil penjualan produk atau jasa perusahaan. Dalam merumuskan kebijaksanaan yang berhubungan dengan penggunaan dan sumber dana maka aliran kas memerlukan perhatian yang serius. Anggaran kas menunjukkan bagaimana dan dalam jumlah berapa akan dapat diterima kas dari berbagai sumber.

Menurut **Atmaja (2008:115)** Modal adalah dana yang digunakan untuk membiayai pengadaan aktiva dan operasi perusahaan. Perhitungan biaya penggunaan modal sangatlah penting berdasarkan 3 alasan :

1. Maksimasi nilai perusahaan mengharuskan biaya-biaya termasuk biaya modal diminimumkan
2. Keputusan penganggaran modal (*Capital badgeting*) memerlukan suatu estimasi tentang biaya modal
3. Keputusan-keputusan lain seperti leasing, modal kerja juga memerlukan estimasi biaya modal.

## **2.5 Biaya Kebutuhan Investasi**

Komponen dalam biaya kebutuhan investasi biasanya disesuaikan dengan jenis usaha yang akan dijalankan. Secara garis besar biaya kebutuhan investasi meliputi : (**Kasmir-Jakfar, 2003:89**)

1. Biaya pra-investasi
  - a) Biaya pembuatan studi
  - b) Biaya pengurusan izin-izin
2. Biaya aktiva tetap

### 2.1. Biaya aktiva tetap bewujud

- a) Tanah
- b) Mesin-mesin
- c) Bangunan
- d) Peralatan
- e) Inventaris kantor

### 2.2. aktiva tetap tidak berwujud

- a) Hak cipta
- b) Lisensi
- c) Merek dagang

### 3. Biaya Operasional

- a) Upah dan gaji karyawan
- b) Biaya listrik
- c) Biaya telepon dan air
- d) Biaya pemeliharaan
- e) Biaya pemasaran
- f) pajak

Biaya tetap adalah biaya yang jumlahnya tidak berubah-ubah pada setiap tingkat produksi dalam pabrik.

Biaya tetap mempunyai karakteristik sebagai berikut: (a) biaya total yang tidak berubah atau tidak dipengaruhi oleh periode yang ditentukan, (b). biaya perunitnya berbanding terbalik dengan perubahan volume, pada volume rendah biaya tetap perunitnya tinggi, sebaliknya pada volume yang tinggi biaya tetap perunitnya rendah. **(Ahmad, 2009:87)**

Biaya variabel adalah biaya yang cenderung bertambah sebagaimana penambahan tingkat produksi dalam pabrik, contohnya biaya bahan mentah dan biaya tenaga kerja langsung dalam pabrik.

Biaya variabel mempunyai pola yaitu Total biaya variabel berubah proporsional dengan perubahan volume/ kapasitas, makin besar kapasitas yang digunakan semakin besar pula total biaya variabel, demikian pula sebaliknya. **(Ahmad, 2009:89)**

Biaya produksi dalam peternakan ayam ras petelur dapat dibagi menjadi dua yaitu biaya tetap dan biaya variabel. Biaya tetap yaitu biaya yang tidak akan berubah meskipun adanya perubahan ayam yang dipelihara, seperti membayar sewa listrik, sewa tanah, peralatan dan lain-lain, sedangkan biaya variabel yaitu biaya yang berubah dengan adanya perubahan jumlah ternak yang dipelihara, semakin banyak ayam yang dipelihara maka akan semakin banyak total biaya variabelnya, adapun unit biaya variabel yaitu biaya pembelian ransum, biaya pembelian bibit, biaya obat-obatan, dan biaya perlengkapan.

Klasifikasi biaya operasi pabrik yang dapat membantu manajer untuk mencatat dan mengendalikan operasi departemen sebagai berikut : **(Sadeli dan Siswanto, 2010:44)**

1. Biaya bahan-bahan mentah
2. Tenaga kerja langsung
3. Overhead pabrik.

1. Biaya bahan mentah

Semua bahan mentah secara fisik dapat diidentifikasi sebagai bagian dari barang jadi dan yang dapat ditelusuri pada barang jadi tersebut dengan cara yang sederhana dan ekonomis. Contohnya adalah besi cetakan, kayu, dan bahan perakitan. Bahan mentah langsung biasanya tidak termasuk barang-barang kecil

seperti paku dan lem. Barang-barang kecil seperti itu biasanya disebut sebagai perlengkapan tidak langsung dan digolongkan sebagai bagian dari biaya overhead pabrik.

## 2. Biaya Tenaga Kerja Langsung

Tenaga kerja langsung adalah seluruh tenaga kerja yang dapat ditelusuri secara fisik pada barang jadi dengan cara yang ekonomis. Contohnya adalah operator mesin, dan perakitan. Biaya tenaga kerja tidak langsung seperti : upah satpam, penjaga pabrik, pegawai administrasi gudang, karna tidak ekonomis untuk menelusuri aktivitas pada setiap produksi melalui observasi fisik. Biaya tenaga kerja tidak langsung digolongkan sebagai biaya overhead pabrik.

## 3. Biaya overhead pabrik

Biaya overhead pabrik adalah semua biaya selain biaya bahan mentah atau biaya tenaga kerja langsung yang berkaitan dengan proses produksi. Ada 2 biaya overhead pabrik:

- A. Overhead pabrik variabel contohnya energi, perlengkapan, dan upah tidak langsung.
- B. Overhead pabrik tetap contohnya pajak kekayaan, penyusutan mesin, gedung, asuransi, sewa, dan sebagainya.

## 2.6 Kriteria Penilaian Investasi

Dalam prakteknya ada beberapa kriteria untuk menentukan apakah suatu usaha layak atau tidak untuk dijalankan ditinjau dari aspek keuangan.

Adapun kriteria yang bisa digunakan untuk menentukan kelayakan suatu usaha atau investasi adalah :



- A. *Payback Period (PP)*
- B. *Average Rate of Return (ARR)*
- C. *Net Present Value (NPV)*
- D. *Internal Rate of Return (IRR)*
- E. *Profitability Index (PI)*

A. *Payback Period (PP)*

Metode *Payback Period* merupakan teknik penilaian terhadap jangka waktu (periode) pengembalian investasi suatu proyek atau usaha. Perhitungan ini dapat dilihat dari perhitungan kas bersih (proceed) yang diperoleh setiap tahunnya. Nilai kas bersih merupakan penjumlahan laba setelah pajak ditambah dengan penyusutan. **(Kasmir-Jakfar, 2003:98)**

Kriteria *Payback period* yaitu tidak ada batasan waktu yang jelas, semuanya tergantung pada pemilik modal. Namun pada umumnya, *payback period* yang pendek paling disukai. Keuntungan *Payback Period* mudah dihitung dan dimengerti, selain itu *Payback Period* memberi informasi mengenai resiko dan likuiditas proyek. Proyek yang *Payback Periodnya* pendek memiliki resiko yang lebih kecil dan likuiditas yang lebih baik. **(Atmaja, 2008:132)**

Sedangkan menurut **Martono dan Harjito (2007:141)** *Payback period* merupakan suatu periode yang diperlukan untuk menutup kembali pengeluaran suatu investasi dengan menggunakan aliran kas masuk (*proceeds*) yang diperoleh. Formula untuk mencari *payback period* dapat ditentukan dengan menggunakan rumus sebagai berikut.

Rumus menghitung *payback period* :

1. Apabila kas bersih setiap tahunnya sama

$$PP = \frac{\text{Investasi}}{\text{Kas bersih/tahun}} \times 1 \text{ tahun}$$

2. Apabila kas bersih setiap tahunnya berbeda

$$PP = \text{Investasi} \\ \frac{\text{Kas bersih tahun 1} -}{xxx} \\ \frac{\text{Kas bersih tahun 2} -}{xxx}$$

$$PP = xxx : \text{Kas bersih tahun 3} \times 12 \text{ bulan.}$$

#### B. *Average Rate of Return (ARR)*

*Average Rate of Return (ARR)* merupakan cara untuk mengukur rata-rata pengembalian bunga dengan cara membandingkan antara rata-rata laba setelah pajak (*EAT*) dengan rata-rata investasi. (Kasmir-Jakfar, 2003:99)

Menurut Martono dan Harjito (2007:140) metode *Accounting Rate of Return (ARR)* mengukur besarnya tingkat keuntungan dari investasi yang digunakan untuk memperoleh keuntungan tersebut. Keuntungan yang diperhitungkan adalah keuntungan bersih setelah pajak, sedangkan investasi yang diperhitungkan adalah rata-rata investasi yang diperoleh dari investasi awal (jika ada) ditambah investasi akhir dibagi dua. Hasil dari *ARR* ini merupakan angka relatif (persentase). Adapun formula untuk mencari *Average Rate of Return (ARR)* dapat ditentukan dengan menggunakan rumus sebagai berikut :

Rumus menghitung *ARR* :

$$ARR = \frac{\text{Rata-Rata laba setelah pajak}}{\text{Rata-Rata investasi}} \times 100\%$$

$$\text{Rata-rata laba setelah pajak} = \frac{\text{total laba setelah pajak}}{\text{Umur Ekonomis (n)}}$$

$$\text{Rata-rata investasi} = \frac{\text{Investasi} + \text{nilai residu}}{2}$$

### C. *Net Present Value (NPV)*

*Net Present Value (NPV)* atau nilai sekarang merupakan perbandingan antara *PV* kas bersih dengan *PV* investasi selama umur investasi. Selisih antara nilai keduanya *PV* tersebutlah yang kita kenal dengan *Net Present Value (NPV)*

Untuk menghitung *NPV* terlebih dahulu kita harus tahu berapa *PV* kas bersihnya. *PV* kas bersih dapat dicari dengan jalan membuat dan menghitung dari *Cash Flow* perusahaan selama umur investasi tertentu.

Menurut **Martono dan Harjito (2007:144)** *Net Present Value (NPV)* merupakan metode untuk mencari selisih antara nilai sekarang dari aliran kas (*Proceeds*) dengan nilai sekarang dari suatu investasi (*outlays*). Adapun formula untuk mencari *Net Present Value (NPV)* dapat ditentukan dengan menggunakan rumus sebagai berikut.

RUMUS menghitung *NPV* :

$$NPV = -I_0 + \sum_{t=0}^n \frac{A_t}{(1+r)^t}$$

Keterangan :  $I_0$  = Nilai Investasi atau *Outlays*

$A_t$  = Aliran Kas pada period t

r = *Discount Rate*

t = Jangka waktu Proyek Investasi

Kriteria penerimaan proyek :

1. Jika *NPV* negatif maka investasi tersebut tidak layak atau ditolak
2. Jika *NPV* positif maka investasi tersebut layak atau diterima

#### D. Internal Rate Of Return (IRR)

*Internal Rate Of Return (IRR)* adalah alat untuk mengukur tingkat pengembalian hasil intern. (Kasmir-Jakfar, 2003:102)

Metode *internal rate of return (IRR)* adalah menghitung besarnya return yang diharapkan oleh perusahaan dari dana yang diinvestasikan. (Nitisusantro, 2010:246)

Kelemahan Metode *IRR* yaitu Jika proyek memiliki arus kas yang “tidak normal” ada kemungkinan *IRR* tidak dapat digunakan. Yang dimaksud dengan arus kas “yang normal” adalah serangkain (satu atau lebih) arus kas keluar diikuti dengan serangkaian arus kas masuk. Pada arus kas yang “tidak normal” arus kas negatif (pengeluaran) muncul selama tahun-tahun setelah proyek berjalan. (Atmaja, 2008:137)

Menurut Martono dan Harjito (2007:147) *internal rate of return (IRR)* merupakan metode penilaian investasi untuk mencari tingkat bunga (*discount rate*) yang menyamakan nilai sekarang dari aliran kas (*Present Value of Proceeds*) dan investasi (*Initial Outlays*). Oleh karna itu, untuk menghitung *IRR* diperlukan NPV dari kutub positif dan kutup negatif kemudian dilakukan interpolasi (pencarian nilai selisih). Adapun formula untuk mencari *IRR* dapat ditentukan dengan menggunakan rumus sebagai berikut.

Rumus menghitung *IRR* :

$$IRR = rk + \frac{NPV rk}{PV rk - PV rb} \times (rb - rk)$$

Keterangan :

*IRR* = *Internal Rate of Return*

*rk* = tingkat bunga yang kecil (rendah)

*rb* = tingkat bunga yang besar (tinggi)

*NPV rk* = *Net Present Value* pada tingkat bunga yang kecil

*PV rk* = *Present value* kas bersih pada tingkat bunga yang kecil

*PV rb* = *Present value* kas bersih pada tingkat bunga yang besar

Kriteria penerimaan proyek *IRR* :

1. Jika *IRR* lebih besar ( $>$ ) dari *Discount Rate*, maka Investasi layak
2. Jika *IRR* lebih kecil ( $<$ ) dari *Discount Rate*, maka Investasi tidak layak

#### *E. Profitability Index (PI)*

Menurut **Martono dan Harjito (2007:145)** metode *Profitability Index* atau *Benefit and Cost Ratio (B/C Ratio)* merupakan metode yang memiliki hasil keputusan sama dengan metode NPV, artinya apabila suatu proyek investasi diterima dengan menggunakan metode NPV maka akan diterima pula jika dihitung menggunakan metode *Profitability Index*.

*Profitability Index* atau *Benefit and Cost Ratio (B/C Ratio)* merupakan rasio aktivitas dari jumlah nilai sekarang penerimaan bersih dengan nilai sekarang pengeluaran investasi selama umur investasi. (**Kasmir-Jakfar, 2003:105**)

Rumus menghitung (*PI*) :

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

Kriteria penerimaan proyek

1. suatu proyek diterima jika *PI* proyek  $\geq 1$  artinya *PV* Penerimaan sama dengan atau lebih besar dari *PV* Pengeluaran
2. Suatu proyek ditolak jika *PI* proyek  $< 1$  . (**Atmaja, 2008:138**)

## 2.7 Penelitian Terdahulu

Beberapa penelitian telah dilakukan berkaitan dengan Analisis Kelayakan Bisnis Rencana Perluasan Usaha Ayam Ras Petelur Ditinjau dari Aspek Keuangan diantaranya penelitian yang dilakukan oleh Mariyah (2010) dengan judul Analisis Finansial Budidaya Ayam Petelur Di Kalimantan Timur (*The Financial Analysis Of Layer Poultry In Kalimantan Timur*). Penelitian tersebut menggunakan metode perhitungan kriteria investasi yaitu NPV (*Net Present Value*), IRR (*Internal Rate of Return*), PP (*Payback Period*), B/C Ratio (*Benefit and Cost Ratio*). Berdasarkan hasil perhitungan penelitian diperoleh nilai NPV pada skala pemeliharaan 5000 ekor sebesar Rp 232.226.621,82 dan pada skala pemeliharaan 90000 ekor sebesar Rp 2.698.694.890,04. Nilai IRR pada skala pemeliharaan 5000 ekor sebesar 47% dan IRR pada skala pemeliharaan 90000 ekor sebesar 30%. Nilai *Net B/C rasio* skala pemeliharaan 5000 ekor adalah 2,27 yang artinya benefit yang diperoleh adalah 2,27 kali lipat dari biaya yang dikeluarkan. Net B/C pada skala pemeliharaan 90000 ekor adalah 1,53 yang artinya benefit yang diperoleh adalah 1,53 kali dari biaya yang dikeluarkan. Nilai *payback period* yaitu pada pemeliharaan 5000 ekor 2 tahun 3 bulan pada skala pemeliharaan 90000 ekor dan 2 tahun 10 bulan. Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan dapat disimpulkan bahwa Budidaya ayam petelur di Kalimantan Timur layak dan menguntungkan untuk diusahakan.

Penelitian yang kedua dilakukan oleh Kusumawardani (2010) dengan judul Analisis Kelayakan Finansial Usaha Peternakan Ayam Broiler (Studi Kasus Usaha Peternakan X Di Desa Polokarto, Kecamatan Bekonang, Solo). Penelitian ini menggunakan metode perhitungan kriteria investasi yaitu NPV (*Net Present*

*Value*), IRR (*Internal Rate of Return*), PP (*Payback Period*), B/C Ratio (*Benefit and Cost Ratio*). Berdasarkan hasil perhitungan kelayakan finansial pada peternakan X didapatkan usaha peternakan X selama 10 tahun ke depan yaitu 2007-2017 menunjukkan bahwa dengan menggunakan tingkat suku bunga deposito 7,00 persen maka didapatkan nilai NPV yang positif, yaitu sebesar Rp. 752.504.929,86. Nilai BCR sebesar 1,04. Nilai IRR yang didapat dari hasil perhitungan adalah 27,58 persen dengan *Payback Period* 3 tahun 8 bulan. Berdasarkan kriteria kelayakan, dimana NPV bernilai positif, BCR lebih dari satu dan IRR lebih besar dari tingkat suku bunga yang berlaku, maka secara finansial usaha peternakan X layak untuk dijalankan.

Penelitian yang ketiga dilakukan oleh Afandi (2010) dengan judul Analisis Studi Kelayakan Investasi Pengembangan Usaha Distribusi PT. Aneka Andalan Karya. Penelitian ini menggunakan metode perhitungan kriteria investasi yaitu NPV (*Net Present Value*), IRR (*Internal Rate of Return*), PP (*Payback Period*), ARR (*Average Rate of Return*), PI (*Profitability Index*). Berdasarkan hasil perhitungan rencana pengembangan usaha yang akan dilakukan PT. Aneka Andalan Karya dikaji dengan 5 metode kelayakan investasi dengan hasil sebagai berikut : Metode *Payback Period* menunjukkan bahwa waktu yang diperlukan untuk menutup investasi sebesar Rp 311.000.000 adalah 2 tahun 16 hari. Metode ARR (*Average Rate of Return*) menunjukkan bahwa tingkat keuntungan rata-rata yang diperoleh sebesar 215,91%. Metode NPV (*Net Present Value*) didapat nilai yang positif sebesar Rp 225.586.113. Metode IRR (*Internal Rate of Return*) diperoleh tingkat bunga sebesar 37,77%. Metode PI (*Profitabilitas Index*) menunjukkan hasil yang diperoleh sebesar 1,72.





## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1 Lokasi Penelitian dan Waktu Penelitian**

Lokasi penelitian ini dilakukan di peternakan ayam ras petelur pada Usaha Ternak Subur Pekanbaru yang ingin melakukan perluasan usaha di daerah Rimbo Panjang Kabupaten Kampar. Penelitian dilakukan selama 4 bulan, dari bulan Oktober tahun 2012 s/d Januari 2013.

#### **3.2 Jenis dan Sumber Data**

Dalam penulisan ini penulis menggunakan sumber data yaitu :

1. Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dilapangan melalui wawancara dengan pemilik dan sejumlah karyawan tentang aspek keuangan peternakan ayam pelur pada Usaha Ternak Subur Pekanbaru.

2. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diambil dari data yang telah ada dari pihak peternakan ayam ras petelur dan data lainnya melalui buku-buku yang mendukung tentang penelitian ini, serta data dari sejarah berdirinya Usaha Ternak Subur Pekanbaru.

#### **3.3 Teknik Pengumpulan Data**

Untuk memperoleh data yang akurat dalam penelitian ini, penulis menggunakan teknik pengumpulan data dengan cara :

1. Wawancara

Yaitu teknik pengambilan data dengan bertanya langsung kepada pemilik dan

karyawan Usaha Ternak Subur Pekanbaru yang berhubungan dengan penelitian yang penulis lakukan.

## 2. Observasi

Yaitu pengambilan data yang dilakukan dengan melihat langsung ke lokasi objek penelitian

### 3.4 Analisis Data

Dalam menganalisis data yang telah dikumpulkan, penulis menggunakan metode deskriptif yaitu dengan cara mengumpulkan data dan kemudian ditabulasikan dalam tabel dan selanjutnya diuraikan sehingga menghasilkan informasi yang dapat memberikan gambaran tentang permasalahan yang sebenarnya serta mengaitkan data dengan teori-teori yang ada kaitannya dengan permasalahan tersebut.

Untuk menguji kelayakan bisnis rencana perluasan usaha ayam ras petelur pada Usaha Ternak Subur Pekanbaru yaitu :

#### A. *Payback Period (PP)*

Kriteria *Payback period* yaitu tidak ada batasan waktu yang jelas, semuanya tergantung pada pemilik modal, namun pada umumnya, *payback period* yang pendek paling disukai. Keuntungan *Payback Period* mudah dihitung dan dimengerti, selain itu *Payback Period* memberi informasi mengenai resiko dan likuiditas proyek. Proyek yang *Payback Periodnya* pendek memiliki resiko yang lebih kecil dan likuiditas yang lebih baik. (Atmaja, 2008:132)

Menurut Martono dan Harjito (2007:141) *payback period* dapat ditentukan dengan menggunakan rumus sebagai berikut :

Rumus menghitung *payback period* :

1. Apabila kas bersih setiap tahunnya sama

$$PP = \frac{\text{Investasi}}{\text{Kas bersih/tahun}} \times 1 \text{ tahun}$$

2. Apabila kas bersih setiap tahunnya berbeda

$$PP = \text{Investasi} \\ \frac{\text{Kas bersih tahun 1} -}{xxx} \\ \frac{\text{Kas bersih tahun 2} -}{xxx}$$

$$PP = xxx : \text{Kas bersih tahun 3} \times 12 \text{ bulan}$$

#### B. *Average Rate of Return (ARR)*

*Average Rate of Return (ARR)* merupakan cara untuk mengukur rata-rata pengembalian bunga dengan cara membandingkan antara rata-rata laba setelah pajak (*EAT*) dengan rata-rata investasi.

Menurut **Martono dan Harjito (2007:140)** *Average Rate of Return (ARR)* dapat ditentukan dengan menggunakan rumus sebagai berikut.

Rumus menghitung *ARR* :

$$ARR = \frac{\text{Rata-Rata laba setelah pajak}}{\text{Rata-Rata investasi}} \times 100\%$$

$$\text{Rata-Rata laba setelah pajak} = \frac{\text{total laba setelah pajak}}{\text{Umur Ekonomis (n)}}$$

$$\text{Rata-Rata investasi} = \frac{\text{Investasi} + \text{nilai residu}}{2}$$

#### C. *Net Present Value (NPV)*

*Net Present Value (NPV)* atau nilai sekarang merupakan perbandingan antara *PV* kas bersih dengan *PV* investasi selama umur investasi. Selisih antara nilai keduanya *PV* tersebutlah yang kita kenal dengan *Net Present Value (NPV)*.

Untuk menghitung *NPV* terlebih dahulu kita harus tahu berapa PV kas bersihnya. *PV* kas bersih dapat dicari dengan jalan membuat dan menghitung dari *cash flow* perusahaan selama umur investasi tertentu.

Menurut **Martono dan Harjito (2007:144)** *Net Present Value (NPV)* dapat ditentukan dengan menggunakan rumus sebagai berikut.

RUMUS menghitung *NPV* :

$$NPV = -I_0 + \sum_{t=0}^n \frac{A_t}{(1+r)^t}$$

Keterangan :  $I_0$  = Nilai Investasi atau Outlays

$A_t$  = Aliran Kas pada period t

r = Discount Rate

t = Jangka waktu Proyek Investasi

Kriteria Investasi :

1. Jika *NPV* negatif maka investasi tersebut tidak layak atau ditolak
2. Jika *NPV* positif maka investasi tersebut layak atau diterima

#### *D. Internal Rate Of Return (IRR)*

*Internal Rate of Return (IRR)* adalah metode perhitungan investasi dengan menghitung tingkat diskonto yang menyamakan nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang dari penerimaan-penerimaan kas bersih dimasa datang.

Metode *Internal Rate Of Return (IRR)* adalah menghitung besarnya *return* yang diharapkan oleh perusahaan dari dana yang diinvestasikan. (**Nitisusantro, 2010:246**)

Kelemahan Metode *IRR* yaitu Jika proyek memiliki arus kas yang “tidak normal” ada kemungkinan *IRR* tidak dapat digunakan. Yang dimaksud dengan arus kas “yang normal” adalah serangkain (satu atau lebih) arus kas keluar diikuti dengan serangkaian arus kas masuk. Pada arus kas yang “tidak normal” arus kas negatif (pengeluaran) muncul selama tahun-tahun setelah proyek berjalan. Jika arus kas “tidak normal” dapat timbul masalah “*multiple IRR*” atau *IRR ganda*. (Atmaja, 2008:137)

Menurut Martono dan Harjito (2007:147) *Internal Rate of Return (IRR)* dapat ditentukan dengan menggunakan rumus sebagai berikut.

Rumus menghitung *IRR* :

$$IRR = rk + \frac{NPV_{rk}}{PV_{rk} - PV_{rb}} \times (rb - rk)$$

Keterangan :

*IRR* = *Internal Rate of Return*

rk = tingkat bunga yang kecil (rendah)

rb = tingkat bunga yang besar (tinggi)

NPV rk = *Net Present Value* pada tingkat bunga yang kecil

PV rk = *Present value* kas bersih pada tingkat bunga yang kecil

PV rb = *Present value* kas bersih pada tingkat bunga yang besar

Kriteria penerimaan proyek *IRR* :

1. Jika *IRR* lebih besar (>) dari *Discount rate*, maka Investasi layak
2. Jika *IRR* lebih kecil (<) dari *Discount rate*, maka Investasi tidak layak
- 3.

E. *Profitability Index (PI)*

Metode ini menghitung perbandingan antara nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih dimasa datang dengan nilai sekarang investasi

*Profitability index* atau *Benefit and cost ratio (B/C Ratio)* merupakan rasio aktivitas dari jumlah nilai sekarang penerimaan bersih dengan nilai sekarang pengeluaran investasi selama umur investasi. (Kasmir-Jakfar, 2003:105)

Rumus menghitung (*PI*) :

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

Kriteria penerimaan proyek

1. suatu proyek diterima jika *PI* proyek  $\geq 1$  artinya *PV* Penerimaan sama dengan atau lebih besar dari *PV* Pengeluaran
2. Suatu proyek ditolak jika *PI* proyek  $< 1$  . (**Atmaja, 2008:138**)

## **BAB IV**

### **GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN**

#### **4.1 Sejarah Ringkas Perusahaan**

Usaha Ternak Subur Pekanbaru mulai didirikan pada tahun 1993 dan merupakan cabang dari peternakan ayam ras petelur yang ada di Payakumbuh (Sumatra Barat), perusahaan ini dimiliki oleh bapak H. Darwizal Djalil. Pada awalnya Usaha Ternak Subur Pekanbaru memelihara ayam ras petelur sekitar 5000 ekor, dari tahun ketahun usahanya terus meningkat dengan bertambahnya jumlah ayam ras petelur yang dimilikinya.

Usaha Ternak Subur Pekanbaru terletak dijalan Teropong Arengka Atas Kecamatan Tampan Pekanbaru. Usaha ini bergerak dibidang perdagangan telur dengan jumlah produksi telur awal sekitar 4.000 butir perhari, pada saat ini usaha telah berkembang dan produksi telur mencapai ±28.000 butir perhari. Luas lahan yang dimiliki Usaha Ternak Subur ini seluas 6 Hektar. Transportasi dari jalan raya ke Usaha Ternak Subur sangat mendukung proses pemasaran sehingga dapat terlaksana dengan lancar, hal ini didukung juga oleh prasarana jalan yang telah baik.

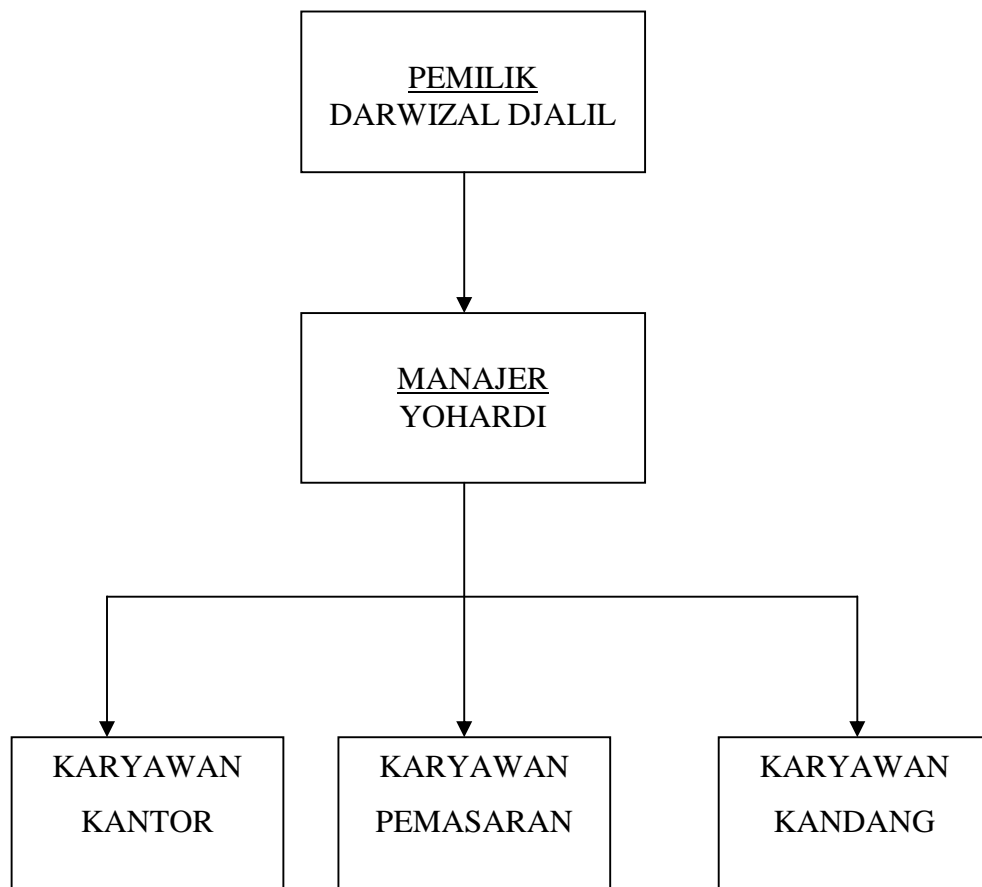
#### **4.2 Struktur Organisasi Perusahaan**

Struktur organisasi pada Usaha Ternak Subur ini tidak mempunyai banyak bagian-bagiannya, karna Usaha Ternak Subur tidak memiliki ruang lingkup yang luas dalam pelaksanaan kegiatan-kegiatannya. Usaha Ternak Subur masih menggunakan cara manual dalam melaksanakan sistem operasionalnya.

Manajemen Usaha Ternak Subur terdiri dari seorang pimpinan yang dipimpin oleh bapak Yohardi, dan 20 orang karyawan. Dari 20 orang karyawan

itu sudah mengambil bagian-bagiannya masing-masing, ada sebagai sekretaris dan bendahara, sebagai karyawan pemasaran dan sebagai karyawan yang bertanggung jawab atas kelancaran kegiatan Usaha Ternak Subur mulai dari pengelolaan pakan sampai hasil produksi atau yang disebut sebagai karyawan kandang.

Gambar IV.1 : Struktur Organisasi Usaha Ternak Subur.



*Sumber: Usaha Ternak Subur Pekanbaru*



### **4.3 Aktivitas Perusahaan.**

Jenis bibit ayam ras petelur Usaha Ternak Subur adalah Isabron yang didatangkan dari Medan, dengan harga satu ekor bibit ayam ras petelur Rp 7.300. Sistem pemberian pakan ayam ras petelur itu dimulai pada pukul 06.30-07.30 WIB dan pengutipan telur dari kandang dimulai pukul 14.00-16.00 WIB.

Usaha Ternak Subur Pekanbaru yaitu usaha yang berbasis pada pemasaran telur ayam dimana hasil produksinya akan didistribusikan kepada grosir telur yang ada di Pekanbaru, dan grosir telur di luar Pekanbaru serta masyarakat sekelilingnya.

Dengan peningkatan jumlah penduduk dan kesejahteraan masyarakat Kota Pekanbaru, maka Usaha Ternak Subur akan memperluas usahanya yang akan didirikan di daerah Rimbo Panjang Kabupaten Kampar, yang tidak jauh dari Kota Pekanbaru sebagai salah satu tempat pemasaran telur ayam.



## **BAB V**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **5.1 Profil Usaha Ternak Subur**

Usaha Ternak Subur Pekanbaru yang berada di jalan Teropong Arengka Atas Kecamatan Tampan, akan melakukan perluasan usaha yang akan didirikan di Rimbo Panjang yang masih jauh dari keramaian dan kesibukan penduduk, sehingga ternak akan merasa tenang dan dapat berproduksi dengan maksimal. Perluasan usaha ayam ras petelur yang akan didirikan di Rimbo Panjang ini sebanyak 15.000 ekor ayam ras petelur, yang bergerak dibidang pemasaran telur dan menghasilkan berbagai manfaat yang besar bagi masyarakat dalam mengatasi masalah gizi dan protein.

#### **5.2 Pengembangan Skala Usaha**

Untuk mengetahui apakah perluasan Usaha Ternak Subur ini mempunyai prospek yang baik atau tidak, maka terlebih dahulu kita harus mengetahui dan menilai apakah usaha ayam ras petelur yang akan didirikan di Rimbo Panjang ini layak dan bisa menghasilkan keuntungan atau tidak.

Perluasan usaha ayam ras petelur ini juga didasari oleh peningkatan jumlah penduduk, lajunya pertumbuhan ekonomi Kota Pekanbaru, meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap telur ayam dan kurangnya ketersediaan telur ayam dari Kota Pekanbaru.

Dapat kita ketahui jumlah penduduk Kota Pekanbaru pada tahun 2006 tercatat sebanyak 754.467 jiwa, tahun 2007 sebanyak 779.899 jiwa, tahun 2008

sebanyak 799.213 jiwa, tahun 2009 sebanyak 802.788 jiwa, tahun 2010 sebanyak 903.902 jiwa dan tahun 2011 sebanyak 937.939 jiwa, serta Tahun 2012 sudah melebihi satu juta jiwa. Pada tahun 2011 jumlah penduduk terbesar terdapat di Kecamatan Tampan, yaitu sebanyak 179.470 jiwa (19,13 persen), sedangkan yang terendah terdapat di Kecamatan Sail, yaitu sebanyak 21.796 jiwa (2,32 persen). Dalam satu dekade terakhir, laju pertumbuhan penduduk Kota Pekanbaru sebesar 4,06 persen. (Badan Pusat Statistik Pekanbaru)

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini tentang peningkatan jumlah penduduk kota Pekanbaru, jumlah penduduk Kota Pekanbaru per kecamatan tahun 2011, kebutuhan masyarakat Kota Pekanbaru terhadap telur dan lajunya pertumbuhan ekonomi Kota Pekanbaru tahun 2011.

**Tabel V.1 Tabel peningkatan jumlah penduduk Kota Pekanbaru 2006-2011**

<b>Tahun</b>	<b>Jumlah Penduduk</b>
2006	754.467 Jiwa
2007	779.899 Jiwa
2008	799.213 Jiwa
2009	802.788 Jiwa
2010	903.902 Jiwa
2011	937.939 Jiwa

*Sumber : Badan Pusat Statistik Kota Pekanbaru*

Untuk menentukan jumlah penduduk Kota Pekanbaru per kecamatan pada tahun 2011 dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

**Tabel V.2 Tabel Jumlah Penduduk Kota Pekanbaru Per Kecamatan Tahun 2011.**

<b>NO</b>	<b>Kecamatan</b>	<b>Jumlah Penduduk</b>
1	Tampan	179.470 Jiwa
2	Payung Sekaki	90.991 Jiwa
3	Bukit Raya	97.094 Jiwa
4	Marpoyan Damai	130.244 Jiwa
5	Tenayan Raya	130.236 Jiwa
6	Lima Puluh	41.971 Jiwa
7	Sail	21.796 Jiwa
8	Pekanbaru Kota	25.764 Jiwa
9	Sukajadi	47.791 Jiwa
10	Senapelan	37.004 Jiwa
11	Rumbai	67.915 Jiwa
12	Rumbai Pesisir	67.663 Jiwa
Jumlah		937.939 Jiwa

*Sumber : Badan Pusat Statistik Kota Pekanbaru*

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa jumlah penduduk kota Pekanbaru tahun 2011 yaitu 937.939 jiwa. Jumlah penduduk Pekanbaru yang terbesar yaitu di kecamatan Tampan dengan jumlah penduduk 179.470 jiwa dan penduduk yang paling sedikit yaitu di Kecamatan Sail dengan jumlah penduduk 21.796 jiwa. Besarnya jumlah penduduk Kota Pekanbaru terutama dikecamatan tampan itu juga merupakan peluang yang besar dalam pemasaran telur ayam.

Untuk menentukan jumlah telur yang dibutuhkan masyarakat Kota Pekanbaru dan jumlah telur yang tersedia dari Kota Pekanbaru dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

**Tabel V.3 Tabel Jumlah Telur yang Dibutuhkan Masyarakat Pekanbaru dan Jumlah Telur yang Berasal Dari Pekanbaru.**

<b>Tahun</b>	<b>Jumlah Telur Yang Dibutuhkan (butir)</b>	<b>Jumlah Telur dari Pekanbaru (butir)</b>
2008	80.560.440	62.388.000
2009	86.701.104	65.816.280
2010	97.621.616	68.760.000
2011	108.050.572	70.560.000

*Sumber : Dinas Pertanian Kota Pekanbaru*

Dari tabel diatas dapat kita lihat bahwa jumlah telur yang dibutuhkan masyarakat Kota Pekanbaru pada tahun 2008 sebanyak 80.560.440 Butir sedangkan jumlah telur dari Pekanbaru sebanyak 62.388.000 butir, pada tahun 2009 jumlah telur yang dibutuhkan masyarakat Kota Pekanbaru sebanyak 86.701.104 butir sedangkan jumlah telur dari Pekanbaru sebanyak 65.816.280 butir, pada tahun 2010 jumlah telur yang dibutuhkan masyarakat Kota Pekanbaru sebanyak 97.621.616 butir sedangkan jumlah telur dari Pekanbaru sebanyak 68.760.000 butir, pada tahun 2011 jumlah telur yang dibutuhkan masyarakat Kota Pekanbaru sebanyak 108.050.572 butir sedangkan jumlah telur dari Pekanbaru sebanyak 70.560.000 butir.

Dari uraian diatas terlihat masih terdapat kesenjangan antara jumlah telur yang dibutuhkan masyarakat Kota Pekanbaru dengan jumlah telur yang berasal dari Kota Pekanbaru, besarnya selisih antara keduanya menyebabkan Kota Pekanbaru memerlukan pasokan telur dari luar, biasanya pasokan telur berasal dari Payakumbuh (Sumatra Barat ) dan Medan. Hal ini juga mendorong terjadinya perluasan usaha ayam ras petelur Usaha Ternak Subur.

#### **V.4 Tabel Lajunya Pertumbuhan Ekonomi Kota Pekanbaru Tahun 2011**

<b>No</b>	<b>Sektor</b>	<b>Pertumbuhan</b>
1	Pertanian dan peternakan	3,74
2	Pertambangan dan Penggalihan	3,88
3	Industri dan Pengolahan	5,46
4	Listrik, Gas dan Air Bersih	4,81
5	Bangunan	9,04
6	Perdagangan, Hotel dan Restoran	10,08
7	Angkutan dan Komunikasi	13,59
8	Keuangan, Sewa dan Jasa Perusahaan	10,86
9	Jasa-Jasa	8,32
	<b>PDRB</b>	9,05

*Sumber : Badan Pusat Statistik Kota Pekanbaru*

Dari tabel diatas menunjukkan pertumbuhan ekonomi dari sektor-sektor yang dominan yaitu dari sektor angkutan dan komunikasi 13,59. Sektor keuangan, sewa dan jasa Perusahaan 10,86. Sektor Perdagangan, Hotel dan Restoran 10.08.

Diharapkan dengan berkembangnya sektor-sektor unggul tersebut dapat memacu pertumbuhan sektor-sektor lainnya sehingga akhirnya akan tercipta struktur ekonomi yang kokoh dan seimbang sesuai dengan yang kita harapkan.

### **5.3 Biaya Kebutuhan Investasi**

Investasi dilakukan dalam berbagai bentuk dan digunakan untuk membeli aset-aset yang dibutuhkan usaha tersebut. Aset-aset ini biasanya berupa aset tetap yang dibutuhkan perusahaan mulai dari pendirian sampai bisa dioperasikan. Oleh karna itu sebelum melakukan investasi kita harus membuat terlebih dahulu biaya yang harus dikeluarkan yang digunakan untuk membeli berbagai kebutuhan yang berkaitan dengan investasi tersebut.

Biaya yang dikeluarkan untuk investasi oleh Usaha Ternak Subur dalam rangka perluasan usaha ayam ras petelur yang akan didirikan di Rimbo Panjang mulai dari modal investasi sampai modal kerja yaitu sebesar Rp 3.100.000.000.

Untuk lebih jelasnya biaya yang akan dikeluarkan untuk pendirian perluasan usaha ayam ras petelur pada Usaha Ternak Subur dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

**Tabel V.5 Tabel Perkiraan Biaya Investasi yang akan Dikeluarkan**

Biaya pembelian aktiva tetap	
Biaya pembuatan gedung	Rp 100.000.000
Biaya pembuatan kandang	Rp 600.000.000
Biaya pembelian tanah	Rp 500.000.000
Biaya pembelian 2 mobil	Rp 150.000.000
Biaya pembelian mesin dan peralatan	Rp 150.000.000
<b>Total pembelian aktiva tetap</b>	<b>Rp 1.500.000.000</b>
Biaya modal kerja	
Biaya pembelian bibit	Rp 109.500.000
Biaya pembelian pakan	Rp 1.165.860.000
Biaya pembelian obat-obatan ternak	Rp 15.000.000
Biaya pembelian kertas telur	Rp 72.000.000
Biaya transportasi	Rp 16.800.000
Biaya listrik	Rp 24.000.000
Gaji karyawan	Rp 180.000.000
Biaya rupa-rupa	Rp 6.000.000
<b>Total biaya modal kerja</b>	<b>Rp 1.589.160.000</b>
<b>Total Biaya investasi</b>	<b>RP 3.089.160.000</b>

*Sumber : Usaha Ternak Subur (diolah)*

Dengan total biaya investasi yang dibutuhkan sebesar Rp 3.089.160.000 maka dibulatkan menjadi Rp 3.100.000.000, dari jumlah tersebut Rp1.600.000.000 merupakan modal kerja. Dan keseluruhan biaya investasi yang dibutuhkan berasal dari modal sendiri. Untuk perkiraan jumlah ternak ternak dan produksi telur dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

**Tabel V.6 Tabel Perkiraan Jumlah Ternak dan Produksi Telur**

<b>Tahun</b>	<b>Jumlah Ternak (ekor)</b>	<b>Target Produksi Telur (butir)</b>	<b>Asumsi Pencapaian Produksi Telur (%)</b>	<b>Realisasi Produksi Telur (butir)</b>
2014	15.000	2.700.000	80%	2.160.000
2015	14.000	5.040.000	83%	4.183.200
2016	15.000	5.400.000	84%	4.536.000
2017	14.000	5.040.000	85%	4.284.000
2018	15.000	5.400.000	86%	4.644.000

*Sumber : Usaha Ternak Subur (diolah)*



Dari tabel di atas target produksi telur dapat ditentukan dari hasil perkalian antara jumlah ternak dengan jumlah hari selama satu tahun (360 hari), karena setiap ternak bertelur dalam sehari hanya satu butir, dan untuk realisasi produksi telur dapat diperoleh dari perkalian antara target produksi telur dengan asumsi pencapaian (%) produksi telur.

Pada tahun 2014 dengan jumlah ternak 15.000 ekor dan realisasi produksinya hanya 2.160.000 butir karena ternak hanya dapat berproduksi selama 6 bulan terakhir, enam bulan pertama tahun 2014 ternak tidak menghasilkan produksi telur sama sekali disebabkan ternak masih dalam tahap peremajaan, kemudian pada tahun 2015 jumlah ternak menurun menjadi 14.000 ekor, karna diasumsikan ada ternak ayam ras petelur yang mati sebanyak 1000 ekor dalam satu tahun dan realisasi produksinya 4.183.200 butir, pada tahun 2016 jumlah ternak yaitu 15.000 ekor dan realisasi produksinya 4.536.000 butir, pada tahun 2017 jumlah ternak menurun menjadi 14.000 ekor karna ada ternak ayam yang mati sebanyak 1000 ekor dan realisasi produksinya 4.284.000 butir, pada tahun 2018 jumlah ternak yaitu 15.000 ekor dan realisasi produksinya 4.644.000 butir. Meskipun ada penurunan jumlah ternak pada tahun 2015 dan tahun 2017 disebabkan karna ada ayam ras petelur yang mati, tetapi jumlah hasil produksinya tetap meningkat karna pencapaian produksi dalam persen selalu meningkat.

Untuk kelancaran operasional suatu usaha memerlukan biaya-biaya tertentu yang harus dikeluarkan, biaya-biaya yang akan dikeluarkan tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

**Tabel V.7 Tabel Rincian Perkiraan Biaya yang akan Dikeluarkan**

Biaya (Rp)	Tahun				
	2014	2015	2016	2017	2018
Pakan	1.165.860.000	2.240.280.000	2.468.880.000	2.368.296.000	2.606.040.000
Obat-obatan	15.000.000	29.400.000	33.000.000	32.200.000	34.500.000
Kertas telur	72.000.000	295.200.000	302.400.000	309.600.000	316.800.000
Transportasi	16.800.000	36.000.000	38.400.000	40.800.000	43.200.000
Listrik	24.000.000	48.600.000	49.200.000	49.800.000	50.400.000
Gaji	180.000.000	374.400.000	388.800.000	403.200.000	417.600.000
Rupa-rupa	6.000.000	12.000.000	12.000.000	12.000.000	12.000.000
Jumlah	1.479.660.000	3.035.880.000	3.292.680.000	3.175.096.000	3.480.540.000

*Sumber : Usaha Ternak Subur (diolah)*

Biaya yang akan dikeluarkan pada saat berjalannya usaha pada Usaha Ternak Subur pada tahun 2014 sebesar Rp 1.479.660.000, pada tahun 2015 sebesar Rp3.035.880.000, pada tahun 2016 sebesar Rp3.292.680.000, pada tahun 2017 sebesar Rp3.175.096.000, dan pada tahun 2018 sebesar Rp3.480.540.000. Dengan telah ditentukannya biaya yang akan dikeluarkan, maka dapat diperhitungkan pendapatan penjualan, keuntungan penjualan dan laba setelah pajak.

**Tabel V.8 Tabel Perkiraan Harga, Pendapatan Penjualan, Keuntungan dan Laba Setelah Pajak 15%**

Tahun	Harga Telur / butir	Pendapatan penjualan (Rp)	Biaya yang dikeluarkan (Rp)	Keuntungan penjualan (Rp)	Pajak 15%	Laba setelah pajak
2014	950	2.052.000.000	1.479.660.000	572.340.000	85.851.000	486.489.000
2015	970	4.057.704.000	3.035.880.000	1.021.824.000	153.273.600	868.550.400
2016	990	4.490.640.000	3.292.680.000	991.320.000	148.698.000	842.622.000
2017	1000	4.284.000.000	3.175.096.000	1.701.104.000	255.165.600	1.445.938.400
2018	1050	4.876.200.000	3.480.540.000	1.395.660.000	209.349.000	1.186.311.000

*Sumber : Usaha Ternak Subur (diolah)*

Tabel diatas menjelaskan bahwa pendapatan penjualan berasal dari perkalian antara realisasi produksi dengan harga telur yang telah ditetapkan.

Selisih pendapatan penjualan dengan biaya yang dikeluarkan akan menghasilkan keuntungan penjualan, dan keuntungan penjualan dikurangi dengan pajak sebesar 15% akan menghasilkan laba setelah pajak.

#### 5.4 Analisis Penentuan Kelayakan Bisnis.

Untuk perluasan usaha ayam ras petelur yang akan didirikan di Rimbo Panjang dibutuhkan biaya investasi sebesar Rp 3.100.000.000, dari jumlah tersebut Rp1.600.000.000 merupakan modal kerja, untuk mempermudah dalam perhitungan kelayakan bisnis yang akan didirikan maka menggunakan tabel aliran kas atau *cash flow* dan membutuhkan data penyusutan perusahaan. Perkiraan laba setelah pajak pada tahun 2014 sebesar Rp486.489.000, tahun 2015 sebesar Rp868.550.400, tahun 2016 sebesar Rp842.622.000, tahun 2017 sebesar Rp1.445.938.400, dan tahun 2018 sebesar Rp1.186.311.000, dengan umur ekonomisnya selama 5 tahun.

Penyusutan dapat ditentukan dari selisih biaya investasi dengan modal kerja dan dibagi dengan umur ekonomis.

$$\text{Penyusutan} = \frac{3.100.000.000 - 1.600.000.000}{5}$$

$$= 300.000.000$$

**Tabel V.9 Tabel Aliran Kas (*cash Flow*)**

Tahun	Laba Setelah Pajak 15%	Penyusutan	Kas Bersih ( <i>Proceed</i> )	DF 20%	PV Kas Bersih
2014	486.489.000	300.000.000	786.489.000	0,833	655.145.337
2015	868.550.400	300.000.000	1.168.550.400	0,694	810.973.978
2016	842.622.000	300.000.000	1.142.622.000	0,579	661.578.138
2017	1.445.938.400	300.000.000	1.745.938.400	0,482	841542308,8
2018	1.186.311.000	300.000.000	1.486.311.000	0,402	597.497.022
	4.829.910.800		6.329.910.800		3.566.736.783

Sumber : Data Olahan

**a. Payback Period (PP)**

Metode *Payback Period* merupakan teknik penilaian terhadap jangka waktu yaitu mengukur seberapa cepat suatu investasi bisa kembali (semakin cepat semakin baik). Perhitungan ini dapat dilihat dari perhitungan kas bersih yang diperoleh setiap tahun.

Untuk menghitung *payback period* yaitu dengan membagi total biaya investasi dengan arus kas bersih. Berdasarkan perhitungan tersebut dapat diketahui bahwa metode ini sangat sederhana dan lebih mengutamakan investasi yang menghasilkan aliran kas cepat. Juga tidak ada dasar konsepsi untuk menentukan *payback maksimum* yang diperkenankan sehingga usulan proyek diterima. Adapun keuntungan dari metode *payback period* adalah mempertimbangkan resiko untuk dapat menutup kembali proyek, dan dalam perhitungannya digunakan *cash flow*.

Perhitungan *payback period* dengan kas bersih yang sama setiap tahunnya :

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

Oleh karena kas bersih yang diterima Usaha Ternak Subur yang didirikan di Rimbo Panjang setiap tahunnya berbeda maka *payback period* dapat dicari sesebagai berikut:

**Tabel V.10. Tabel Payback Period**

Keterangan	Tahun				
	2014	2015	2016	2017	2018
Investasi	3.100.000.000				
Proceed	786.489.000	1.168.550.400	1.142.622.000	1.745.938.400	1.486.311.000
Sisa Investasi	2.313.511.000	1.144.960.600	2.338.600	(1.743.599.800)	

Sumber : Data Olahan

$$\begin{aligned}
\text{Investasi} &= \text{Rp } 3.100.000.000 \\
\text{Kas Bersih Tahun 1} &= \text{Rp } \underline{786.489.000 (-)} \\
&\text{Rp } 2.313.511.000 \\
\text{Kas Bersih Tahun 2} &= \text{Rp } \underline{1.168.550.400 (-)} \\
&\text{Rp } 1.144.960.600 \\
\text{Kas Bersih Tahun 3} &= \text{Rp } \underline{1.142.622.000 (-)} \\
&\text{Rp } 2.338.600
\end{aligned}$$

Karena sisa tidak dapat dikurangi dengan Kas bersih tahun keempat, maka sisa Kas bersih tahun ketiga dibagi dengan kas bersih tahun keempat, yaitu:

$$\text{PP} = 3 \text{ Tahun} + \frac{\text{Rp } 2.338.600}{\text{Rp } 1.745.938.400} \times 1 \text{ Tahun} = 3 \text{ tahun } 16 \text{ hari}$$

Jadi *Payback Period* untuk usaha ternak yang baru yaitu 3 tahun 16 hari.

Hasil yang diperoleh dari perhitungan *payback period* tersebut menunjukkan bahwa investasi yang akan didirikan di Rimbo Panjang oleh Usaha Ternak Subur layak untuk dilaksanakan, karena untuk menilai apakah usaha layak diterima atau tidak dari segi *payback period*, maka hasil tersebut harus sebagai berikut:

- *Payback period* sekarang lebih kecil dari umur investasi
- sesuai dengan target perusahaan.

***b. Average Rate of Return (ARR)***

*Average Rate of Return (ARR)* merupakan cara untuk mengukur rata-rata pengembalian bunga dengan cara membandingkan antara rata-rata laba setelah pajak (*EAT*) dengan rata-rata investasi.

Rumus ARR :

$$ARR = \frac{\text{Rata-rata laba setelah pajak}}{\text{rata-rata investasi}} \times 100\%$$

$$\text{Rata-Rata laba setelah pajak} = \frac{\text{total Laba setelah pajak}}{\text{Umur Ekonomis ( n )}}$$

$$\text{Rata-Rata investasi} = \frac{\text{Investasi+Nilai Residu}}{2}$$

$$ARR = \frac{(486.489.000+868.550.400+842.622.000+1.445.938.400+1.186.311.000) / 5}{3.100.000.000+0 / 2} \times 100\%$$

$$ARR = \frac{4.829.910.800/5}{3.100.000.000 / 2} \times 100\%$$

$$ARR = \frac{965.982.160}{1.550.000.000} \times 100 \%$$

$$ARR = 62 \%$$

Dari perhitungan diatas diperoleh nilai *ARR* sebesar 62% yang artinya, laba yang dihasilkan selama periode akuntansi dibanding dengan jumlah uang yang diinvestasikan selama periode yang sama adalah sebesar 62%.

### c. *Net Present value (NPV)*

*Net Present Value (NPV)* atau nilai sekarang merupakan perbandingan antara *PV* kas bersih dengan *PV* investasi selama umur investasi. Selisih antara nilai keduanya *PV* tersebutlah yang kita kenal dengan *Net Present Value (NPV)*

Untuk menghitung *NPV* terlebih dahulu kita harus tahu berapa *PV* kas bersihnya. *PV* kas bersih dapat dilihat dari *cash flow* perusahaan selama umur investasi tertentu.

Rumus NPV :

$$NPV = - I_0 + \sum_{t=0}^n \frac{A_t}{(1+r)^t}$$

Keterangan :  $I_0$  = Nilai Investasi atau Outlays

$A_t$  = Aliran Kas pada period t

r = Discount Rate

t = Jangka waktu Proyek Investasi

$$NPV = -3.100.000.000 + \frac{786.489.000}{1+0,20^1} + \frac{1.168.550.400}{1+0,20^2} + \frac{1.142.622.000}{0,20^3} \\ + \frac{1.745.938.400}{(1+0,20)^4} + \frac{1.486.311.000}{(1+0,20)^5}$$

$$NPV = -3.100.000.000 + \frac{786.489.000}{1,2} + \frac{1.168.550.400}{1,44} + \frac{1.142.622.000}{1,728} \\ + \frac{1.745.938.400}{2,073} + \frac{1.486.311.000}{2,488}$$

$$NPV = -3.100.000.000 + (655.407.500 + 811.493.333,3 + 661.239.583,3 \\ + 842.227.882,2 + 597.391.881)$$

$$NPV = -3.100.000.000 + 3.567.760.179$$

$$NPV = 467.760.179$$

Dari perhitungan di atas diperoleh NPV sebesar Rp. 467.760.179 yang nilainya lebih besar dari nol atau mempunyai nilai positif. Sehingga investasi tersebut diterima atau layak. Karena *net present value (NPV)* atau nilai bersih yang dihasilkan dari perhitungan di atas merupakan perbandingan antara PV kas

bersih (*PV of proceed*) dengan PV investasi (*capital outlays*) selama umur investasi.

**d. Internal Rate Of Return (IRR)**

*Internal Rate Of Return (IRR)* adalah metode perhitungan investasi dengan menghitung tingkat bunga yang menyamakan nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang dari penerimaan-penerimaan kas bersih dimasa datang.

Penilaian investasi menggunakan metode *IRR* ini lebih sulit karna menggunakan cara coba-coba ketika akan menentukan besarnya *discount rate* investasi, kesulitan ini dapat diatasi jika dalam perhitungannya menggunakan kalkulator dan menggunakan komputer. Dengan menggunakan penilaian *IRR* maka investasi dapat diterima apabila *IRR* lebih besar dari tingkat suku bunga yang digunakan sebagai biaya modal, dan sebaliknya apabila *IRR* lebih kecil dari tingkat suku bunga biaya modal maka *IRR* investasi akan ditolak. Untuk hasil perhitungan *IRR* dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

**Tabel V.11 Tabel Perhitungan IRR dengan *Discount Factor* 20 % dan 30%.**

Tahun	Kas Bersih	Discount Faktor 20%		Discount Faktor 30%	
		DF	PV Kas Bersih	DF	PV Kas Bersih
2014	786.489.000	0,833	655.145.337	0,769	604.810.041
2015	1.168.550.400	0,694	810.973.978	0,591	690.613.286
2016	1.142.622.000	0,579	661.578.138	0,455	519.893.010
2017	1.745.938.400	0,482	841.542.309	0,350	611.078.440
2018	1.486.311.000	0,402	597.497.022	0,269	399.817.659
Total PV Kas Bersih			3.566.736.783		2.826.212.436
Total PV Investasi			3.100.000.000		3.100.000.000
NPV		Rk	466.736.783	rb	-273.787.564

Sumber : Data Olahan



<u>Tingkat Bunga</u>	<u>PV Kas bersih</u>	<u>PV Investasi</u>	<u>NPV</u>
20%	Rp 3.566.736.783	Rp 3.100.000.000	Rp 466.736.783
30%	<u>Rp 2.826.212.436</u>	<u>Rp 3.100.000.000</u>	<u>Rp -273.787.564</u>
	Rp 740.524.347		Rp 740.524.347

Rumus IRR :

$$IRR = rk + \frac{NPV rk}{PV rk - PV rb} \times (rb - rk)$$

Keterangan

IRR = *Internal Rate of Return*

rk = tingkat bunga yang kecil (rendah)

rb = tingkat bunga yang besar (tinggi)

NPV rk = *Net Present Value* pada tingkat bunga yang kecil

PV rk = *Present value* kas bersih pada tingkat bunga yang kecil

PV rb = *Present value* kas bersih pada tingkat bunga yang besar

$$IRR = rk + \frac{NPV rk}{PV rk - PV rb} \times (rb - rk)$$

$$IRR = 20\% + \frac{466.736.783}{3.566.736.783 - 2.826.212.436} \times (30\% - 20\%)$$

$$IRR = 20\% + \frac{466.736.783}{740.524.347} \times (10\%)$$

$$IRR = 20\% + 0,630278782 \times 10\%$$

$$IRR = 26\%$$

Berdasarkan dari perhitungan nilai *IRR* diatas maka diperoleh nilai *IRR* nya sebesar 26% yaitu lebih besar dari nilai tingkat diskonto yang telah ditetapkan sebesar 20%. Jadi dapat disimpulkan bahwa usaha ini layak untuk didirikan karena nilai *IRR* lebih besar dari tingkat diskonto yang telah ditetapkan.

*e. Profitability Index (PI)*

Metode ini menghitung perbandingan antara nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih dimasa datang dengan nilai sekarang investasi. Kalau *profitability index* lebih besar dari satu maka proyek menguntungkan dan diterima. Sebaliknya apabila kurang dari satu maka proyek tidak menguntungkan dan ditolak.

$$PI = \frac{PV \text{ Kas Bersih}}{PV \text{ Investasi}}$$

$$PI = \frac{3.566.736.783}{3.100.000.000}$$

$$PI = 1,15 \text{ kali}$$

Dari hasil perhitungan di atas maka diperoleh *PI* sebesar 1,15 yang artinya benefit yang diperoleh adalah 1,15 kali lipat dari biaya yang dikeluarkan, maka proyek dikatakan menguntungkan atau layak untuk didirikan.

Dari semua hasil perhitungan studi kelayakan bisnis diatas dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

**Tabel V.12 Tabel Hasil Perhitungan Studi Kelayakan Bisnis.**

NO	Alat Ukur	Hasil Pengukuran	Standar industri	Keterangan
1	<i>Payback Period</i>	3 Tahun 16 hari	3 Tahun 5 bulan	Layak
2	<i>Average Rate of Return</i>	62%	55%	Layak
3	<i>Net Present Value</i>	467.760.179	400.000.000	Layak
4	<i>Internal Rate of Return</i>	26%	23%	Layak
5	<i>Profitability Index</i>	1,15 kali	1,10 kali	Layak

*Sumber : Data Olahan*

Dari tabel diatas dapat diberi kesimpulan bahwa *Payback Period* pada Usaha Ternak Subur yaitu 3 Tahun 16 hari sedangkan standar industri yaitu 3 Tahun 5 bulan, *Average Rate of Return* pada Usaha Ternak Subur yaitu 62% sedangkan standar industri yaitu hanya 55%, *Net Present Value* pada Usaha

Ternak Subur yaitu 467.760.179 sedangkan standar industri yaitu 400.000.000, *Internal Rate of Return* pada Usaha Ternak Subur yaitu 26% sedangkan standar industri hanya yaitu 23%, *Profitability Index* pada Usaha Ternak Subur yaitu 1,15 kali sedangkan standar industri yaitu 1,10 kali.

Untuk menentukan layak atau tidaknya suatu usaha yang akan dijalankan disamping dengan menggunakan perhitungan kriteria kelayakan investasi juga harus dibandingkan dengan kelayakan standar industri suatu usaha tersebut.

Dari hasil perbandingan diatas maka rencana perluasan usaha ternak ayam ras petelur pada Usaha Ternak Subur layak untuk dilaksanakan dilihat dari aspek keuangan.

## BAB VI

### PENUTUP

#### 6.1 Kesimpulan

Sesuai dengan permasalahan dan tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini, maka dapat disimpulkan bahwa anggaran investasi merupakan pengeluaran yang dilakukan oleh perusahaan dengan tujuan akan memberikan manfaat atau pengambilan untuk jangka waktu satu tahun atau lebih. Untuk mengevaluasi berbagai macam alternative investasi yang ada pada perusahaan digunakan kriteria penilaian investasi antara lain *Payback Period*, *Average Rate of Return*, *Net Present Value*, *Internal Rate of Return* dan *Profitability Index*. Pengambilan keputusan investasi sangat berpengaruh bagi perusahaan karena; (1) Menyangkut pengambilan di masa yang akan datang. (2) Menyangkut dana yang besar dan terikat untuk jangka waktu yang lama (lebih dari satu tahun). (3) Kesalahan dalam pengambilan keputusan investasi akan mempunyai akibat yang dapat merugikan perusahaan. usaha ternak ayam ras petelur yang akan didirikan di Rimbo Panjang merupakan usaha yang bergerak dalam bidang pemasaran telur ayam.

Rencana investasi usaha ternak ayam ras petelur yang akan didirikan di Rimbo Panjang adalah untuk perluasan usaha, dengan total pembiayaan Rp. 3.100.000.000 yang berasal dari modal sendiri dengan *discount faktor* atau tingkat diskonto sebesar 20%. Untuk menentukan kelayakan rencana investasi ini menggunakan perhitungan kriteria penilaian investasi, berdasarkan perhitungan tersebut diperoleh *Payback Period* selama **3 tahun 16 hari**, *Average Rate of Return* sebesar **62%**, *Net Present Value* sebesar **Rp. 467.760.179**, *Internal*

***Rate of Return* sebesar 26% dan *Profitability Index* 1,15 kali.** Hal ini menunjukkan bahwa secara finansial proyek ini layak untuk dilaksanakan.

Karena tujuan dari diadakannya studi kelayakan tidak semata-mata mencari *benefit* yang berupa materi saja. Studi kelayakan merupakan bahan pertimbangan dalam mengambil suatu keputusan, apakah menerima atau menolak dari suatu gagasan usaha/proyek yang direncanakan. Pengertian layak dalam penilaian ini adalah kemungkinan dari gagasan usaha/proyek yang akan dilakukan memberikan manfaat (*benefit*), baik dalam arti *financial benefit* maupun dalam arti *social benefit*.

## **6.2 Saran**

Berdasarkan beberapa kesimpulan tersebut di atas, dapat diberikan saran sebagai berikut:

1. Dalam membuat keputusan investasi hendaknya benar-benar memperhitungkan besarnya pengeluaran serta manfaat yang diperoleh agar mendapatkan pengembalian dan kelancaran usaha tetap terjamin.
2. Diharapkan kepada Usaha Ternak Subur sebaiknya melaksanakan perluasan usaha tersebut sesuai dengan rencana yang telah dibuat. Selain itu penulis juga menyarankan kepada Usaha Ternak Subur untuk mempertahankan pelanggan yang sudah ada, bahkan meningkatkannya serta lebih memperhatikan biaya yang dikeluarkan agar laba yang akan diperoleh perusahaan dapat meningkat.

3. Diharapkan kepada peternak untuk dapat meningkatkan produksi telur dengan selalu memperhatikan berbagai sistem seperti sistem perkandangan, sistem pemberian pakan, sistem faksinasi atau pengobatan ternak.

## DAFTAR PUSTAKA

- Afandi, 2010. *Analisis Studi Kelayakan Investasi Pengembangan Usaha Distribusi PT. Aneka Andalan Karya*. Skripsi tidak dipublikasikan, Fakultas Ekonomi Universitas Gunadarma. (Online)/[www.gunadarma.ac.id/./Artikel\\_10205041.pdf](http://www.gunadarma.ac.id/./Artikel_10205041.pdf). Diakses tanggal 7 Febuari 2013
- Ahmad, Kamaruddin, 2004. *Dasar-dasar Manajemen Investasi dan Portofolio*, Penerbit PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- Ahmad, Kamaruddin, 2009. *Akutansi Manajemen*, PT Raja Grafindo, Jakarta.
- Agustin, Hamdi, 2004. *Studi Kelayakan Bisnis*. UIR Press, Pekanbaru
- Alexandri, Moh Benny, 2009, *Manajemen Keuangan Bisnis*, Alfabeta, Bandung
- Atmaja, Lukas Setia, 2008. *Teori dan Praktek Manajemen Keuangan*, Edisi 1 Andi, Yogyakarta.
- Badan Pusat Statistik Pekanbaru. 2011. *Pekanbaru Dalam Angka*. Badan Pusat Statistik Pekanbaru, Provinsi Riau.
- Brigham, Houston Eugene F dan Joel f., 2006. *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan*, Selemba Empat, Jakarta.
- Dinas Pertanian Pekanbaru, *Laporan Tahunan 2008-2011*. Dinas Pertanian Pekanbaru, Provinsi Riau.
- Horngren Charles T, Srikant M. Datar, Foster George, 2006. *Akutansi Biaya*, Jakarta.
- Harahap Sofyan Safri, 2007. *Analisis Kritis Laporan Keuangan*, PT Raja Grafindo Persida, Jakarta.
- Haming Murdifin dan Basalamah Salim, 2010. *Studi Kelayakan Investasi Proyek dan Bisnis*, Sinar Grafika Offset, Jakarta
- Husen Abrar, 2009. *Manajemen Proyek*, CV Andi, Yogyakarta
- Icksan, Moch, 2005. *Manajemen Perusahaan*, Erlangga, Jakarta.
- Kasmir dan Jakfar, 2003. *Study Kelayakan Bisnis*, Prenada Media Group, Jakarta
- Kasmir, 2008. *Analisis Laporan Keuangan*, Prenada Media Group, Jakarta.
- Kartasudjana, Ruhyat dan Suprijatna Edjeng, 2006. *Manajemen Ternak Unggas*, Bandung.

- Kusumawardani, Indriani I, 2010. *Analisis Kelayakan Finansial Usaha Peternakan Ayam Broiler*. Skripsi tidak dipublikasikan, Fakultas Ekonomi dan Manajemen Institut Pertanian Bogor. (online)/<http://riani/kelayakan-finansial.pdf>. Diakses tanggal 7 Januari 2013.
- Martono, SU, dan Harjito Agus, 2007. *Manajemen Keuangan*, Ekonisia Kampus Fakultas Ekonomi UII, Yogyakarta
- Mariyah, 2010. *Analisis Finansial Budidaya Ayam Petelur di Kalimantan Timur*. Jurnal Agribisnis, Vol. 7 No 2. (online) [/agribisnisfpumjurnal.files.wordpress.com/2012/03/jurnal-vol-7-no-2-mariyah1.pdf](http://agribisnisfpumjurnal.files.wordpress.com/2012/03/jurnal-vol-7-no-2-mariyah1.pdf). Diakses tanggal 1 Maret 2013
- Nitisusantro Mulyadi, 2010. *Kewirausahaan dan Manajemen Usaha Kecil*, Alfabeta Bandung.
- Pengertian Studi Kelayakan Bisnis. Kompas, 8 September 2007
- Rianto, Bambang, 2003. *Manajemen Proyek Industri*, Kanisius, Yogyakarta
- Sumastuti, 2006. "Keunggulan NPV Sebagai Alat Analisis Uji Kelayakan InvestasidanPenerapannya". Jurnal bl.ac.id/BEJ, Vol 3 No 1. (Online)/<http://jurnal.bl.ac.id/wpcontent/uploads/01/BEJ-v3-n1-artikel7-agustus2006.pdf>. Diakses tanggal 15 Januari 2013.
- Sadeli, Lili M, Siswanto Bedjo, 2010. *Akutansi Manajemen*, Bumi Aksara, Jakarta
- Umar Husein, 2005. *Studi Kelayakan Bisnis*, PT Sun, Jakarta
- Zimmerer Thomas W. Scarborough Norman M. Wilson Doug, 2008. *Kewirausahaan dan Manajemen Usaha Kecil*, Selemba Empat, Jakarta.