

BAB 1

TINJAUAN PUSTAKA

1.1 Landasan Teori

1.1.1 Studi Kelayakan Bisnis

Studi kelayakan bisnis adalah suatu kegiatan yang mempelajari secara mendalam tentang suatu usaha atau bisnis yang akan dijalankan, dalam rangka menentukan layak atau tidak usaha tersebut dijalankan. Mempelajari secara mendalam artinya meneliti secara sungguh-sungguh data dan informasi yang ada, kemudian diukur, dihitung, dan dianalisis hasil penelitian tersebut dengan menggunakan metode-metode tertentu. (Engel, 2022)

Mengutip jurnal *An Exploratory Study on the Role of Feasibility Study on Sustainability of Business in Kenya: A Case of Supermarkets in Nairobi County. Journal of Finance and Accounting. Vol 6(1) pp. 57-70*, "...According to Maseko (2017), feasibility studies are an increasingly popular strategy that attempts to evaluate and manage all of the firm's uncertainties and risks (Florio & Leoni, 2017)." (Jumah et al., 2022)

Dalam jurnal Paul Killote Jumah, Dr. Thomas Githui & Martin Kweyu, mengutip dari Maseko (2017), berpendapat bahwa studi kelayakan adalah strategi yang semakin populer yang mencoba untuk mengevaluasi dan mengelola semua ketidakpastian dan risiko perusahaan (Jumah et al., 2022)

Studi kelayakan adalah penelitian yang mendalam terhadap suatu ide bisnis tentang layak atau tidaknya ide tersebut untuk dilaksanakan (Sugiyanto et al., 2020)

Kelayakan artinya penelitian yang dilakukan secara mendalam tersebut dilakukan untuk menentukan apakah usaha yang akan dijalankan akan memberikan manfaat yang lebih besar dibandingkan dengan biaya yang akan dikeluarkan. Dengan kata lain, kelayakan dapat diartikan bahwa usaha yang dijalankan akan memberikan keuntungan finansial dan nonfinansial sesuai dengan tujuan yang mereka inginkan. Layak disini diartikan juga akan memberikan keuntungan tidak hanya bagi perusahaan yang menjalankannya, tetapi juga bagi investor, kreditor, pemerintah dan masyarakat luas.

Adapun pengertian bisnis adalah usaha yang dijalankan yang tujuan utamanya untuk memperoleh keuntungan. Keuntungan yang dimaksud dalam perusahaan bisnis adalah keuntungan finansial. Namun dalam praktiknya perusahaan nonprofit pun perlu dilakukan studi kelayakan bisnis karena keuntungan yang diperoleh tidak hanya dalam bentuk finansial akan tetapi, juga nonfinansial. (Adnyana, 2020)

Bisnis merupakan salah satu bentuk kegiatan ekonomi yang sangat dinamis yang dinamikanya itu sangat ditentukan oleh sumber daya organisasi yang ada dalam bisnis itu, yaitu: *man* (orang), *money* (dana), *material* (peralatan), *machine* (mesin), dan *methode* (cara menggerakkannya). Jadi dengan dilakukannya studi kelayakan bisnis akan dapat memberikan gambaran apakah usaha atau bisnis yang diteliti layak atau tidak untuk dijalankan (Adnyana, 2020)

Agar tujuan perusahaan tersebut dapat tercapai sesuai dengan tujuan yang diinginkan, maka apa pun tujuan perusahaan (baik profit, sosial maupun gabungan dari keduanya profit dan sosial), hendaknya apabila ingin melakukan investasi sebaiknya didahului dengan suatu studi. Tujuannya adalah untuk menilai apakah investasi yang akan ditanamkan layak atau tidak untuk dijalankan (dalam arti sesuai dengan tujuan perusahaan) atau dengan kata lain jika usaha/proyek tersebut dijalankan akan memberikan suatu manfaat atau tidak. (Sugiyanto et al., 2020)

Dari pernyataan tersebut, dapat penulis simpulkan bahwa studi kelayakan bisnis adalah suatu studi yang mempelajari atau menganalisa kelayakan suatu bisnis dengan melihat seluruh kegiatan yang dikelola oleh manajemen perusahaan tersebut untuk menghasilkan suatu jawaban terhadap tujuan yang diinginkan dalam pendirian usaha baru ataupun perluasan usaha yang pada akhirnya terfokus untuk mendapatkan keuntungan (profit) sebanyak-banyaknya.

1.1.2 Faktor-Faktor Kegagalan Usaha

Risiko kerugian yang timbul dimasa yang akan datang disebabkan karena di masa yang akan datang penuh dengan berbagai ketidakpastian. Menurut (Adnyana, 2020) secara umum factor-faktor yang menyebabkan kegagalan adalah:

1. Data dan Informasi tidak lengkap.
Pada saat melakukan penelitian data dan informasi yang disajikan kurang lengkap, sehingga hal-hal yang seharusnya menjadi penilaian tidak ada atau data yang ada merupakan data palsu.
2. Tidak Teliti
Kurang teliti dalam menilite dokumen dokumen yang ada, untuk itu tim studi kelayakan bisnis perlu melatih dan mencari tenaga yang benar-benar ahli dibidangnya.
3. Salah Pertimbangan
Kesalahan dapat terjadi pada sipenstudi, yaitu kesalahan dalam melakukan perhitungan dalam hal penggunaan rumus atau cara menghitung, sehingga hasil yang dikeluarkan tidak akurat.
4. Pelaksanaan Pekerjaan Salah
Apabila para pelaksana dilapangan tidak mengerjakan proyek secara benar atau tidak sesuai dengan pedoman yang telah ditetapkan maka kemungkinan bisnis tersebut akan gagal sangat besar.
5. Kondisi Lingkungan
Kegagalan lainnya adalah unsur-unsur yang terjadi yang memang tidak dapat dikendalikan, artinya pada saat melakukan penelitian dan pengukuran semuanya sudah selesai dengan tepat dan benar, namun dalam perjalanan akibat terjadinya perubahan lingkungan akhirnya berimbas pada hasil penelitian dalam studi kelayakan bisnis.
6. Unsur Sengaja
Peneliti sengaja membuat kesalahan yang tidak sesuai dengan kondisi yang sebenarnya dengan berbagai sebab, sehingga menyebabkan gagalnya suatu proyek (Sugiyanto, Nahdi Luh, I Ketut Wenten 2020:14 -15).

Oleh karena itu, menurut (Adnyana, 2020), sebelum studi kelayakan bisnis dijalankan tim yang akan menangani studi kelayakan bisnis harus memerhatikan hal-hal sebagai berikut:

1. Kelengkapan dan keakuratan data dan informasi yang diperoleh.
2. Tenaga tim ahli yang professional dalam penelitian Studi Kelayakan Bisnis
3. Penentuan metode dan alat ukur yang tepat.
4. Loyalitas tim studi kelayakan bisnis.

1.1.3 Manfaat Studi Kelayakan Bisnis

Sudah pasti pendirian suatu bisnis atau proyek akan memberikan berbagai manfaat atau keuntungan, bagi pemilik usaha, masyarakat luas yang terlibat langsung dalam proyek maupun yang tinggal disekitar usaha termasuk bagi pemerintah. Adapun keuntungan/manfaat dengan adanya kegiatan bisnis baik perusahaan, pemerintah maupun masyarakat menurut (Sugiyanto et al., 2020) adalah sebagai berikut:

1. Memperoleh keuntungan
Apabila suatu usaha dikatakan layak untuk dijalankan maka akan dapat memberikan keuntungan bagi pemilik bisnis. Keuntungan ini biasanya diukur dari nilai uang yang akan diperoleh dari hasil usaha yang dijalankan.
2. Membuka peluang usaha pekerjaan
Dengan adanya usaha yang jelas maka akan membuka lapangan pekerjaan bagi masyarakat, baik yang terlibat dengan proyek tersebut maupun yang tinggal disekitar lokasi usaha. Adanya peluang pekerjaan ini akan memberikan pendapatan bagi masyarakat yang bekerja pada proyek tersebut dan bagi masyarakat yang tinggal dilingkungan usaha tersebut dapat membuka berbagai usaha sehingga masyarakat yang tadinya menganggur akan dapat meningkatkan kesejahteraannya.

1.1.4 Tujuan Studi Kelayakan Bisnis

Tujuan dari studi kelayakan bisnis adalah agar usaha atau proyek ini dijalankan tidak akan sia-sia atau dengan kata lain tidak membuang uang, tenaga, atau pikiran secara percuma serta tidak akan menimbulkan masalah yang tidak perlu dimasa yang akan datang.

Adapun tujuan yang menyebabkan mengapa sebelum suatu usaha atau proyek dijalankan perlu dilakukan studi kelayakan menurut (Adnyana, 2020), yaitu sebagai berikut.

1. Menghindari Risiko, Kerugian Studi kelayakan perlu dilakukan untuk mengatasi risiko kerugian di masa yang akan datang karena adanya suatu ketidakpastian di masa yang akan datang. Kondisi ini ada yang dapat diramalkan akan terjadi atau memang dengan sendirinya terjadi tanpa dapat diramalkan. Dalam hal ini, fungsi studi kelayakan adalah untuk meminimalkan risiko yang tidak kita inginkan, baik risiko yang dapat kita kendalikan maupun yang tidak dapat di kendalikan.
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 beberapa jumlah dana yang diperlukan, kapan usaha atau proyek akan di jalankan, 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. Dalam hal ini, perencanaan sudah mencakup pengaturan 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.
5. Memudahkan Pengendalian, Jika dalam pelaksanaan pekerjaan telah dilakukan pengawasan, maka apabila terjadi suatu penyimpangan akan mudah terdeteksi, sehingga akan dapat 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.

1.1.5 Pihak-Pihak Yang Memerlukan Studi Kelayakan Bisnis

Perusahaan yang memerlukan studi kelayakan akan bertanggung jawab terhadap hasil yang mereka katakan layak, sehingga pihak-pihak yang berkepentingan merasa yakin dan sangat percaya dengan hasil studi kelayakan yang telah dilakukan. Adapun pihak-pihak yang berkepentingan terhadap hasil studi kelayakan tersebut menurut (Adnyana, 2020) antara lain sebagai berikut.

1. **Pemilik Usaha**, Para pemilik perusahaan sangat berkepentingan terhadap hasil dari analisis studi kelayakan yang telah dibuat, hal ini disebabkan para pemilik tidak mau jika sampai dana yang ditanamkan akan mengalami kerugian. Oleh sebab itu, hasil studi kelayakan yang sudah dibuat benar-benar dipelajari oleh para pemilik, apakah akan memberikan keuntungan atau tidak.
2. **Kreditur**, Jika uang yang digunakan untuk menjalankan suatu proyek atau bisnis dibiayai oleh dana pinjam dari bank atau lembaga keuangan lainnya, maka pihak mereka pun sangat berkepentingan terhadap hasil studi kelayakan yang telah dibuat. *Bank* atau lembaga keuangan lainnya tidak mau sampai kreditnya atau pinjaman yang diberikan akan macet, akibat usaha atau proyek tersebut sebenarnya tidak layak untuk dijalankan. Oleh karena itu, untuk usaha tertentu pihak perbankan akan melakukan studi kelayakan terlebih dahulu secara mendalam sebelum pinjaman dikucurkan kepada pihak peminjam
3. **Pemerintah**, Bagi pemerintah, pentingnya studi kelayakan adalah untuk meyakinkan apakah bisnis yang akan dijalankan akan memberikan manfaat baik bagi perekonomian secara umum. Kemudian bisnis juga harus memberikan manfaat kepada masyarakat luas, seperti penyediaan lapangan pekerjaan. Pemerintah juga berharap bahwa bisnis yang akan dijalankan tidak merusak lingkungan sekitarnya, baik terhadap manusia, binatang, maupun tumbuh-tumbuhan.
4. **Masyarakat Luas**, Bagi masyarakat luas dengan adanya bisnis, terutama bagi masyarakat sekitarnya akan memberikan manfaat seperti tersedia lapangan kerja, baik bagi pekerja di sekitar lokasi proyek maupun bagi masyarakat lainnya. Kemudian manfaat lain adalah terbukanya wilayah tersebut dari ketertutupan (terisolasi). Dengan adanya bisnis juga akan menyediakan sarana dan prasarana

seperti tersedianya fasilitas umum seperti jalan, jembatan, listrik, telepon, rumah sakit, sekolah, sarana ibadah, sarana olahraga, taman, dan fasilitas lainnya.

5. Manajemen, Hasil studi kelayakan bisnis merupakan ukuran kinerja bagi pihak manajemen perusahaan untuk menjalankan apa yang sudah ditugaskan. Kinerja ini dapat dilihat dari hasil yang telah dicapai, sehingga terlihat prestasi kerja pihak manajemen yang menjalankan usaha.

1.2 Aspek-Aspek Studi Kelayakan Bisnis

1.2.1 Aspek Hukum

1. Pengertian Aspek Hukum

Aspek hukum atau aspek yuridis atau aspek legalitas merupakan aspek utama yang perlu dikaji sebelum menjalankan bisnis. Banyaknya kegagalan seringkali dikaitkan dengan ketidakabsahan legalitas usaha atau hukum yang ada di usaha tersebut tidak sesuai dengan hukum bisnis yang berlaku pada pemerintahan setempat. Dari hal tersebut maka diperlukan kajian atau analisis mendalam terhadap aspek hukum agar bisnis yang dilaksanakan tidak gagal karena terbentur permasalahan hukum dan ataupun perizinan.

Aspek hukum mengkaji ketentuan hukum yang harus dipenuhi sebelum menjalankan bisnis atau usaha. Ketentuan hukum berbeda-beda, sesuai dengan kompleksitas dari jenis usaha yang dijalankan. Adanya otonomi daerah atau hak kewenangan untuk mengurus daerah yang dipegang menyebabkan ketentuan hukum dan perizinan antara saerah satu dengan daerah lainnya berbeda-beda.

Secara spesifik, analisis aspek hukum ada studi kelayakan bisnis memiliki tujuan-tujuan sebagai berikut:

- a. Menganalisis legalitas usaha yang dijalankan.
 - b. Menganalisis ketepatan badan hukum dengan ide bisnis yang akan dilaksanakan.
 - c. Menganalisis kemampuan bisnis yang akan diusulkan dalam memenuhi persyaratan perizinan.
 - d. Menganalisis jaminan-jaminan yang bisa disediakan jika bisnis akan dibiayai dengan pinjaman.
2. Pelaksana Bisnis

Untuk menganalisis pelaksana bisnis, terbagi menjadi 2 pembahasan. Yang pertama membahas terkait bentuk badan usaha dan yang kedua membahas terkait orang-orang atau individu-individu yang terlibat sebagai *decision maker*. Hal ini penting diketahui agar bisnis berjalan dalam koridor peraturan-peraturan yang berlaku.

3. Bentuk Badan Usaha

Beberapa bentuk perusahaan di Indonesia, dari segi yuridisnya ataupun dari segi hukum sebagai berikut:

- a. Perusahaan Perseorangan, jenis perusahaan ini merupakan perusahaan yang diawasi dan dikelola oleh seseorang. Disatu pihak ia memperoleh semua keuntungan perusahaan, dilain pihak juga menanggung semua resiko yang timbul dalam kegiatan perusahaan.
- b. Firma, adalah suatu bentuk perkumpulan usaha yang didirikan oleh beberapa orang dengan menggunakan nama bersama. Didalam firma semua anggota mempunyai tanggung jawab sepenuhnya baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama terhadap utang-utang perusahaan pada pihak lain. Bila terjadi kerugian maka kerugian akan ditanggung bersama, bila perlu dengan seluruh kekayaan pribadi. Jika salah satu anggota keluar dari firma, maka firma tersebut dikatakan atau otomatis berhenti dan bisa jadi perusahaan tersebut ditutup.
- c. Perseroan Komanditer (CV), merupakan suatu persekutuan yang didirikan oleh beberapa orang yang masing-masing menyerahkan sejumlah uang dalam jumlah yang tidak perlu sama. Sekutu dalam bentuk usaha CV ini ada dua macam, ada yang disebut sekutu komplementer yaitu orang-orang yang bersedia untuk mengatur perusahaan dan sekutu komanditer yang mempercayakan uangnya dan bertanggung jawab terbatas kepada kekayaan yang diikutsertakan dalam perusahaan.
- d. Perseroan Terbatas (PT), badan jenis ini adalah suatu badan yang mempunyai kekayaan, hak dan kewajiban yang terpisah dari yang mendirikan dan yang memiliki. Tanda keikutsertaan seseorang memiliki perusahaan adalah dengan ia memiliki saham perusahaan, semakin banyak saham yang dimiliki maka semakin besar pula andil dan kedudukannya dalam perusahaan tersebut. Jika terjadi utang, maka harta milik pribadi tidak dapat dipertanggungjawabkan atas utang perusahaan tersebut, tetapi terbatas pada sahamnya saja.

- e. Perusahaan Negara (PN), adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang usaha yang modalnya secara keseluruhan dimiliki oleh negara, kecuali jika ada hal-hal khusus berdasarkan undang-undang. Tujuan dari pendirian perusahaan Negara ini adalah untuk membangun ekonomi nasional menuju masyarakat yang adil dan Makmur.
- f. Perusahaann Pemerintah yang lain, bentuk perusahaan pemerintah yang lain di Indonesia adalah Persero Umum (Perum), Perusahaan Jawatan (PerJan) dan Perusahaan Daerah (PD). Persero dan Perusahaan Daerah (PD) merupakan perusahaan yang mencari keuntungan bagi Negara, sedangkan untuk Perum dan Perjan bukanlah semata-mata mencari keuntungan financial.
- g. Koperasi, koperasi merupakan bentuk badan usaha yang bergerak di bidang ekonomi yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan anggotanya yang bersifat murni, pribadi dan tidak dapat dialihkan. Jadi ia merupakan suatu wadah yang penting untuk kesejahteraan anggota berdasarkan persamaan.

berkaitan dengan aspek hukum dalam studi kelayakan bisnis ini, jenis perusahaan yang akan mengelola dan bertanggung jawab terhadap proyek yang akan mengelola dan bertanggung jawab terhadap proyek yang akan dibangun perlu ditentukan karena masing-masing jenis perusahaan memiliki karakteristiknya sendiri-sendiri.

4. Identitas Pelaksana Bisnis

Ada beberapa peraturan pemerintah yang perlu diketahui berkaitan dengan identitas pelaksana bisnis, disesuaikan dengan jenis perusahaan yang dipilih. Beberapa sisi dari identitas pelaksana bisnis perlu diteliti, sebagai berikut:

- a. Kewarganegaraan, status Kewarganegaraan pihak sponsor proyek perlu diketahui, dikarenakan ada kaitannya dengan peraturan-peraturan yang berbeda antara warga Negara dengan warga Negara Asing dalam pendirian suatu perusahaan.
- b. Informasi Bank, ketahui apakah sponsor proyek adalah debitur pada bank lain. Jika iya, perlu diketahui apakah ada keterlibatan lain misalnya terdapat kemacetan pembayaran kredit, cek kosong maupun jaminannya.

- c. Keterlibatan pidana atau perdata. Perlu juga diketahui apakah pelaksana proyek tengah terlibat dalam suatu tindakan yang dapat menimbulkan gugatan ataupun tuntutan.
- d. Hubungan Keluarga, jika terdapat hubungan suami-istri, atau orangtua-anak sebagai individu-individu yang terlibat dalam rencana proyek bisnis, perlu diselidiki bagaimana mereka mengatur kebijakan hartanya. Untuk suami-istri apakah mereka menikah dengan harta campuran atau terpisah, untuk orangtua-anak bagaimana kebijakan harta warisan yang dibuat.

5. Bisnis Apa Yang Akan Dijalankan

Untuk menjalankan suatu usaha bisnis perlu dikaji lebih dalam apakah usaha bisnis tersebut dilarang atau tidak dalam prakteknya. Beberapa sisi yang perlu dianalisis adalah sebagai berikut:

- a. Bidang Usaha, paling tidak bidang usaha dari proyek yang akan dibangun harus sesuai dengan anggaran dasar perusahaan atau telah sesuai dengan *corporate philosophy*-nya.
- b. Fasilitas, apabila proyek akan mendapatkan fasilitas-fasilitas tertentu, selidiki apakah pengurusannya telah diselesaikan secara sah.
- c. Gangguan Lingkungan, proyek yang akan dibuat perlu memperhatikan lingkungan sekitar tempat proyek berada. Pencemaran lingkungan yang ditimbulkan oleh proyek akan berdampak negative pada proyek itu sendiri, seperti pencemaran udara, air, suara dan moral masyarakat.
- d. Pengupahan, proyek yang membutuhkan tenaga kerja dengan *skill* yang rendah biasanya tidak kesulitan memperolehnya dan mereka pun mau dibayar sangat rendah. Sistem pengupahan perlu memperhatikan standar upah minimum yang ditetapkan pemerintah setempat karena jika dilanggar, keresaan buruh akan berdampak negated pada proyek.

6. Perencanaan Lokasi

Lokasi bisnis akan dibangun tidak akan terlepas dari pengaruh-pengaruh yang mungkin saja dapat merugikan perusahaan. Oleh karena itu, hendaknya lokasi bisnis dipersiapkan dengan baik. Perhatikan misalnya masalah perencanaan wilayah dan status tanah.

- a. Perencanaan Wilayah, lokasi proyek harus disesuaikan dengan rencana wilayah yang telah ditetapkan oleh pemerintah agar mudah mendapatkan izin-izin yang diperlukan.
 - b. Status Tanah, status kepemilikan tanah proyek harus jelas, jangan sampai menjadi masalah dikemudian hari. Peneliti harus mencari informasi dengan status tanah ini, misalnya dengan menghubungi kantor Badan Pertahanan Nasional (BPN) setempat.
7. Waktu Pelaksanaan Bisnis

Dalam kaitannya dengan waktu pelaksanaannya bisnis, tinjauan aspek hukum terhadap izin pelaksanaan proyek bisnis menjadi penting diteliti. Semua izin harus masih berlaku dan izin-izin yang belum dimiliki haruslah dilengkapi terlebih dahulu (minimal izin prinsip).

8. Peraturan dan Perundangan

Setiap usaha yang legal sudah tentu harus mengikuti aturan-aturan yang berlaku baik dalam bentuk undang-undang maupun peraturan-peraturan lain sebagai penjabaran dari undang-undang tersebut, seperti Keputusan Meteri (KepMen), Surat Keputusan (SK) Dirjen dan Peraturan Daerah (PerDa). Dengan mengikuti aturan-aturan yang ada, maka secara yuridis formal bisnis/usaha yang akan dijalankan menjadi layak.

1.2.2 Aspek Pasar dan Pemasaran

Aspek Pasar dan Pemasaran Aspek ini perlu dianalisis untuk menilai apakah perusahaan yang akan melakukan investasi ditinjau dari segi pasar dan pemasaran memiliki peluang pasar yang diinginkan atau tidak. Atau dengan kata lain seberapa besar potensi pasar yang ada untuk produk yang ditawarkan dan seberapa besar *market share* yang dikuasai oleh para pesaing dewasa ini. Kemudian bagaimana strategi pemasaran yang akan dijalankan, untuk menangkap peluang pasar yang ada.

Setiap ada kegiatan pasar selalu diikuti oleh pemasaran dan setiap kegiatan pemasaran adalah untuk mencari atau menciptakan pasar. Pengertian pasar secara sederhana dapat diartikan sebagai tempat bertemunya para penjual dan pembeli untuk melakukan transaksi (Adnyana, 2020)

Dalam buku (Sugiyanto et al., 2020), menurut Stanton, pasar merupakan kumpulan orang-orang yang mempunyai keinginan untuk puas, uang untuk belanja dan kemauan

untuk membelanjakan. Jadi, ada tiga faktor utama yang menunjang terjadinya pasar, yaitu orang dengan segala keinginannya, daya belinya, serta tingkahlaku dalam pembeliannya. Dalam (Mukaromah & Wijaya, 2020), Pasar adalah sekumpulan pembeli dan penjual dari sebuah barang dan jasa tertentu. Para pembeli sebagai sebuah kelompok menentukan permintaan terhadap sebuah produk, dan para penjual sebagai kelompok lainnya menentukan penawaran terhadap produk. Aktivitas usaha yang dilakukan di pasar pada dasarnya akan melibatkan dua subyek pokok, yaitu produsen dan konsumen. Kedua subyek tersebut masing-masing mempunyai peranan yang sangat besar terhadap pembentukan harga barang yang ada di pasar.

Pasar juga dapat diartikan sebagai mekanisme yang terjadi antara pembeli dan penjual atau tempat pertemuan antara kekuatan permintaan dan penawaran. Permintaan adalah jumlah barang yang diminta konsumen pada berbagai tingkat harga pada suatu waktu tertentu. Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi permintaan suatu barang atau jasa antara lain sebagai berikut:

1. Harga barang itu sendiri;
Harga barang lain yang memiliki hubungan dengan barang itu sendiri, misalnya barang pengganti (substitusi) dan barang pelengkap (komplementer);
2. Pendapatan;
3. Selera;
4. Jumlah penduduk; dan
5. Faktor khusus (akses).

Adapun yang dimaksud dengan penawaran adalah jumlah barang dan atau jasa yang ditawarkan produsen pada berbagai tingkat harga pada suatu waktu tertentu. Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi penawaran suatu barang atau jasa antara lain sebagai berikut.

1. Harga barang itu sendiri;
Harga barang lain yang memiliki hubungan dengan barang itu sendiri, misalnya barang pengganti (substitusi) dan barang pelengkap (komplementer);
2. Teknologi;
3. Harga input (ongkos produksi);
4. Tujuan perusahaan; dan
5. Faktor khusus (akses)

Saat ini banyak produsen yang terlebih dahulu melakukan riset pasar dengan berbagai cara, misalnya dengan melakukan tes pasar melalui pemasangan iklan seolah-olah barangnya sudah ada. Tujuannya adalah untuk melihat kondisi permintaan yang ada sekarang ini terhadap produk yang akan diproduksi, apakah mendapat tanggapan atau tidak dari calon konsumen, baik kualitas maupun harga. Dari hasil test pasar perusahaan sudah dapat meramalkan berapa besar pasar yang dapat diserap, bagaimana menyerap pasar yang ada, termasuk yang ada di tangan para pesaing. Seorang pemasar harus selalu tahu lebih dahulu pasar yang akan dimasukinya, seperti:

1. Ada tidak pasarnya;
2. Seberapa besarnya pasar yang ada;
3. Potensi pasar;
4. Tingkat persaingan yang ada, termasuk besarnya market share yang akan direbut.

Jumlah permintaan dan penawaran serta jenis barang yang ada di pasar saat ini dapat dijadikan dasar untuk mengetahui struktur pasar atas produk atau jasa tersebut. Adapun struktur pasar itu sendiri dapat dikelompokkan ke dalam empat jenis, yaitu sebagai berikut:

1. Pasar Persaingan Sempurna, Suatu pasar dimana terdapat sejumlah besar penjual dan pembeli, sehingga tindakan penjual secara individu tidak mempengaruhi harga barang dipasar. Produk yang dihasilkan produsen relatif sama (homogen). Dalam pasar ini setiap produsen adalah pengambil harga (price taker). Promosi tidak begitu diperlukan dan untuk mencari keuntungan perusahaan harus mampu menentukan berapa tingkat produksi yang akan dihasilkan.
2. Pasar Persaingan Monopolistik Suatu pasar dimana terdapat banyak penjual atau perusahaan dan memiliki ukuran-ukuran yang relatif sama besarnya. Produk yang dihasilkan berbeda corak. Perusahaan mempunyai sedikit kekuatan dalam menentukan dan mempengaruhi tingkat harga, sehingga untuk memperoleh penjualan yang tinggi memerlukan promosi yang sangat besar.
3. Pasar Oligopoli Sebuah struktur pasar yang hanya terdapat sedikit penjual. Barang yang dihasilkan adalah barang standar dan barang berbeda corak. Hambatan untuk memasuki

industri ini sangat sulit, hal ini disebabkan modal yang diperlukan relatif besar. Peran iklan sangat dominan untuk meningkatkan penjualannya. Perusahaan dalam pasar ini jarang bersaing mengenai harga, tetapi bersaing pada faktor lain seperti kualitas atau desain.

4. Pasar Monopoli Struktur pasar dimana hanya terdapat satu penjual saja. Barang yang dihasilkan tidak mempunyai barang pengganti yang mirip. Sangat sulit memasuki industri ini karena adanya hambatan penguasaan bahan mentah yang strategis oleh pihak-pihak tertentu, terdapat skala ekonomi, dan peraturan pemerintah. Untuk memperoleh keuntungan yang maksimal perusahaan harus mampu menentukan tingkat harga dan jumlah produk yang harus dijual secara bersamaan.

1.2.3 Aspek Ekonomi, Sosial dan Politik

Sebagai tolak ukur untuk melakukan analisis, diperlukan juga informasi lingkungan luar perusahaan untuk mengetahui seberapa jauh lingkungan luar tersebut memberikan peluang sekaligus ancaman bagi rencana atau pengembangan bisnis.

1. Aspek Ekonomi

Cukup banyak data makroekonomi yang tersebar diberbagai media yang secara langsung maupun tidak langsung dapat dimanfaatkan perusahaan. Data makroekonomi tersebut banyak yang dapat dijadikan sebagai indikator ekonomi yang dapat diolah menjadi informasi penting dalam rangka studi kelayakan bisnis, misalnya PDB (Produk Domestik Bruti), investasi, inflasi, kurs valuta asing, kresit perbankan, anggaran pemerintah, pengekuan pembangunan perdagangan luar negeri dan neraca pembayaran.

2. Aspek Sosial

Tujuan utama perusahaan adalah mencari keuntungan yang sebesar-besarnya. Namun demikian, perusahaan tidak dapat hidup sendirian. Perusahaan hidup bersama-sama dengan komponen lain dalam satu tatanan kehidupan yang pluralistis dan kompleks, walau hendaknya selalu berada dalam keseimbangan. Salah satu komponen yang dimaksud adalah lembaga sosial, sehingga dalam rangka keseimbangan tadi, hendaknya perusahaan memiliki tanggung jawab sosial.

3. Aspek Politik

Adanya isu/rumor/spekulasi yang timbul akibat kondisi politik yang diciptakan pemerintah akan mempengaruhi permintaan dan penawaran suatu produk, baik itu produk barang maupun jasa. Dalam menganalisis kelayakan bisnis, aspek politik perlu dikaji bertujuan untuk memperkirakan bahwa situasi politik saat bisnis dibangun dan diimplementasikan tidak akan sangat mengganggu sehingga kajiannya menjadi layak. Makin kacau kondidi politik suatu daerah atau negara akan berdampak makin kacau pula pada dunia bisnis di daerah atau negara tersebut, Begitupla sebaliknya.

1.2.4 Aspek Teknik dan Teknologi

Analisis studi kelayakan pada aspek ini sangat penting dilakukan karena berkaitan dengan teknis dan tekonologi perusahaan, sehingga apabila tidak diteliti atau dianalisis dengan baik, maka dapat berakibat fatal bagi perusahaan di masa yang akan datang. Adapun tujuan analisis pada aspek teknik dan teknologi ini adalah untuk melihat apakah secara teknis dan pilihan teknologi yang digunakan dapat dilaksanakan secara layak atau tidak layak, baik pada saat pembangunan bisnis maupun pada saat operasionalisasi secara rutin.

Ada beberapa hal yang ingin dicapai dalam aspek teknik dan teknologi ini yaitu:

- a. Agar perusahaan dapat menentukan lokasi yang tepat baik untuk lokasi usaha, lokasi penyimpanan (Gudang), kantor cabang maupun kantor pusat.
 - b. Agar perusahaan dapat menentukan layout yang sesuai dengan produksi yang dipilih, sehingga dapat memberikan efesien.
 - c. Agar perusahaan bisa menentukan teknologi yang paling tepat dalam menjalankan produksinya.
 - d. Agar perusahaan dapat menentukan metode persediaan untuk kelancaran proses produksinya.
 - e. Agar dapat menentukan kualitas tenaga kerja ayng dibutuhkan sekarang dan dimasa yang akan datang.
1. Kriteria Pemilihan Jenis Teknologi dan Peralatan

Dalam memilih jenis teknologi dan peralatan yang akan digunakan, ada beberapa kriteria yang perlu dipertimbangkan, yaitu sebagai berikut.

- a. Ketepatan jenis teknologi yang dipilih dengan bahan mentah yang digunakan.
- b. Keberhasilan penggunaan jenis teknologi tersebut ditempat lain yang memiliki ciri-ciri yang mendekati dengan lokasi proyek.
- c. Kemampuan pengetahuan penduduk (tenaga kerja) setempat dan kemungkinan pengembangannya.
- d. Pertimbangan kemungkinan adanya teknologi lanjutan (aus dan keusangan).

2. Perencanaan Letak Usaha

a. Bagi Perusahaan Manufaktur

Letak pabrik sebagai tempat proses produksi perlu dianalisis secara seksama karena sangat mempengaruhi terhadap banyak aspek, seperti biaya, murah atau mahal nya produk tergantung pula pada letak pabrik karena jarak berpengaruh terhadap harga di pasar.

b. Bagi perusahaan Jasa

Letak lokasi fasilitas jasa dapat dibagi menjadi 2 macam. Pertama, pelanggan datang ke lokasi fasilitas jasa, seperti pasien mendatangi tempat praktek dokter. Kedua, penyedia jasa mendatangi konsumen, seperti mobil pemadam kebakaran mendatangi lokasi kebakaran. Penentuan lokasi fasilitas jasa perlu mempertimbangkan banyak hal, antara lain: mudah dan dapat diakses oleh konsumen, tempat parkir yang memadai, dapat diekspansi, lingkungan yang mendukung usaha, kesesuaian dengan lokasi pesaing, dan izin lokasi dari pihak berwenang.

3. Perencanaan Tataletak (Layout)

a. Bagi industri manufaktur

Bagi perusahaan manufaktur, paling tidak ada tiga jenis tempat yang perlu diatur *layout*-nya, yaitu pabrik, kantor dan Gudang. Faktor-faktor yang perlu dipertimbangkan dalam menyusun layout untuk pabrik, yaitu:

1. Sifat produk yang dibuat
2. Jenis proses produksi
3. Jenis barang serta volume produksi yang dihasilkan
4. Jumlah modal yang tersedia untuk proses produksinya

5. Keluwesan atau fleksibilitas letak fasilitas-fasilitas untuk mengantisipasi perubahan-perubahan proses dikemudian hari
6. Aliran barang dalam proses produksi hendaknya sedemikian rupa sehingga tidak saling menghambat atau mengganggu
7. Penggunaan ruangan hendaknya selain efektif untuk bekerja
8. Letak mesin-mesin dan fasilitas lain

b. Bagi Industri Jasa

Bagi perusahaan jasa, tata letak (layout) yang tersedia akan berpengaruh pada persepsi pelanggan atas kualitas suatu jasa. Unsur-unsur yang perlu diperhatikan dalam fasilitas jasa, meliputi:

1. Pertimbangan spasial
2. Perencanaan ruangan
3. Perlengkapan/perabotan
4. Tatahahaya
5. Warna
6. Pesan-pesan yang disampaikan secara grafis

1.2.5 Aspek Manajemen

1. Pengertian Aspek Manajemen

Manajemen adalah suatu cara mengelola, mengarahkan dan mengkoordinasi sumber daya (manusia/material) disaat mulainya sebuah proyek hingga akhir untuk mencapai suatu tujuan, yang dibatasi oleh biaya, waktu dan kualitas untuk mencapai kepuasan (melati). Menurut haiman, manajemen adalah fungsi untuk mencapai sesuatu melalui kegiatan orang lain dan mengawasi usaha-usaha individu untuk mencapai sesuatu melalui kegiatan orang lain dan mengawasi usaha-usaha individu untuk mencapai tujuan bersama(pengantar bisnis ali), dan juga pendapat terdahulu dari George Terry mengatakan bahwa manajemen adalah pencapaian tujuan yang ditetapkan terlebih dahulu dengan mempergunakan kegiatan orang lain(penganta manbis ali). Aspek manajemen merupakan aspek yang perlu dianalisis untuk menilai keberhasilan usaha secara keseluruhan (sugiyanto)

Hal-hal yang dinilai dalam aspek ini adalah para pengelola usaha dan struktur organisasi yang ada. Proyek yang dijalankan akan berhasil apabila dijalankan oleh orang-orang yang profesional, mulai dari merencanakan, melaksanakan sampai dengan mengendalikannya apabila terjadi penyimpangan. Demikian pula dengan struktur organisasi yang dipilih harus dengan bentuk dan tujuan usahanya.

2. Fungsi-Fungsi Manajemen

Dalam praktiknya agar manajemen berjalan sesuai dengan rencananya maka perlu diketahui fungsi-fungsi manajemen yang diperlukan untuk memimpin, merencanakan, menyusun dan mnegawasi. Berikut dijelaskan fungsi-fungsi manajemen menurut (ali sadikin:2020) sebagai berikut;

1. Planning

Berbagai batasan tentang planning dari yang sangat sederhana sampai kepada perumusan yang lebuu rumit. Ada yang merumuskan dengan sangat sederhana, misalnya: perencanaan ialah penentuan serangkaian tidnakan untuk mencapai sesuatu hasil yang diinginkan. Pembatasan yang agak kompleks merumuskan perencanaan sebagai penetapan apa yang harus dicapai, bila hal itu dicapai, di mana hal itu harus dicapai, bagaimana hal itu harus dicapai, dan sebagainya. Dalam fungsi perencanaaan juga termasuk didalamnya penetapan budget. Oleh karenanya, lebih tepat bila perencanaan atau planning dirumuskan sebagai penetapan tujuan, policy, prosedur, budget dan program dari suatu organisasi.

2. Organizing

Organizing atau pengorganisasian yaitu proses mengkoordinir sumberdaya untuk menjalankan suatu rencana agar mencapai suatu tujuan. Proses pengorganisian juga kegiatan pengaturan dan pengalokasian pekerjaan. Fungsi-fungsi pengorganisasian ini meliputi:

- a. Mengalokasikan sumberdaya serta mendesain tugas kerjanya
- b. Mendesain struktur organisasi
- c. Menetapkan mekanisme koordinasi antar anggota organisasi

d. Pengalokasian sumberdaya dengan prinsip the right man in the right place atau menempatkan orang yang tepat pada tempat yang tepat.

3. Action

Action merupakan fungsi manajemen yang dapat berfungsi bukan saja agar pegawai melaksanakan atau tidak melaksanakan sesuatu kegiatan, tetapi dapat pula berfungsi mengkoordinasi kegiatan berbagai unsur organisasi agar dapat efektif tertuju kepada realisasi tujuan yang ditetapkan sebelumnya.

4. Controlling

Controlling adalah salah satu fungsi manajemen yang berupa mengadakan penilaian dan sekaligus jika perlu mengadakan koreksi sehingga apa yang sedang dilakukan bawahan dapat diarahkan kejalan yang benar dengan maksud tercapainya tujuan yang sudah digariskan semula. Dalam pelaksanaan kegiatan controlling, atasan mengadakan pemeriksaan, mencocokkan serta mengusahakan agar kegiatan-kegiatan yang dilaksanakan sesuai rencana yang telah ditetapkan serta tujuan yang ingin dicapai.

Dari penjelasan fungsi-fungsi manajemen diatas para ahli memiliki perbedaan pendapat mengenai komposisi dari fungsi perencanaan. Berikut fungsi-fungsi manajemen menurut para ahli (Sadikin, Ali & Misra, Isra, 2020)

Tabel 1.1 Nama Ahli Manajemen

No.	Nama Ahli	Fungsi Manajemen
1	Louis A.Allen	<i>Leading, Planning, Organizing, Controlling.</i>
2	Prajudi Atmosudirdjo	<i>Planning Organizing, Directing, Actuating, Controlling.</i>
3	John Robert Beishline	<i>Perencanaan, Organisasi, Komando, Control.</i>
4	Henry Fayol	<i>Planning, Organizing, Commanding, Coordinating, Controlling.</i>
5	Luther Gullich	<i>Planning, Organizing, Staffing, Directing, Coordinating, Reporting, Budgeting.</i>
6	Koontz dan O'Donnel	<i>Organizing, Staffing, Directing, Planning, Controlling.</i>
7	William H Newman	<i>Planning, Organizing, Assembling, Resiurces, Directing, Controlling.</i>

8	George R Terry	<i>Planning, Organizing, Actuating, Controlling.</i>
9	Lydal F. Urwick	<i>Forecasting, planning, organizing, commanding, coordinating, controlling.</i>
10	Winasdi	<i>Planning, organizing, coordinating, actuating, leading, communication, controlling.</i>
11	S. P.Siagian	<i>planning, organizing, motivating, controlling.</i>
12	Willin Spriegel	<i>Planning, organizing, controlling.</i>
13	The Liang Gie	<i>Planning, decision making, directing, coordinating, controlling, improving.</i>

Sumber: (Sadikin, Ali & Misra, Isra, 2020)

1.2.6 Aspek Sumber Daya Manusia

1. Pengertian

Studi aspek sumber daya manusia bertujuan untuk mengetahui apakah dalam pembangunan dan implementasi bisnis diperkirakan layak atau sebaliknya dilihat dari ketersediaan SDM yang dimiliki perusahaan tersebut. Menurut (Garaika, 2018) tugas tugas sumber daya manusia berkaitan dengan kegiatan administrasi seperti rekrutmen, sistem penghargaan, promosi dan sebagainya. Sumber daya manusia dapat melakukan beberapa peran tergantung pada sifat dan kerangka acuan yang diberikan oleh para pembuat keputusan dan kompetensi yang ditunjukkan sebelumnya sesuai dengan tugas mereka.

Dalam aspek sumber daya manusia ini akan dibahas mengenai analisa jumlah karyawan yang dibutuhkan, penentuan deskripsi pekerjaan kebijakan rekrutmen seleksi-orientasi-produktivitas kerja, program pelatihan dan pengembangan, penentuan prestasi kerja dan kompetensi, perencanaan karier, keselamatan dan kesehatan kerja serta mekanisme PHK.

2. Analisis Pekerjaan

Analisis pekerjaan merupakan suatu proses untuk menentukan isi suatu pekerjaan, sehingga pekerjaan dapat dijelaskan kepada orang lain. Pekerjaan merupakan komponen dasar bagi struktur organisasi dan merupakan alat untuk mencapai tujuan organisasi. Isi

suatu pekerjaan merupakan hasil dari analisis pekerjaan dalam bentuk tertulis dan sering disebut dengan deskripsi pekerjaan.

3. Rekrutmen, Seleksi Dan Orientasi

Rekrutmen merupakan suatu kegiatan untuk mencari sebanyak-banyaknya calon tenaga kerja yang sesuai dengan lowongan yang tersedia. Wadah permulaan dimana terdapat banyak pelamar kerja atau calon karyawan melalui sumber lembaga Pendidikan, departemen tenaga kerja, biro-biro konsultan, iklan media masa dan ataupun tenaga kerja dari dalam organisasi sendiri.

Seleksi pada dasarnya merupakan usaha yang dilakukan guna lebih menjamin bahwa mereka yang diterima adalah yang sesuai dengan kriteria yang telah ditetapkan serta jumlah yang dibutuhkan. Dalam hal ini para calon karyawan akan melalui berbagai tahapan dalam proses seleksi, yakni: seleksi dokumen, psikotes, tes intelegensi, tes kepribadian, tes bakat dan kemampuan, tes kesehatan dan diakhir dengan wawancara final.

Orientasi dilakukan pada pegawai yang telah diterima, setelah melalui tahapan seleksi. Proses orientasi ini bertujuan untuk memperkenalkan atau sosialisasi terhadap lingkungan kerja yang akan dilaluinya, seperti sikap, standart, nilai dan pola prilaku dan budaya yang ada dilingkungan tersebut.

4. Produktivitas Kerja

Secara umum, produktivitas mengandung arti sebagai perbandingan antara hasil yang dicapai (*output*) dengan segala sumber daya yang digunakan (*input*). Berkaitan dengan Sumber Daya manusia, berikut adalah ciri-ciri pegawai yang produktif menurut dale dalam buku (Sugiyanto et al., 2020):

1. Cerdas dan dapat belajar dengan relatif cepat
2. Kompeten secara profesional
3. Kreatif dan inovatif
4. Memahami pekerjaan
5. Belajar dengan cerdas, menggunakan logika, efesien

6. Selalu mencari perbaikan-perbaikan, tetapi tahu kapan harus berhenti
7. Dianggap bernilai oleh atasannya
8. Memiliki catatan potensi yang baik
9. Selalu meningkatkan diri

5. Pelatihan Dan Pengembangan

Program pelatihan (*training*) bertujuan untuk memperbaiki penguasaan berbagai keterampilan dan teknik pelaksanaan kerja tertentu untuk kebutuhan sekarang, sedangkan pengembangan bertujuan untuk menyiapkan pegawainya siap memangku jabatan tertentu di masa yang akan datang. Pengembangan bersifat lebih luas karena menyangkut banyak aspek, seperti peningkatan dalam keilmuan, pengetahuan, kemampuan, sikap dan kepribadian.

Untuk melaksanakan program pelatihan dan pengembangan tersebut, manajemen hendaknya melakukan analisis terkait kebutuhan, tujuan, sasaran serta isi dan prinsip belajar terlebih dahulu agar hasil dari pelaksanaan program pelatihan tidaklah sia-sia.

6. Prestasi Kerja

Manajemen perlu umpan balik atas kerja mereka. Hasil penilaian prestasi kerja (*performace appraisal*) karyawan dapat memperbaiki keputusan-keputusan personalia dan memberikan umpan balik kepada karyawan tentang pelaksanaan kerja mereka. Selanjutnya, penilaian pun perlu dipersiapkan. Penilai sering tidak berhasil untuk tidak melibatkan emosinya dalam menilai karyawan, hal ini dapat terjadi karena berbagai macam faktor, seperti: *hallo effect*, enggan menilai hal-hal yang ekstrem walau seharusnya secara objectif bernilai ekstrem, menilai terlalu lunak atau terlalu keras, prasangka pribadi serta menilai berdasarkan data atau fakta dari waktu paling akhir saja.

7. Perencanaan Karier

Karier merupakan semua pekerjaan atau jabatan seseorang yang telah maupun yang sedang dilakoninya. Pekerjaan-pekerjaan ini dapat saja merupakan realisasi dari rencana-rencana hidup seseorang atau mungkin merupakan sekedar nasib.

8. Keselamatan Dan Kesehatan Kerja

Keselamatan dan kesehatan kerja perlu terus dibina agar dapat meningkatkan kualitas keselamatan dan kesehatan kerja karyawan. Agar pembinaan dapat berjalan dengan baik, dapat dilakukan cara-cara berikut ini:

1. Tanamkan dalam diri karyawan keyakinan bahwa mereka adalah pihak yang paling menentukan dalam pencegahan kecelakaan.
2. Tunjukkan pada karyawan bagaimana mengembangkan perilaku kerja yang aman.
3. Berikan Teknik pencegahan yang spesifik.
4. Tegakkan standart keselamatan kerja yang tegas.
5. Kesehatan kerja termasuk di dalamnya adalah Kesehatan fisik dan mental. Kesehatan karyawan bisa saja terganggu karena adanya penyakit stress maupun kecelakaan. karyawan bisa saja terganggu karena adanya penyakit stress maupun kecelakaan. Dengan adanya program kesehatan kerja diharapkan pekerja menjadi lebih produktif karena jarang tidak masuk kerja karena sakit.

9. Pemberhentian

Pemberhentian, pemisahan atau pemutus hubungan kerja (PHK) dari suatu organisasi terhadap karyawannya. Pemberhentian ini dapat terjadi oleh berbagai sebab, misalnya:

1. Peraturan perundang-undangan yang berlaku
2. Keinginan perusahaan
3. Keinginan karyawan
4. Pension
5. Kontrak kerja telah berakhir
6. Kesehatan karyawan
7. Meninggal dunia, dan
8. Perusahaan dilikuidasi

Pemberhentian dari pekerjaan dapat menimbulkan kerugian-kerugian baik perusahaan maupun bagi karyawan. Dari sisi perusahaan, kerugian dapat timbul karena misalnya adanya biaya-biaya penarikan, seleksi dan pengembangan. Dari sisi karyawan, kerugian dapat timbul karena hilangnya pekerjaan. Agar tidak timbul masalah karena

pemberhentian ini, proses pemberhentian karyawan hendaknya didasarkan pada undang-undangan atau peraturan yang berlaku. Namun demikian, dalam kenyatannya pemecatan sering terjadi. Jika pemecatan terpaksa dilakukan, hendaklah menurut prosedur yang berlaku.

1.2.7 Aspek Keuangan

1. Pengertian

Analisis aspek keuangan dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui perkiraan pendanaan dan aliran kas proyek bisnis, sehingga dapat diketahui layak atau tidaknya rencana bisnis yang dimaksud. Selain itu, aspek keuangan ini bertujuan untuk menentukan rencana investasi melalui perhitungan biaya dan manfaat yang diharapkan dengan membandingkan antara pengeluaran dan pendapatan, seperti ketersediaan dana, biaya modal awal dan kemampuan proyek untuk membayar kembali dana tersebut dalam waktu yang telah ditentukan, serta untuk menilai apakah proyek akan dapat berkembang terus.

Aspek keuangan berisi perencanaan tentang sumber dan penggunaan dana, aliran kas (*cash flows*), penentuan modal kerja (*working capital*) dan penganggaran modal (*capital budgeting*). Hal ini sangat penting dilakukan karena akan diberikan kepada pihak pemberi modal (investor). Pada aspek keuangan setidaknya harus dapat menjawab pertanyaan investor antara-lain mengenai perolehan keuntungan yang akan dihasilkan jika modal diinvestasikan.

Adapun aspek keuangan dilakukan untuk menilai kemampuan perusahaan dalam memperoleh pendapatan serta besarnya biaya yang dikeluarkan. Melalui analisis ini akan terlihat pengembalian uang yang diinvestasikan, berapa lama waktu yang diperlukan untuk dapat kembali. Penilaian mencakup pencatatan keuangan dan arus kas perusahaan. Dengan menganalisis laporan keuangan dan arus kas, maka aspek keuangan dinilai kelayakannya melalui kriteria investasi. Tujuannya adalah untuk melihat apakah kegiatan bisnis layak atau tidak dilihat dari aspek keuangan. Alat ukur untuk menilainya dapat melalui beberapa metode sebagai berikut: *Payback Period*, *Net Present Value*, *Average Rate of Return*, *Internal Rate of Return*, *Profitability Index* dan *Break Even Point*. Selain itu, dapat juga digunakan rasio keuangan seperti rasio likuiditas, rasio leverage, rasio aktivitas dan rasio rentabilitas.

2. Kebutuhan Dana

Secara garis besar, kebutuhan dana dapat dibedakan berdasarkan peruntukannya, yaitu kebutuhan dana untuk aktiva tetap dan kebutuhan dana untuk modal kerja. Dalam menyusun rencana kebutuhan dana untuk modal kerja. Dalam menyusun rencana kebutuhan dana untuk aktiva tetap perusahaan perlu menentukan bentuk-bentuk aktiva tetap yang dibutuhkannya untuk melakukan kegiatan operasional. Dalam hal ini, aktiva tetap itu sendiri dapat dibedakan kedalam dua jenis, yaitu sebagai berikut:

a. Aktiva tetap berwujud

1. Tanah dan pengembangan lokasi
2. Bangunan dan perlengkapannya
3. Pabrik dan mesin
4. Transportasi

b. Aktiva tetap tidak berwujud

Aktiva tidak berwujud, seperti paten, lisensi, pembayaran lump sum untuk *teknologi, engineering fees, goodwill*

1. Biaya pendahuluan, seperti biaya untuk penyiapan pembuatan laporan studi kelayakan, survei pasar
2. Biaya sebelum operasi, seperti penarikan tenaga kerja, biaya latihan, beban bunga, dan biaya selama masa produksi percobaan

Adapun berkaitan dengan kebutuhan dana untuk modal kerja, modal kerja itu sendiri dapat dibedakan ke dalam dua jenis, yaitu sebagai berikut.

1. Modal kerja bruto, yaitu modal kerja yang menunjukkan semua investasi yang diperlukan untuk aktiva lancar yang terdiri dari kas, surat berharga, piutang, persediaan, dan sebagainya.
2. Modal kerja neto, yaitu selisih antara aktiva lancar dengan utang jangka pendek. Setelah jumlah dana yang dibutuhkan diketahui, selanjutnya perlu ditentukan dalam bentuk apa dana tersebut didapatkan, pastinya yang akan dipilih adalah sumber dana

yang mempunyai biaya paling rendah dan tidak menimbulkan masalah bagi perusahaan yang mensponsorinya.

Dilihat dari sumber asalnya, modal dapat dibedakan ke dalam dua macam, yaitu modal yang berasal dari sumber *intern* dan modal yang berasal dari sumber *ekstern*.

1. Sumber *Intern*

Modal yang berasal dari sumber intern adalah modal atau dana yang dibentuk atau dihasilkan sendiri di dalam perusahaannya. Sumber intern atau sumber dana yang dibentuk atau dihasilkan sendiri di dalam perusahaan antara lain terdiri dari laba ditahan dan penyusutan (depresiasi)

2. Laba Ditahan, Laba ditahan adalah laba bersih yang disimpan untuk diakumulasikan dalam suatu bisnis setelah dividen dibayarkan. Laba ditahan disebut juga sebagai laba yang tidak dibagikan (*undistributed profits*) atau surplus yang diperoleh (*earned surplus*).
3. Depresiasi , Depresiasi adalah alokasi jumlah suatu aktiva yang dapat disusutkan sepanjang masa manfaat yang di estimasi. Penyusutan untuk periode akuntansi dibebankan ke pendapatan baik secara langsung maupun tidak langsung.

2. Sumber *Ekstern*

Modal yang berasal dari sumber ekstern adalah sumber yang berasal dari luar perusahaan. Adapun yang merupakan sumber ekstern perusahaan adalah supplier, bank, dan pasar modal.

1. *Supplier*, *Supplier* memberikan dana kepada suatu perusahaan dalam bentuk penjualan barang secara kredit, baik untuk jangka pendek (kurang dari 1 tahun), maupun jangka menengah (lebih dari 1 tahun dan kurang dari 10 tahun). Penjualan kredit atau barang dengan jangka waktu pembayaran kurang dari satu tahun terjadi pada penjualan barang dagang dan bahan mentah oleh supplier kepada langganannya. Adapun *supplier* atau manufaktur (pabrik) biasanya menjual mesin atau peralatan lain hasil produksinya kepada suatu perusahaan yang menggunakan mesin atau peralatan tersebut dalam jangka waktu pembayaran 5 sampai 10 tahun.

2. Bank, Bank adalah lembaga yang berperan sebagai perantara keuangan (*financial intermediary*) antara pihak yang memiliki dana, serta sebagai lembaga yang berfungsi memperlancar lalu lintas pembayaran.

3. Pasar Modal

Pasar modal adalah suatu pengertian abstrak yang mempertemukan dua kelompok yang saling berhadapan tetapi yang kepentingannya saling mengisi, yaitu calon pemodal (investor) di suatu pihak dan emiten yang membutuhkan dana jangka menengah atau jangka panjang di lain pihak, atau dengan kata lain adalah tempat bertemunya penawaran dan permintaan dana jangka menengah atau jangka panjang. Pemodal yang dimaksudkan disini adalah perorangan atau lembaga yang menanamkan dananya dalam efek, sedangkan emiten adalah perusahaan yang menerbitkan efek untuk ditawarkan kepada masyarakat.

4. Aliran Kas (*Cash Flow*)

Laporan perubahan kas (*cash flow statement*) disusun untuk menunjukkan perubahan kas selama satu periode tertentu serta memberikan alasan mengenai perubahan kas tersebut dengan menunjukkan dari mana sumber-sumber kas dan penggunaannya. Laporan aliran kas menjelaskan berbagai perubahan dalam kas dengan mencantumkan berbagai aktivitas yang menaikkan kas dan menurunkan kas. Aliran kas masuk atau keluar setiap aktivitas dipisahkan sesuai dengan salah satu dari tiga jenis kategori umum aktivitas operasi, aktivitas investasi, aktivitas pendanaan (Rima & Yusrawati, 2021).

Pada saat kita menganalisis perkiraan arus kas di masa yang akan datang, kita berhadapan dengan ketidakpastian. Akibatnya, hasil perhitungan diatas kertas itu dapat menyimpang jauh dari kenyataannya. Ketidakpastian itu dapat menyebabkan berkurangnya kemampuan untuk mengembangkan proyek tersebut dalam beroperasi untuk menghasilkan laba bagi perusahaan

5. Biaya Modal (*Cost of Capital*)

Cost of capital bertujuan untuk menentukan berapa besar biaya riil dari masing-masing sumber dana yang akan di pakai dalam berinvestasi. Dalam menghitung

keseluruhan dana yang di pakai, rincian analisis biaya dari sumber pembelanjaan ditentukan oleh biaya utang, biaya modal sendiri, dan biaya laba yang ditahan. Dana pada kas akan dimanfaatkan untuk membiayai pembangunan investasi, sedangkan *operational cash flow* merupakan rencana pendanaan keluar-masuk arus kas jika proyek sudah dioprasionalkan.

6. Penilaian Dan Pemilihan Investasi

Dalam menganalisis kelayakan aspek keuangan pengembangan usaha, ada beberapa alat atau metode analisis keuangan yang dapat digunakan. Setiap metode, pada dasarnya memiliki kelebihan dan kelemahan tersendiri. Metode-metode tersebut antara lain metode pengembalian investasi, metode penyesuaian nilai sekarang (*Net Present Value*), metode indeks keuntungan (*Profitability Index*), dan metode tingkat balikan interal (*Internal Rate Of Return*).

1. Metode Pengembalian Investasi (*Payback Periode*), Metode pengembalian investasi merupakan metode analisis kelayakan onvestasi dengan menjumlahkan semua yang di hasilkan dalam jangka waktu tertentu dibandingkan dengan modal atau investasi awal.

Metode ini menggunakan kriteria kelayakan sebagai berikut.

- a. Usaha dinyatakan layak jika masa pemulihan modal investasi lebih pendek dari usia ekonomis.
- b. Usaha dinyatakan tidak layak jika masa pemulihan modal investasi lebih lama di bandingkan usia ekonomisnya.

Kelebihan dari metode ini antara lain sebagai berikut.

- a. Mudah dalam penggunaan dan penghitungan
- b. Berguna untuk memilih proyek yang mempunyai masa pemulihan tercepat.
- c. Masa pemulihan modal dapat digunakan untuk alat prediksi resiko ketidakpastian pada masa mendatang.

Adapun kelemahannya antara lain sebagai berikut.

- a. Mengabaikan adanya perubahan nilai uang dari waktu ke waktu.
- b. Mengabaikan arus kas setelah periode pemulihan modal di capai.
- c. Mengabaikan nilai sisa proses.

2. Metode Nilai Sekarang (*Net Present Value / NPV*) Metode nilai sekarang (*Net Present Value/NPV*) merupakan metode analisis keuangan yang memasukan faktor nilai waktu uang karena nilai uang akan bertambah sejalan dengan jalannya waktu.

Kriteria kelayakan bisnis berdasarkan metode ini dirincikan sebagai berikut.

- a. Proyek dinilai layak jika NPV bernilai positif.
- b. Proyek dinilai tidak layak dari aspek keuangan jika NPV bernilai negatif.

Penggunaan metode NPV itu sendiri memiliki sebagai berikut.

- a. Memperhitungkan nilai uang karna faktor waktu sehingga lebih realistik terdapat perubahan harga.
 - b. Memperhitungkan arus kas selama usia ekonomis proyek.
 - c. Memperhitungkan adanya nilai sisa proyek.
 - d. Adapun kelemahannya antara lain sebagai berikut.
 - e. Lebih sulit dalam penggunaan perhitungan.
 - f. Derajat kelayakan selain di pengaruhi arus kas juga oleh faktor usia ekonomis proyek.
3. Metode Indeks Keuntungan (*Profitability Index/PI*)

Metode index keuntungan (*Profitability Index/PI*) adalah metode yang menggunakan rasio atau perbandingan antara jumlah nilai sekarang arus kas selama umur ekonomisnya dan pengeluaran awal proyek. Jumlah nilai sekarang arus kas selama umur ekonomis hanya memperhitungkan arus kas pada tahun pertama hingga tahun terakhir dan tidak termasuk pengeluaran awal

4. Metode Tingkat Balikan Internal (*Internal Rate of Return/IRR*)

Metode tingkat balikan internal (*Internal Rate of Return/IRR*) merupakan metode penilaian kelayakan proyek dengan menggunakan perluasan metode nilai sekarang.

Kriteria kelayakan yang digunakan berdasarkan metode ini adalah sebagai berikut.

- a. Proyek dinilai layak jika IRR lebih besar dari persentase biaya modal atau sesuai dengan persentase keuntungan yang ditetapkan investor.
- b. Proyek dinilai tidak layak jika IRR lebih kecil dari biaya modal atau lebih rendah dari tingkat keuntungan yang diinginkan investor.

Kelebihan dari penggunaan metode IRR ini adalah sebagai berikut.

- a. Sudah memperhitungkan nilai uang yang disebabkan oleh faktor waktu.
- b. Memperhitungkan usia ekonomis proyek.
- c. Memperhitungkan adanya nilai sisa proyek.
- d. Bank lebih mudah menentukan presentase tingkat suku bunga maksimum yang bisa ditutup proyek.

Adapun kekurangannya adalah lebih sulitnya proses penghitungannya. Akan tetapi, masalah kesulitan perhitungan ini dapat diatasi dengan menggunakan program komputer.

7. Rasio-Rasio Keuangan

Tujuan Penyusunan Laporan Keuangan Pada praktiknya, setiap perusahaan, baik bank maupun non-bank, pada suatu waktu (periode) akan melaporkan semua kegiatan keuangannya. Penyusunan setiap laporan keuangan memiliki tujuan tersendiri.

Secara umum, tujuan penyusunan laporan keuangan suatu perusahaan adalah sebagai berikut

- a. Memberikan informasi mengenai kondisi keuangan perusahaan serta jumlah dan jenis-jenis aktiva yang dimiliki oleh perusahaan.
- b. Memberikan informasi mengenai jumlah kewajiban, jenis-jenis kewajiban, dan jumlah modal.

- c. Memberikan informasi mengenai hasil usaha yang tercermin dari jumlah pendapatan yang diperoleh, sumber-sumber pendapatan.
- d. Memberikan informasi mengenai jumlah biaya-biaya yang dikeluarkan berikut jenis-jenis biaya yang dikeluarkan dalam periode tertentu.
- e. Memberikan informasi mengenai perubahan-perubahan yang terjadi dalam aktiva, kewajiban, dan modal suatu perusahaan.
- f. Memberikan informasi mengenai kinerja manajemen dalam suatu periode dari hasil laporan keuangan yang disajikan.

Pengukuran dengan Rasio Keuangan Agar laporan keuangan yang disajikan dapat diartikan dengan angka-angka yang ada di laporan keuangan, maka laporan keuangan perlu dianalisis.

Alat yang dapat digunakan untuk melakukan analisis tersebut adalah rasio-rasio keuangan. Bentuk rasio keuangan yang dipergunakan untuk menganalisis kondisi keuangan perusahaan itu sendiri terdiri dari bermacam-macam jenis yang setiap jenisnya mempunyai tujuan, kegunaan, dan arti tersendiri. Setiap rasio keuangan nantinya akan diukur dan diinterpretasikan, sehingga menjadi berarti bagi pengambilan keputusan. Adapun jenis-jenis rasio keuangan yang dimaksud akan diuraikan sebagai berikut.

1. Rasio Likuiditas (*Liquidity Ratio*)

Rasio likuiditas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur seberapa likuid suatu perusahaan. Caranya adalah dengan membandingkan seluruh komponen yang ada di aktiva lancar dengan komponen di pasiva lancar (utang jangka pendek). Pengukuran rasio likuiditas ini dapat dilakukan dengan menggunakan beberapa rasio, yaitu sebagai berikut.

1) *Current ratio*

2) *Quick ratio*

3) *Inventory to net working capital*

4) *Cash ratio*

2. Rasio Leverage (*Leverage Ratio*)

Leverage ratio merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai dengan utang. Sebagaimana yang telah diketahui sebelumnya bahwa dalam mendanai usahanya, perusahaan memiliki beberapa sumber dana, yakni di antaranya adalah dari sumber pinjam atau dari modal sendiri. Adapun rasio-rasio yang termasuk ke dalam leverage ratio antara lain sebagai berikut.

1) Debt to asset ratio (*debt ratio*)

2) *Debt to equity ratio*

3) *Long term debt to equity ratio*

4) *Current liabilities to net worth*

3. Rasio Aktivitas (*Activity Ratio*)

Rasio aktivitas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur tingkat efisiensi pemanfaatan sumber daya perusahaan (penjualan, persediaan, penagihan piutang, dan lainnya). Rasio aktivitas ini juga dapat didefinisikan sebagai rasio yang dipergunakan untuk menilai kemampuan perusahaan dalam melaksanakan aktivitas sehari-hari. Rasio-rasio yang termasuk ke dalam jenis rasio aktivitas ini antara lain sebagai berikut:

1) Perputaran piutang (*turnover receivable*)

2) Perputaran persediaan (*inventory turnover*)

3) *Working capital turnover*

4) *Fixed assets turnover*

5) *Total assets turnover*

4. Rasio Profitabilitas (*Profitability Ratio*)

Rasio profitabilitas merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan. Rasio ini juga memberikan ukuran tingkat efektivitas manajemen suatu perusahaan. Jenis rasio ini terdiri dari rasio-rasio sebagai berikut.

1) Profit margin (*profit margin on sales*)

2) Return on investment

3) Return on equity

1.3 Cleaning Service

Sejarah industri kebersihan di dunia dimulai pada abad ke-17, ketika sebuah badan usaha yang menamakan dirinya Frankfurt Cleaning Industry beroperasi setelah berperang selama 30 tahun di Jerman Utara. Proyek pertama mereka dimulai dengan pekerjaan membersihkan dinding dan mobil dengan menggunakan sikat. Setelah itu mereka mulai menggunakan sapu, ember, dan tangga untuk merambah proyek pembersihan fasilitas kota saat itu.

Seiring berjalannya waktu, perusahaan *cleaning service* merambah keseluruhan dunia termasuk Indonesia. Sejarah *cleaning service* di Indonesia cukup panjang, sampai akhirnya menjamur seperti saat ini.

Cleaning service adalah jasa yang diberikan oleh agen untuk bertugas membersihkan ruangan kantor, apartemen, atau tempat-tempat umum. Seseorang yang telah memberikan jasa tersebut telah terlatih dan handal dalam membersihkannya. Saat ini, jasa kebersihan banyak dibutuhkan di beberapa tempat di Kawasan perkantoran, hotel, apartemen, rumah sakit bahkan hingga ke lingkup terkecil yaitu untuk perumahan.

Tugas utama *cleaning service* adalah memastikan ruangan yang ingin dimasuki terbebas dari kotoran debu dan noda. Kini *cleaning service* perumahan tidak hanya berfokus pada pembersihan ruangan saja, tetapi hal lainnya yang dijelaskan sebagai berikut:

1. Pembersihan cuci noda, metode ini biasanya digunakan untuk menghilangkan noda pada soft furniture seperti Kasur, sofa, karpet, dan lain sebagainya.
2. Pembersihan tungau atau kutu, biasanya digunakan untuk menghilangkan tungau sejenis bakteri penyebab gatal-gatal,
3. Pembersihan hama atau pest control
4. pembersihan toilet, toren,
5. Disinfektanisasi
6. Poles Marmer

1.4 Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu menjadi suatu acuan penulis dalam melakukan penelitian sehingga penulis dapat memperkaya teori yang digunakan dalam mengkaji penelitian yang dilakukan. Berikut beberapa referensi penelitian sebelumnya terkait dengan penelitian jasa cleaning, sebagai berikut:

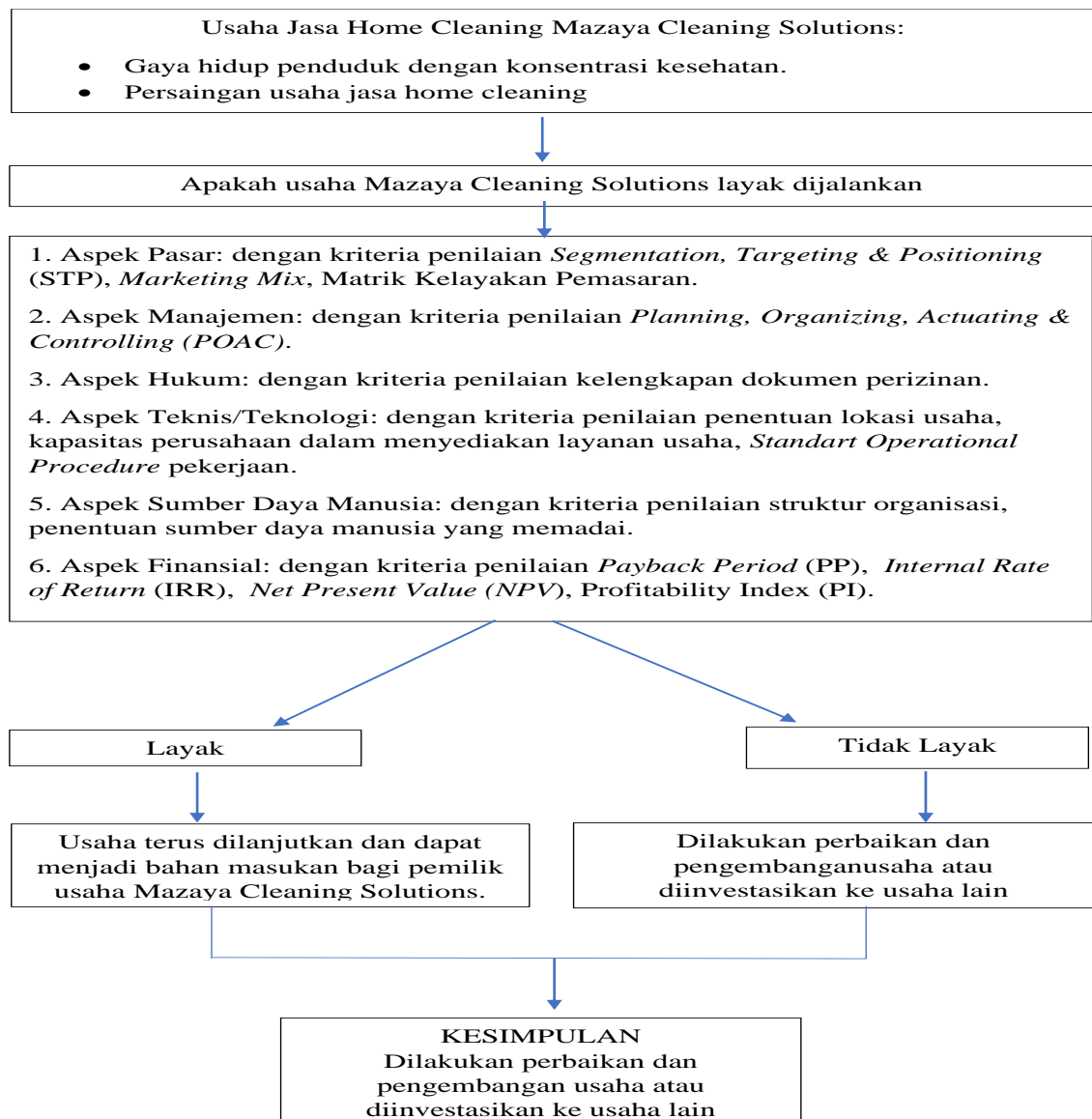
Tabel 1.2 Penelitian Terdahulu

Nama Peneliti	Judul Penelitian	Hasil Penelitian
(Harliana et al., 2019)	Analisis Studi Kelayakan Bisnis <i>Startup</i> Cuci Mobil dan Motor di Kota Tangerang Selatan	Berdasarkan hasil Analisa non finansial seperti aspek pasar memiliki sasaran 1% dari pasar tersedia. Dan berdasarkan hasil Analisa finansial dari perhitungan, diperoleh nilai NPV sebesar Rp. 131.184.773, IRR sebesar 25% dan PBP sebesar 4,38 tahun. Karena IRR lebih besar dari MARR dan NPV lebih besar dari 0, maka bisnis pada penelitian ini layak dijalankan.
(Lazuardi et al., 2015)	Analisis Kelayakan Usaha <i>Mobile Carwash</i> di Kota Bandung	Berdasarkan hasil Analisa non finansial seperti aspek pasar dinilai positif adanya peluang pasar untuk membuka usaha, berdasarkan aspek teknis dan teknologi dinilai telah teruji sesuai dengan <i>Standart Operational Procedure</i> , berdasarkan aspek hukum dinilai sudah sesuai karena telah memnuhi izin-izin yang diperlukan dalam menjalankan usaha, berdasarkan aspek sumber daya manusia dinilai layak. Dan berdasarkan aspek finansial dikatakan layak dengan kriteria hasil penilaian <i>Payback Periode</i> selama 2 tahun 11 bulan, nilai <i>Net Present Value</i> hasil positif senilai Rp 130,817,577.
(Daroin et al., 2022)	Analisis Studi Kelayakan Bisnis Kota Madiun <i>Startup Sky Shoes Clean</i>	Berdasarkan aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis, aspek manajemen sumber daya manusia, hasilnya menunjukkan layak dan sesuai dengan kriteria penilaian aspek kelayakan bisnis. Berdasarkan aspek keuangan dengan kriteria penilaian <i>payback periode</i> (PP) dikatakan layak karena hasilnya hanya dalam waktu 6 bulan dari waktu ekonomis yang ditetapkan.

Sumber: Peneliti, 2022

1.5 Kerangka Konseptual

Kerangka Konseptual menurut Sugiyono dan Norman (2018) merupakan model konseptual tentang bagaimana teori hubungan dengan berbagai faktor yang telah diidentifikasi sebagai masalah yang penting. Dengan adanya kerangka konseptual penelitian menjadi lebih terarah dan terfokus pada setiap indikator yang diperlukan guna memberikan hasil terbaik dalam penelitian. Dibawah ini adalah gambaran konseptual yang peneliti gunakan dalam penelitian ini.



Gambar 1.1 Kerangka Koseptual
Sumber: Peneliti, 2022