

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Penelitian**

Dalam semua aspek kehidupan manusia, air bersih merupakan kebutuhan yang sangat hakiki karena sel-sel dalam tubuh manusia terdiri dari 68% kadar air. Bagi negara-negara maju, permintaan akan air bersih memenuhi standar air minum.

Di Indonesia, dengan meningkatnya kebutuhan penduduk terhadap air minum telah mendorong tumbuhnya perusahaan industri minuman khususnya industri air minum dalam kemasan (AMDK), AMDK tersebut yang dikemas dalam beberapa ukuran mulai dari 200 ml, 600ml, 1,5 liter dan ukuran galon (19 liter). Produk AMDK saat ini telah dikonsumsi oleh berbagai lapisan masyarakat baik dari golongan atas, menengah, maupun bawah.

Seiring dengan berkembangnya teknologi dan semakin meningkatnya minat konsumen terhadap produk air minum yang siap untuk dikonsumsi, dewasa ini telah berkembang usaha baru dibidang air minum yang dihasilkan oleh “Depot Air Minum”. Munculnya usaha Depot air minum, telah memberi peluang usaha dan membantu dalam penyediaan produk air minum khususnya bagi masyarakat golongan menengah ke bawah. Depot ini dimulai pada tahun 1997 sebanyak 400 pengusaha kecil yang jumlahnya terus meningkat sehingga pada awal tahun 2002 telah mencapai 1.200 pengusaha yang tersebar diberbagai kota salah satunya kota Bandung (Sumber data: Departemen Kesehatan RI).

Dilihat dari kondisi di atas, maka dapat disimpulkan peluang, permintaan dan pangsa pasar di kota Bandung terlihat masih menjanjikan untuk bisnis ini. Disinilah investor dari PT “X” menilai bahwa lisensi depot air isi ulang Amira masih berpeluang.

Depot air isi ulang Amira berdiri pada tahun 1997 di Jakarta dengan nama PT Amira Indotirta Reksagraha. Peralatan yang digunakan secara teknisnya pun tidak berbeda jauh dengan perusahaan AMDK. Hanya bedanya untuk peralatan

minum air isi ulang itu kapasitasnya lebih rendah yakni hanya 60-300 galon sehari sedangkan AMDK umumnya sudah lebih dari 500 galon per hari. PT Amira Indotirta Reksagraha merupakan perusahaan depot air terbaik dalam menjaga kualitas air yang diproduksinya maupun dalam manajemen perusahaannya (Sumber data: Bisnis Indonesia 1 Juni 2003).

Investor memilih untuk menjadi *franchisee* dikarenakan manajemen, pelatihan, dan sistem yang baik telah dimiliki oleh perusahaan ini. Akan tetapi sebelum investor menanamkan modal dalam suatu usaha atau bisnis, mereka harus mempertimbangkan dan meneliti semua aspek yang mempengaruhinya secara nyata. Karena tanpa pertimbangan yang matang dan mendalam, resiko kegagalan dalam arti lain kerugian modal maupun keuntungan yang tidak diraih akan terjadi. Sebaliknya jika penelitian atau dengan kata lain studi kelayakan dilakukan, investor akan dapat mengetahui dan menguasai kondisi bisnis ini dan mengetahui apakah bisnis ini layak untuk diinvestasikan atau sebaliknya.

Berdasarkan uraian latar belakang inilah maka penulis tertarik untuk melakukan pembahasan mengenai pelaksanaan studi kelayakan atas rencana investasi, dalam hal ini adalah rencana lisensi pada perusahaan yang menyediakan dan menjual air minum isi ulang, sehingga skripsi ini berjudul “Analisa Studi Kelayakan Sebagai Alat Bantu Dalam Pengambilan Keputusan *Franchise* Untuk Pendirian Depot Air Isi Ulang Amira”

## 1.2 Identifikasi masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian tersebut, penyusun mengidentifikasi masalah sebagai berikut :

- 1.Aspek-aspek apa saja yang dinilai menentukan keberhasilan bisnis ini sehingga harus dipertimbangkan secara mendalam?
- 2.Hasil penelitian dan pengamatan apa sajakah yang diperoleh dari tiap aspek tersebut terutama dari aspek finansial?
- 3.Apakah kesimpulan yang diperoleh melalui metode *Accounting Rate of Return*, metode *Payback Period*, metode *Net Present Value*, Metode *Internal Rate of Return*, Metode *Profitability Index*?

4. Apakah lisensi bisnis tersebut layak untuk diinvestasikan atau dijalankan atau dengan kata lain apakah dapat menghasilkan keuntungan ekonomis bagi investor sesuai dengan kriteria penilaian investor?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Dalam penelitian ini, penulis memiliki tujuan-tujuan seperti dibawah ini :

1. Untuk mengetahui aspek-aspek apa saja yang dinilai amat berpengaruh terhadap pengambilan keputusan investasi tersebut
2. Untuk mengetahui hasil pengamatan dan penelitian dari tiap aspek yang dinilai amat berpengaruh terutama dari aspek finansial.
3. Untuk mengetahui kesimpulan dari metode *Accounting Rate of Return*, metode *Payback Period*, metode *Net Present Value*, metode *Internal Rate of Return*, metode *Profitability Index* apakah investasi ini layak untuk dijalankan atau tidak.
4. Untuk mengetahui apakah investasi tersebut layak untuk dijalankan dengan melihat hasil perhitungan dari metode penilaian investasi.

### **1.4 Kegunaan Penelitian**

Dengan dilakukannya penelitian ini diharapkan penelitian ini berguna bagi pihak-pihak :

- Penulis  
Menambah ilmu, pengetahuan dan pengalaman yang berharga tentang teori-teori yang dipelajari di bangku kuliah dengan prakteknya.
- Investor  
Sebagai salah satu bahan pertimbangan investor dalam mengambil keputusan investasi tersebut.
- Pembaca  
Sebagai informasi, referensi dan pengetahuan tentang Studi kelayakan bisnis, khususnya aspek keuangan.

## 1.5 Kerangka Pemikiran

Tujuan dari setiap Investasi adalah memperoleh manfaat secara ekonomis atau dengan kata lain menghasilkan laba/ keuntungan. Investasi sendiri artinya keseluruhan proses perencanaan dan pengambilan keputusan mengenai pengeluaran dana yang jangka waktu kembalinya melebihi satu tahun atau berjangka panjang. Setiap Investasi selalu memiliki resiko, tergantung dari jumlah modal yang diinvestasikan.

Risiko adalah kemungkinan timbulnya kerugian yang dapat diperkirakan sebelumnya dengan mengumpulkan data dan informasi (tentang aspek-aspek yang mempengaruhi suatu bisnis) yang cukup relevan dan yang tidak dapat diperkirakan sebelumnya. Aspek-aspek yang mempengaruhi suatu investasi tersebut saling berkaitan. Sebagai contoh, resiko adalah bila perusahaan mengadakan investasi di negara lain, maka akan timbul ketidak pastian tentang kemungkinan adanya revolusi, inflasi, deflasi, dan kemungkinan nasionalisasi terhadap investasinya. Contoh lainnya adalah persaingan semakin ketat, permintaan yang menurun, undang- undang, musibah banjir, kebakaran, dan lain-lainnya. Untuk itulah studi kelayakan (minimal) ekonomis suatu proyek menjadi sangat penting. Sebagai bahan acuan, Suad Husnan dan Suwarsono ( Studi Kelayakan Proyek, edisi revisi 1997, hlm 6) mengatakan bahwa proyek investasi umumnya memerlukan dana yang cukup besar dan mempengaruhi perusahaan dalam jangka panjang. Karenanya, perlu dilakukan studi yang berhati-hati agar jangan sampai proyek tersebut, setelah terlanjur menginvestasikan dana yang besar, ternyata proyek tersebut tidak menguntungkan.

Aspek- aspek yang mempengaruhi suatu investasi/bisnis harus dicari sebelum studi kelayakan dilakukan. Aspek- aspek yang umumnya diteliti adalah aspek pasar, teknis, keuangan, manajemen/ organisasi, hukum dan ekonomi. Akan tetapi aspek yang paling penting dan mendasar adalah aspek pasar, teknis, manajemen/ organisasi dan keuangan. Dimana hubungan antar aspek saling mempengaruhi.

Langkah pertama yang akan dikaji dalam bisnis ini adalah aspek pasar. Dari aspek ini, akan diperoleh analisis tentang bauran pemasarannya mulai produk yang akan dijual, harga jual produk tersebut, promosi, dan tempatnya.

Langkah kedua yang akan dikaji dalam bisnis ini adalah aspek teknis. Dari aspek ini, akan diperoleh analisis tentang lokasi produksi, kapasitas produksi, mesin / alat produksi dan proses produksinya.

Langkah ketiga yang akan dikaji dalam bisnis ini adalah aspek organisasi. Dari aspek ini, akan diperoleh analisis tentang struktur organisasi, dan deskripsi jabatan.

Langkah terakhir yang akan dikaji dalam bisnis ini adalah aspek keuangan. Aspek ini merupakan fokus utama dari investor karena akan sangat mempengaruhi pencapaian tujuan, kebijakan, maupun nilai perusahaan. Dari aspek ini, akan diperoleh pembahasan tentang modal awal, aliran kas / *cash flow* dan analisis investasi dengan metode- metode penilaian Investasi.

Metode- metode penilaian Investasi terdiri dari 5, yaitu :

1. *Accounting Rate of Return* (ARR)  
Metode *Accounting Rate of Return* adalah metode penilaian investasi yang mengukur seberapa besar tingkat keuntungan dari investasi.
2. *Payback Period* (PP)  
Metode *Payback Period* adalah suatu periode yang diperlukan untuk menutup kembali pengeluaran investasi dengan menggunakan aliran kas yang diterima.
3. *Net Present Value* (NPV)  
Metode *Net Present Value* adalah selisih antara nilai sekarang dari cashflow dengan nilai sekarang dari investasi.
4. *Internal Rate of Return* (IRR)  
Metode *Internal Rate of Return* mencari discount rate yang dapat menyamakan antara *present value* dari aliran kas dengan *present value* dari investasi.
5. *Profitability Index* (PI)  
Metode *Profitability Index* ini menghitung perbandingan antara *present value* dari penerimaan dengan *present value* dari investasi. (Sutrisno,2000)

$$\text{Rumus : } \quad \text{PI} = \frac{\text{PV of Cashflow}}{\text{Investasi}}$$

Setelah semua hasil analisis diperoleh, maka akan didapatkan kesimpulan apakah bisnis ini layak untuk diinvestasikan karena memperoleh keuntungan ekonomis atau bisnis ini tidak layak untuk diinvestasikan.

## **1.6 Metode Penelitian**

### **1.6.1 Metode yang digunakan**

Metode penelitian yang digunakan penulis adalah metode deskriptif yaitu metode yang menggambarkan suatu objek penelitian, kemudian mengumpulkan data berdasarkan fakta-fakta, lalu data tersebut dianalisis untuk mendapatkan hal-hal yang mendukung pembahasan skripsi ini.

### **1.6.2 Jenis dan Sumber Data**

1. Data primer yaitu data yang diperoleh melalui penelitian langsung pada perusahaan yang menjadi objek penelitian dan wawancara dengan pihak yang berhubungan langsung dengan masalah yang diteliti.
2. Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari buku-buku yang dibaca dan dipelajari untuk memperoleh data yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

### **1.6.3 Teknik pengumpulan data**

1. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)  
yaitu penelitian yang dilakukan dengan jalan mencari, membaca dan mempelajari literatur-literatur yang berkaitan dengan masalah yang diteliti untuk memperoleh data sekunder yang aktual.
2. Penelitian Lapangan (*Field Research*)  
yaitu penelitian yang dilakukan langsung pada objek penelitian dengan cara observasi (pengamatan pada objek penelitian) dan wawancara

langsung dengan pihak yang ada hubungannya dengan masalah kualitas untuk memperoleh data-data dan fakta-fakta.

#### 1.6.4 Teknik Pengolahan Data

Hasil analisis yang paling penting untuk dinilai dan dapat diukur ialah dengan hasil pembahasan aspek keuangan. Teknik pengolahan data yang digunakan, yaitu:

##### 1. *Accounting Rate of Return (ARR)*

Metode *Accounting Rate of Return* adalah metode penilaian investasi yang mengukur seberapa besar tingkat keuntungan dari investasi.

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

*Payback Period* adalah suatu periode yang diperlukan untuk menutup kembali pengeluaran investasi dengan menggunakan aliran kas yang diterima.

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

*Net Present Value* adalah selisih antara nilai sekarang dari cashflow dengan nilai investasi.

##### 4. *Internal Rate of Return (IRR)*

Metode *Internal Rate of Return* mencari discount rate yang dapat menyamakan antara present value dari aliran kas dengan investasi.

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

Metode *Profitability Index* ini menghitung perbandingan antara present value dari penerimaan dengan investasi.

$$\text{Rumus : } \quad \text{PI} = \frac{\text{PV of Cashflow}}{\text{Investasi}}$$

### 1.7 Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan di PT "X", yang beralamat di Gang Sukasari IV no 75 Bandung. Waktu penelitian ini dilakukan mulai bulan Februari 2005 sampai dengan bulan Juni 2005.

