

## Modul 1

### Pengenalan *Feasibility Study*

Ir. Hasan Hambali, MM

Dr. Ir. Aji Hermawan

#### Definisi *Feasibility Study*

*Feasibility Study* adalah dokumen yang berisi penjelasan kelayakan dari suatu jenis usaha yang akan dikembangkan. Studi ini mencakup *Business Plan* yang menganalisa berbagai macam solusi dan rekomendasi terhadap berbagai kemungkinan persoalan dan tantangan sebelum usaha tersebut dijalankan. Dalam mempersiapkan *Feasibility Study* kita harus mengasumsikan bahwa pembaca tidak mengenal usaha kita dan perkembangan industrinya. Referensi-referensi mengenai industri dari usaha yang akan dikembangkan baik dalam bentuk kliping atau surat keputusan pemerintah perlu dilampirkan.

#### Informasi Dasar

*Feasibility Study* harus mencantumkan informasi mengenai operasi perusahaan sebagai berikut:

1. Tipe Organisasi atau Perusahaan yang berisi jenis perusahaan atau badan hukumnya,
2. Referensi Tanggal Informasi yang berupa tanggal informasi dikeluarkan atau diperoleh
3. Lokasi Usaha
4. Produk atau Jasa yang Dihasilkan
5. Ringkasan Sejarah Perusahaan.
6. Kegiatan Operasional Yang Diusulkan
7. Kompetisi Usaha
8. Pelanggan
9. Para Supplier

#### Dokumen Pendukung

Dokumen-dokumen lain yang harus dipersiapkan adalah :

1. Pengalaman manajemen dari para eksekutif perusahaan

Pengalaman bekerja atau pengalaman mengelola perusahaan setiap anggota manajemen dan *Board of Directors* perlu dibuat untuk digunakan meyakinkan pihak perbankan bahwa para pengelola mampu dan mengerti cara menjalankan organisasi secara efisien dan efektif

2. *Loan Repayment*

Jadwal pembayaran pinjaman perlu dibuat dalam bentuk *cashflow*. Dalam *cashflow* perlu mencakup dari mana sumber dananya dan jadwal pembayarannya termasuk pembayaran bunga dan pokok. Sumber-sumber informasi pendukung untuk memperkuat *cashflow* seperti data *cash flow* masa lalu dan *budget* tahunan perlu juga dilampirkan.

3. Posisi Bisnis Perusahaan

Posisi bisnis masa lalu sampai saat pengajuan pinjaman dalam bentuk neraca dan *income statement* perlu dilampirkan termasuk *bank statement* 3 bulan terakhir. Posisi *Account Receivables* dan *Account Payables* juga sangat diperlukan oleh perbankan.

4. Rencana Posisi Bisnis

Rencana Posisi Bisnis berupa rencana *balance sheet* dan *income statement* yang mencerminkan aliran sumber investasi yang berasal dari ekuiti dan dari pinjaman. Komposisi ekuiti umumnya minimal 30% dari total pinjaman.

5. Ramalan

Ramalan bisnis perlu dibuat paling tidak sampai habis perioda pembayaran pinjaman. Ramalan-ramalan yang perlu dibuat adalah:

1. Penjualan
2. Harga
3. Biaya termasuk biaya depresiasi
4. Pajak, ijin dan retribusi
5. Pembayaran pokok dan bunga pinjaman

Informasi yang penting dari ramalan ini adalah informasi *profit* dan *loss* untuk suatu perioda. Setiap item ramalan perlu didukung oleh asumsi. Asumsi-asumsi harus berdasarkan catatan masa lalu dan atau data statistik perkembangan usaha yang biasanya dikeluarkan oleh pemerintah.

6. Jaminan atau *Collateral*

Jaminan atau *collateral* umumnya sangat disyaratkan oleh perbankan. Sangat jarang lembaga keuangan baik yang perbankan maupun non bank tidak meminta *collateral*. *Collateral* diperlukan karena pihak peminjam menginginkan peminjam ikut menanggung risiko bisnis sehingga peminjam ikut merasakan kerugian apabila gagal melaksanakan apa yang tertulis di dalam *Feasibility Study*. Jaminan yang diperlukan umumnya berupa properti atau deposito dan jumlahnya minimal sebesar nilai proyeknya.

7. Dokmen-dokumen pendukung

Dokumen-dokumen pendukung yang diperlukan adalah:

1. Dokumen Sewa menyewa
2. Dokumen Franchise
3. Dokumen Kontrak Pembelian
4. Dokumen Akte Perusahaan dan Surat-surat ijin yang terkait
5. Dokumen Lisensi
6. Dokumen Kontrak Penjualan

**Pertimbangan *Bankable 5 C*:**

Pihak Perbankan atau lender pada umumnya akan menggunakan evaluasi 5 C dalam menentukan apakah *Feasibility Study* tersebut *bankable* atau tidak.

1. *Capacity*

*Capacity* adalah evaluasi dalam hal kemampuan peminjam untuk mengembalikan pinjamannya. Kemampuan pembayaran pinjaman dapat dilihat dari *cash flow* masa lalu, *cash flow* yang akan datang dan *cash flow* dari usaha lain yang dapat digunakan sebagai cadangan yang dimiliki oleh si peminjam. Dalam pertimbangan ini peminjam mengevaluasi kemampuan pembayaran, waktu pembayaran dan risiko kegagalan bisnis.

2. *Capital*

*Capital* dalam pengertian ini adalah asset yang berupa uang atau lainnya yang dipertaruhkan untuk mengembangkan usaha. Bank atau pemberi pinjaman meminta peminjam untuk ikut mengambil risiko seandainya terjadi kegagalan bisnis. Hal ini untuk melihat *commitment* peminjam sehingga

peminjam lebih berhati-hati dan bersungguh-sungguh dalam melakukan usahanya.

3. *Collateral*

*Collateral* adalah jaminan yang ditambahkan untuk menjamin pinjaman sehingga apabila bisnisnya gagal maka jaminan tersebut juga akan digunakan sebagai tambahan sumber pengembalian pinjaman. Aset-aset yang umumnya dapat digunakan sebagai *collateral* adalah peralatan, bangunan, *inventory*, deposito, dan *cash flow* dari usaha lain. *Collateral* dapat berupa aset perusahaan ataupun aset pribadi yang dikuasai pemegang saham. *Collateral* yang menggunakan aset pribadi biasanya disebut jaminan pribadi. Beberapa lembaga keuangan kadang-kadang memerlukan jaminan pembayaran dari orang lain yang berupa dokumen pernyataan kesediaan membayar apabila peminjam gagal melunasi hutangnya.

4. *Conditions*

*Condition* berarti situasi iklim usaha di industri yang sedang dimasuki. *Conditions* juga berarti kondisi penggunaan dana pinjaman apakah dana pinjaman hanya untuk menambah modal kerja atau untuk investasi peralatan dan mesin baru.

6. *Character*

*Character* adalah impresi karakter atau tabiat pribadi dari peminjam. Referensi tabiat pribadi peminjam bisa diperoleh dari catatan perilaku masa lalu. Referensi ini umumnya bersifat subyektif dari officer petugas bank. Catatan pembayaran pajak dan pengembalian pinjaman di masa lalu sangat berdampak pada penilaian *character*.

**Kriteria Kelayakan Investasi**

Sebelum melakukan perhitungan kriteria kelayakan investasi, *cashflow* lima tahun perlu dihitung terlebih dahulu. *Cash flow* ini terdiri dari *cash inflow* dan *cash outflow*. *Cash inflow* meliputi meliputi laba bersih, penyusutan, nilai sisa, pengembalian modal kerja, modal sendiri dan modal pinjaman. Sedangkan *cash outflow* terdiri dari investasi tetap, modal kerja, depresiasi dan angsuran pinjaman.

Kriteria kelayakan investasi yang digunakan adalah *Break Event Point* (BEP), *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of return* (IRR), *Net Benefit Cost* (*Net B/C*) dan *Pay Back Period* (PBP).

### Memilih Bank

Pada saat *feasibility study* siap dipresentasikan maka tahap berikutnya adalah tahap memilih Bank. Pemilihan bank harus dilakukan sesuai dengan jumlah pinjaman dan jenis usaha yang sedang dikembangkan. Namun demikian umumnya bank yang besar memiliki kemampuan untuk membiayai berbagai jenis industri dan jumlah pinjaman yang bervariasi.

Pertanyaan-pertanyaan yang perlu diajukan kepada petugas bank pada saat kita sedang menjajagi pendanaan adalah sebagai berikut:

1. Industri apa saja yang dibiayai ?
2. Berapa jumlah dana yang umumnya disalurkan dan berapa dana maksimal yang dapat dipinjam?
3. Sudah berapa lama bank tersebut memberikan pinjaman di industri tempat usaha yang akan dikembangkan?
4. Jenis bank, apakah *commercial banking* atau *investment banking*?
5. Rata-rata ukuran bisnis para peminjam yang telah berhasil melakukan transaksi pinjaman.

Keputusan pemilihan bank dengan demikian sangat tergantung dari jumlah dana yang akan dipinjam, proses pengajuan pinjaman, industry yang akan dimasuki dan ukuran perusahaan. Bank besar umumnya membutuhkan waktu lebih lama daripada bank kecil tetapi bank besar mampu menyalurkan jumlah dana yang lebih besar.

### Kesimpulan

1. Pengembangan Bisnis *Jatropha* dan Biodiesel memerlukan dukungan infrastruktur pendanaan.
2. *Bankable Business Plan* dan *Feasibility Study* sangat diperlukan pada saat mengajukan pendanaan dari bank.
3. *Business Plan* merupakan dokumen dinamis yang sangat penting untuk mengantisipasi hal-hal buruk yang mungkin terjadi
4. Pengalaman dan *character* masa lalu para anggota manajemen sangat menentukan keberhasilan mengajukan pendanaan.
5. Pertemuan dan presentasi awal pada saat mengajukan pinjaman ke suatu bank harus dipersiapkan dengan sangat baik karena tidak ada kesempatan lagi yang kedua kali.

### Daftar Pustaka

Albuquerque, N.M. and T. Charlotte. 1997. Venture Concepts. Women's Economic Self-Sufficiency Team in association with New Jersey Association of Women Business Owners Inc. New Jersey.

Hambali, E. dkk. 2006. Jarak Pagar Untuk Biodiesel. Penebar Swadaya. Jakarta

Gerpen, J.A.. 2004. Business Management for Biodiesel Producer. August 2002-January 2004. National Renewable Energy Laboratory. Golden.