

STUDI KELAYAKAN PROYEK

A. Pengertian Studi Kelayakan Proyek

Yang dimaksud dengan studi kelayakan proyek adalah penelitian tentang dapat tidaknya suatu proyek (biasanya merupakan proyek investasi) dilaksanakan dengan berhasil. Pengertian keberhasilan ini mungkin bisa ditafsirkan agak berbeda-beda. Ada yang menafsirkan dalam artian yang lebih terbatas, ada juga yang mengartikan dalam artian yang luas. Artinya yang lebih terbatas, terutama dipergunakan oleh pihak swasta yang lebih berminat tentang manfaat ekonomis suatu investasi. Sedangkan dari pihak pemerintah, atau lembaga non profit, pengertian menguntungkan bisa dalam arti yang lebih relative. Mungkin dipertimbangkan berbagai factor seperti manfaat bagi masyarakat luas yang bisa berwujud penyerapan tenaga kerja, pemanfaatan sumber daya yang melimpah di tempat tersebut dan sebagainya. Bisa juga dikaitkan dengan, misalnya penghematan devisa atau pun penambahan devisa yang diperlukan oleh pemerintah.

Kalau seseorang atau suatu pihak melihat suatu kesempatan usaha, maka timbul pertanyaan, apakah kesempatan itu bisa dimanfaatkan secara ekonomis? Apakah kita bisa mendapatkan suatu tingkat keuntungan yang cukup layak dari usaha itu? Pertanyaan-pertanyaan semacam ini yang sebenarnya mendasar dijalankannya studi kelayakan proyek.

Proyek yang diteliti bisa berbentuk proyek raksasa seperti pembangunan proyek listrik tenaga nuklir, sampai dengan proyek sederhana seperti membuka usaha jasa foto copy. Tentu saja semakin besar proyek yang akan dijalankan, semakin luas dampak yang terjadi. Dampak ini bisa berupa dampak ekonomis, bisa juga yang bersifat sosial. Karena itu ada yang melengkapi studi kelayakan ini dengan analisa yang disebut analisa manfaat dan pengorbanan (Cost and Benefit Analysis) termasuk didalamnya semua manfaat dan pengorbanan Social (Social Cost And Social Benefit). Dengan demikian, pada umumnya suatu studi kelayakan proyek akan menyangkut tiga aspek, yaitu :

1. Manfaat ekonomis proyek tersebut bagi proyek itu sendiri (sering juga disebut sebagai manfaat financial). Yang berarti apakah proyek itu dipandang cukup menguntungkan apabila dibandingkan dengan risiko proyek itu.
2. Manfaat ekonomis proyek itu bagi Negara tempat proyek dilaksanakan (sering juga disebut sebagai manfaat ekonomi nasional), yang menunjukkan manfaat proyek tersebut bagi ekonomi makro suatu Negara.

3. Manfaat sosial proyek itu bagi masyarakat sekitar proyek tersebut. Ini merupakan studi yang relative sulit dilakukan.

Semakin sederhana proyek yang akan dilaksanakan semakin sederhana pula lingkup penelitian yang akan dilakukan. Bahkan banyak proyek-proyek investasi yang mungkin tidak pernah dilakukan studi kelayakan secara formal, tetapi ternyata kemudian terbukti berjalan dengan baik pula.

B. Pentingnya Investasi

Banyak Negara yang melakukan kebijaksanaan yang bertujuan untuk meningkatkan investasi pada Negara tersebut. Bahkan walaupun diperkirakan model dalam negeri kurang mampu meningkatkan investasi, pemerintah tidak segan-segan mengundang pihak asing untuk melakukan investasi pada Negara itu. Mengapa pemerintah melakukan hal ini? Sebabnya tidak lain adalah kegiatan investasi akan mendorong pula kegiatan ekonomis suatu Negara.

Banyak manfaat yang bisa diperoleh dari kegiatan investasi. Diantaranya adalah penyerapan tenaga kerja, peningkatan output yang dihasilkan, penghematan devisa atau penambahan devisa dan lain sebagainya. Yang jelas kalau kegiatan investasi meningkat, maka kegiatan ekonomi pun ikut terpacu pula. Tentu saja apabila kegiatan investasi ini merupakan investasi yang sehat, arti sebenarnya secara ekonomis menguntungkan. Bukan kegiatan investasi yang nampaknya menguntungkan”, tetapi sebenarnya mendapatkan berbagai fasilitas, sehingga tidak sehat bagi perekonomian Negara itu.

Disini kita menggunakan pengertian proyek investasi sebagai suatu rencana untuk menginvestasikan sumber-sumber daya yang bisa dinilai secara cukup menginvestasikan sumber-sumber daya yang bisa dinilai secara cukup independen. Proyek itu bisa merupakan proyek raksasa bisa juga proyek kecil. Karakteristik dasar dari suatu pengeluaran modal (atau proyek) adalah bahwa proyek itu umumnya memerlukan pengeluaran saat ini untuk memperoleh manfaat dimasa yang akan datang. Manfaat ini bisa berwujud manfaat dalam bentuk uang, bisa juga tidak. Pengeluaran modal itu misalnya berbentuk pengeluaran untuk tanah, mesin, bangunan, penelitian dan pengembangan, serta program-program latihan.

Dalam akuntansi, pengeluaran modal ini biasanya dimasukkan ke dalam aktiva-aktiva yang ada dalam neraca. Sejuhu bisa dilakukan konsistensi dalam perlakuan, maka umumnya pengeluaran-pengeluaran ini merupakan biaya-biaya yang ditunda

pembebanannya, dan dibebankan per tahun lewat proses penyusunan (kecuali untuk tanah).

Dipandang dari sudut perusahaan, maka proyek atau kegiatan yang menyangkut pengeluaran modal (capital expenditure) mempunyai arti yang sangat penting karena :

1. Pengeluaran modal mempunyai konsekuensi jangka panjang. Pengeluaran modal akan membentuk kegiatan perusahaan dimasa yang akan datang dan sifat-sifat perusahaan dalam jangka panjang.
2. Pengeluaran modal umumnya menyangkut jumlah yang sangat besar.
3. Komitmen pengeluaran modal tidak mudah untuk diubah. Pasar untuk barang-barang modal bekas, mungkin tidak ada terutama untuk barang-barang modal yang sangat khusus sifatnya. Karena itu, sulit untuk mengubah keputusan pengeluaran modal.

C. Tujuan Dilakukan Studi Kelayakan

Diatas telah disebutkan bahwa proyek investasi umumnya memerlukan dana yang cukup besar dan mempengaruhi perusahaan dalam jangka panjang. Karena, perlu dilakukan studi yang berhati-hati agar jangan sampai proyek itu, setelah terlanjur menginvestasikan dana yang sangat besar, ternyata proyek itu tidak menguntungkan. Kalau proyek itu berasal dari pihak swasta, maka seringkali terpaksa proyek ini dihentikan atau dijual. Tetapi kalau sponsornya pihak pemerintah, maka sering terjadi pemerintah mengusahakan agar proyek itu tetap bisa berjalan meskipun dengan berbagai bantuan, proteksi, subsidi dan sebagainya yang sebenarnya tidak sehat dipandang dari segi ekonomi makro.

Banyak sebab yang mengakibatkan suatu proyek ternyata kemudian menjadi tidak menguntungkan (gagal). Sebab itu bisa berwujud karena kesalahan perencanaan, kesalahan dalam menaksir pasar yang tersedia, kesalahan dalam memperkirakan teknologi yang tepat dipakai, kesalahan dalam memperkirakan teknologi yang tepat dipakai, kesalahan dalam memperkirakan kontinuitas bahan baku, kesalahan dalam memperkirakan kebutuhan tenaga kerja dengan tersedianya tenaga kerja yang ada. Sebab lain bila berasal dari pelaksanaan proyek yang tidak terkendalikan, akibatnya biaya pembangunan proyek menjadi membengkak, penyelesaian proyek menjadi membengkak, penyelesaian proyek menjadi tertunda-tunda dan sebagainya. Disamping itu bisa juga disebabkan karena faktor lingkungan yang berubah, baik lingkungan ekonomi, sosial, bahkan politik. Bisa juga karena sebab-sebab yang benar-benar di luar dugaan, seperti bencana alam pada lokasi proyek.

Untuk itulah studi tentang kelayakan (minimal) ekonomis suatu proyek menjadi sangat penting. Semakin besar skala investasi semakin penting studi ini. Bahkan untuk proyek-proyek yang besar, seringkali studi ini dilakukan dalam dua tahap, yaitu tahap pendahuluan dan tahap keseluruhan. Apabila dari studi pendahuluan itu sudah menampakkan gejala-gejala yang tidak menguntungkan, maka studi keseluruhan mungkin tidak perlu lagi dilakukan.

Dengan ringkas kita bisa mengatakan, bahwa tujuan dilakukan studi kelayakan adalah untuk menghindari keterlanjuran penanaman modal yang terlalu besar untuk kegiatan yang ternyata tidak menguntungkan. Tentu saja studi kelayakan ini akan memakan biaya, tetapi biaya itu relative kecil apabila dibandingkan dengan resiko kegiatan suatu proyek yang menyangkut investasi dalam jumlah besar.

Dalam studi kelayakan itu hal-hal yang perlu diketahui adalah :

a. Ruang Lingkup Kegiatan proyek

Disini perlu dijelaskan/ditentukan bidang-bidang apa proyek akan beroperasi. Kalau misalnya proyek adalah pendirian usaha/pabrik tekstil, maka apakah pabrik tekstil ini merupakan tekstil yang terpadu, atau hanya tahapan tertentu saja.

b. Cara kegiatan proyek dilakukan

Disini ditentukan apakah proyek akan ditangani sendiri atau akan diserahkan pada (beberapa) pihak lain. Siapa yang akan menangani proyek itu?

c. Evaluasi terhadap aspek-aspek yang menentukan berhasilnya seluruh proyek.

Disini perlu diidentifikasi faktor-faktor kunci keberhasilan usaha semacam ini. Teknik yang bisa dipergunakan adalah dengan mengidentifikasikan “Undeplanning” untuk usaha semacam ini.

d. Sarana yang diperlukan oleh proyek

Menyangkut bukan hanya kebutuhan seperti : material, tenaga kerja dan sebagainya, tetapi termasuk juga fasilitas-fasilitas pendukung seperti : jalan raya, transportasi dan sebagainya.

e. Hasil kegiatan proyek itu serta biaya-biaya yang harus ditanggung untuk memperoleh hasil tersebut.

f. Akibat-akibat yang bermanfaat maupun yang tidak dari adanya proyek itu.

Hal ini sering disebut juga sebagai manfaat dan pengorbanan ekonomi dan social

g. Langkah-langkah rencana untuk mendirikan proyek beserta jadwal dari masing-masing kegiatan itu sampai dengan proyek investasi siap berjalan.

D. Perbedaan Intensitas Studi Kelayakan

Penilaian terhadap keadaan dan prospek suatu proyek investasi dilakukan atas dasar kriteria-kriteria ini bisa hanya mempertimbangkan manfaat proyek bagi perusahaan, bisa juga dengan memperhatikan aspek yang lebih luas, yaitu manfaat proyek bagi Negara dan masyarakat luas. Tentu saja tidak setiap proyek akan diteliti dengan tingkat intensitas yang lama. Beberapa proyek mungkin diteliti dengan sangat mendasar, mencakup berbagai aspek yang terpengaruh, beberapa proyek mungkin hanya diteliti terhadap beberapa aspek saja. Bahkan sering juga kita menjumpai bahwa ada rencana-rencana investasi yang penilaiannya tidak dilakukan secara formal.

Ada beberapa factor yang mempengaruhi intensitas studi kelayakan. Diantara yang utama adalah :

1. Besarnya dana yang ditanamkan

Umumnya semakin besar jumlah dana yang ditanamkan, semakin mendalam studi yang perlu dilakukan, sebagai missal, proyek kilang minyak dilacap akan diteliti dalam aspek yang lebih luas, termasuk dampak social ekonomi, dibandingkan dengan proyek membuka usaha “dealer mobil”.

2. Tingkat ketidakpastian proyek

Semakin sulit kita memperkirakan penghasilan penjualan, biaya, aliran kas dan lain-lain semakin berhas. Kita dalam melakukan studi kelayanan. Untuk proyek-proyek yang menghasilkan proyek baru, umumnya cukup sulit dalam memperkirakan proyek penjualan. Berbagai cara ditempuh untuk mengatasi ketidakpastian ini, dengan analisa sensitivitas dengan taksiran konservatif dan sebagainya.

3. Kompleksitas elemen-elemen yang mempengaruhi proyek

Setiap proyek dipengaruhi dan juga mempengaruhi faktor-faktor lainnya. Sebagai misalnya, proyek untuk membuat mobil dengan tenaga listrik akan dipengaruhi oleh faktor, misalnya tinggi rendahnya harga bahan bakar dipengaruhi oleh faktor, misalnya tinggi rendahnya harga bahan bakar minyak. Sebaliknya proyek itu akan mempengaruhi pula usaha untuk menemukan material yang bisa dipakai untuk menyimpan tenaga listrik yang lebih tahan lama. Faktor-faktor yang mempengaruhi suatu proyek mungkin menjadi sangat kompleks, sehingga pihak yang melakukan studi kelayakan terhadap proyek tersebut akan semakin berhati-hati.

Secara ringkas kita bisa mengatakan bahwa intensitas studi kelayakan tersebut mungkin tidak sama. Ada berbagai faktor yang mempengaruhi, seperti jumlah dana, ketidakpastian dan kompleksitas proyek itu. Semakin besar dana yang tertanam,

semakin tidak pasti taksiran yang dibuat semakin kompleks factor-faktor yang mempengaruhi dan semakin mendalam studi yang perlu dilakukan.

E. Lembaga-lembaga Yang Memerlukan Studi Kelayakan

Kalau kita amati pembuatan studi kelayakan ternyata sering memenuhi permintaan pihak-pihak yang berbeda. Masing-masing pihak mempunyai kepentingan serta sudut pandang yang berbeda. Lembaga-lembaga yang memerlukan studi kelayakan adalah :

1. Investor

Pihak yang akan menanamkan dana mereka dalam suatu proyek (sebagai pemilik perusahaan nantinya, akan memegang saham) akan lebih memperhatikan prospek usaha itu. Pengertian prospek di sini adalah tingkat keuntungan yang diharapkan akan diperoleh dari investasi tersebut beserta risiko investasi itu. Ada hubungan yang positif antara tingkat keuntungan ini dengan risiko investasi. Semakin tinggi risiko investasi semakin tinggi juga tingkat keuntungan yang diminta oleh para investor itu.

2. Kreditur / Bank

Para kreditur/bank akan lebih memperhatikan segi keamanan dana yang dipinjamkan mereka. Dengan demikian, mereka mengharapkan agar bunga plus angsuran pokok pinjaman bisa dilakukan tepat pada waktunya. Karena itu, mereka sangat memperhatikan pola aliran kas selama jangka waktu pinjaman itu. Tentu saja ini tidak berarti mereka tidak memperhatikan prospek usaha tersebut. Tetapi perhatian utama mereka adalah pada periode pengembalian pinjaman tersebut. Selama dalam periode itu perusahaan memang benar-benar bisa mengembalikan pinjamannya, setelah periode tersebut perkembangan perusahaan/proyek itu tidak begitu menjadi perhatian pihak pemberi pinjaman.

3. Pemerintah

Pemerintah terutama lebih berkepentingan dengan manfaat proyek itu bagi perekonomian nasional. Apakah proyek itu akan membantu, menghemat devisa, menambah devisa atau memperluas kesempatan kerja. Manfaat ini terutama dikaitkan dengan penanggulangan masalah-masalah yang sedang dihadapi oleh Negara tersebut, sebagai missal, apabila saat ini pemerintah sedang menggalakan ekspor non migas, maka proyek-proyek yang akan mengekspor hasil produksinya dan tidak banyak memakai komponen impor akan lebih disukai oleh pemerintah. Konsekuensinya adalah bahwa perusahaan mungkin lebih mudah mendapat berbagai fasilitas apabila sektor yang digarap memang sedang diprioritaskan oleh pemerintah.

Banyak laporan studi yang dibuat berdasarkan permintaan dari pihak kreditur. Nampaknya belum terlalu dirasakan kepentingan membuat studi kelayakan apabila dananya bisa diperoleh dari perusahaan sendiri.

F. Ringkasan

Dalam bab ini dibicarakan tentang pengertian studi kelayakan dan ukuran bagaimana menguntungkan tidaknya suatu proyek. Menguntungkan tidaknya suatu proyek tidak bisa di pandang hanya dari aspek financial perusahaan, tetapi juga bisa dari aspek yang lebih luas seperti ekonomi Negara dan sosial. Pentingnya investasi dan apa yang dimaksud dengan investasi yang merupakan penanaman sumber daya untuk mendapatkan hasil di masa yang akan datang kita definisikan terlebih dahulu. Laporan studi kelayakan itu bisa berbeda intensitasnya tergantung pada dana yang tertanam, ketidakpastian taksiran dan kompleksitas factor-faktor yang memerlukan studi kelayakan adalah pihak investor sendiri, para kreditur/bank dan pemerintah. Masing-masing pihak mempunyai kepentingan yang berbeda-beda.

DESAIN STUDI KELAYAKAN

A. TUJUAN

Bab ini membicarakan tentang apa yang perlu diperhatikan dalam menyusun laporan studi kelayakan yaitu aspek-aspek apa saja yang perlu diperhatikan dan juga tentang sejarah proyek tersebut beserta sponsornya. Dalam melakukan studi kelayakan sponsor proyek ini mungkin melakukan studi sendiri atau bisa juga menggunakan jasa konsultan dalam melaksanakan studi. Konsultan bisa berasal dari dalam negeri, dan untuk beberapa proyek, ada keharusan bahkan untuk menggunakan konsultan perlu dilakukan kerja sama dengan pihak yang mensponsori proyek tersebut. Umumnya konsultan akan terdiri dari para ahli dari beberapa disiplin ilmu : teknik, ekonomi dan manajemen. Semakin luas aspek-aspek yang akan dipelajari dalam studi semakin banyak disiplin ilmu yang dipergunakan.

Penting juga disini diketahui tentang bagaimana ide pertama muncul. Apa yang menjadi pendorong timbulnya gagasan akan dilaksanakan proyek tersebut, seberapa jauh pihak sponsor mempunyai pengetahuan dalam proyek itu.

Dalam studi kelayakan ini, langkah pertama yang perlu ditentukan adalah sejauh mana aspek-aspek yang mempengaruhi proyek akan diteliti, kemudian untuk masing-masing aspek tersebut perlu dianalisa sehingga kita bisa mempunyai gambaran kelayakan masing-masing aspek. Dengan demikian alat dan kerangka analisa perlu disiapkan. Setelah itu perlu ditentukan data dan sumber data untuk analisa tersebut. Mungkin kita bisa mengandalkan sebagian besar data dari data sekunder, tetapi mungkin kita harus menggunakan dan mencari sendiri data primer. Umumnya data merupakan kombinasi dari kedua jenis ini.

B. Identifikasi Kesempatan Usaha

Identifikasi kesempatan usaha merupakan fase pertama dalam melakukan studi kelayakan. Umumnya tahap-tahap untuk melakukan proyek investasi adalah sebagai berikut :

1. Identifikasi

Pada tahap ini sponsor proyek merasa/melihat adanya kesempatan, investasi yang mungkin menguntungkan. Pengamatan dilakukan terhadap lingkungan untuk memperkirakan kesempatan dan ancaman dari usaha tersebut.

2. Perumusan

Merupakan tahap untuk menerjemahkan kesempatan investasi ke dalam suatu rencana proyek yang konkret dengan faktor-faktor yang penting dijelaskan secara garis besar.

3. Penilaian

Melakukan analisa dan menilai aspek pasar, teknik keuangan dan perekonomian.

4. Pemilihan

Melakukan pemilihan dengan mengingat segala keterbatasan dan tujuan yang akan dicapai.

5. Implementasi Menyelesaikan proyek tersebut dengan tetap berpegang pada anggaran

Tahap pertama, yaitu identifikasi kesempatan berusaha bisa dilakukan dengan menggunakan berbagai cara :

1. Mempelajari impor, impor menunjukkan bahwa masih ada (sebagian) pasar yang belum bisa dipenuhi dengan produk dalam negeri. Apalagi kalau ternyata impor ini mempunyai kecenderungan yang meningkat, maka bisa diperkirakan masih ada permintaan dari dalam negeri untuk produk/jasa tersebut.
2. Menyelidiki material local, jumlah material yang melimpah. Harga yang murah dan kualitas yang baik dari material yang melimpah tersebut semuanya menunjukkan kemungkinan untuk dieksploitasi lebih lanjut.
3. Mempelajari keterampilan tenaga kerja, untuk beberapa jenis industry, faktor keterampilan tenaga kerja mungkin sangat menentukan (seperti usaha kerajinan perak, ukir-ukiran kayu dan sebagainya). Tersedianya tenaga seperti ini mungkin bisa dipakai untuk membuat produk yang sejenis, tetapi tidak sama.
4. Melakukan studi industry, berbagai kesempatan bisa ditemukan untuk industry yang sedang berkembang, sebagai missal, perkembangan industry kayu lapis merupakan indikator bahwa sektor tersebut masih menguntungkan. Meningkatnya ekspor udang, bukan hanya kuantitas, tetapi juga harganya. Menunjukkan kesempatan berusaha pada bidang pembudidayaan udang masih terbuka.
5. Menerapkan kemajuan teknologi. Perubahan teknologi dari waktu ke waktu memungkinkan investor memanfaatkan sebelum pihak lain menggunakannya. Dengan demikian investor tersebut akan mempunyai “competitive advantage” terlebih dahulu. Tentu saja lama kelamaan “competitive advantage” ini akan berkurang atau hilang kalau tidak dilakukan tindakan apa-apa.
6. Mempelajari hubungan antar industry pertumbuhan suatu industry hampir bisa dipastikan akan menciptakan kesempatan bagi industry lainnya. Identifikasi

kesempatan ini dapat dilakukan dengan menganalisa bagaimana input dan output industry tersebut berkaitan.

7. Menilai rencana pembangunan, rencana pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah, atau proyek-proyek besar akan menciptakan kebutuhan akan produk/jasa yang sebelumnya belum dibuat.
8. Melakukan pengamatan di tempat lain. Pembangunan di Negara atau wilayah lain mungkin bisa diterapkan untuk daerah kita.

Tentu saja cara-cara tersebut bisa dipergunakan secara serentak, tidak perlu hanya satu saja. Dengan menggunakan cara-cara tersebut diatas, kita mungkin bisa mendapatkan suatu daftar panjang dari berbagai produk atau jasa yang mungkin bisa dibuat dan ditawarkan kepada pasar.

C. Tujuan Keputusan Investasi

Dalam teori tujuan yang paling tepat dari pengambilan putusan untuk melakukan investasi adalah untuk memaksimalkan nilai pasar modal sendiri (saham) alasan yang mendukung tujuan ini adalah sebagai berikut. Pemilik modal sendiri adalah perusahaan dan perusahaan seharusnya berusaha meningkatkan kemakmuran mereka. Nilai pasar (saham) merupakan ukuran yang tepat untuk menilai kemakmuran para pemegang saham. Dan karenanya perusahaan seharusnya meningkatkan kemakmuran ini yang berarti meningkatkan nilai pasar saham.

Tujuan ini mempunyai justifikasi teoritis, walaupun mungkin menghadapi masalah-masalah operasional (terutama di Negara-negara yang sedang berkembang) : (i) Tujuan ini tidak bisa diterapkan pada sector public karena tidak ada pemilikan lain selain Negara untuk sector ini: (ii) Sejumlah besar perusahaan pada sector swasta tidak menjual sahamnya ke pasar modal, dan karenanya tidak ada perdagangan untuk saham perusahaan-perusahaan semacam ini : (iii) Pengetahuan kita tentang bagaimana pengaruh keputusan investasi terhadap nilai pasar modal sendiri masih kurang cukup, kita tidak bisa secara pasti mengatakan bahwa suatu proyek akan mengakibatkan perubahan harga saham dari X dan Y atau bahkan tidak mempunyai pengaruh sama sekali.

Karena kesulitan operasional ini, maka tujuan-tujuan seperti meningkatkan *net present value*, memaksimalkan tingkat keuntungan, dan meningkatkan tingkat keuntungan dan menurunkan risiko, seringkali digunakan. Untuk itu, disini akan dipergunakan tujuan memaksimalkan net present value dengan memperhatikan risiko yang bersedia ditanggung oleh manajemen. *) tentu saja tujuan ini adalah tujuan yang diperhatikan

hanya dari pertimbangan perusahaan. Tetapi karena kita di sini nantinya lebih menekankan dari sudut pertimbangan perusahaan dalam menilai usulan-usulan investasi, maka tujuan ini akan sering dikemukakan dalam buku ini.

Tujuan tersebut apabila dipandang dari aspek yang lebih luas mungkin menjadi tidak begitu dipegang teguh lagi. Kalau memang proyek akan dinilai dari perspektif yang lebih luas, maka tujuannya seharusnya adalah memaksimalkan net present value dari semua social cost and benefits.

D. Aspek-aspek Studi Kelayakan

Untuk melakukan studi kelayakan, terlebih dahulu harus ditentukan aspek-aspek apa yang akan dipelajari. Walaupun belum ada kesepakatan tentang aspek apa saja yang perlu diteliti, tetapi umumnya penelitian akan dilakukan terhadap aspek-aspek pasar, teknis keuangan, hukum dan ekonomi Negara tergantung pada besar kecilnya dana yang tertanam dalam investasi tersebut, maka terkadang juga ditambah studi tentang dampak social.

Aspek pasar dan pemasaran mencoba mempelajari tentang :

1. Permintaan, baik secara total ataupun diperinci menurut daerah, jenis konsumen perubahan besar pemakai. Disini juga perlu diperkirakan tentang proyeksi permintaan tersebut.
2. Penawaran baik yang berasal dari dalam negeri, maupun juga yang berasal dari impor. Bagaimana perkembangannya dimasa lalu dan bagaimana perkiraan di masa yang akan datang. Faktor-faktor yang mempengaruhi penawaran ini seperti jenis barang yang bisa menyaingi, perlindungan dari pemerintah, dan sebagainya perlu pula diperhatikan.
3. Harga dilakukan perbandingan dengan barang-barang impor, produksi dalam negeri lainnya. Apakah ada kecenderungan perubahan harga dan kalau ya, bagaimana polanya.
4. Program pemasaran mencakup strategi pemasaran yang akan dipergunakan. "marketing mix" identifikasi siklus kehidupan produk, pada tahap apa produk yang akan dibuat.
5. Perkiraan penjualan yang bisa dicapai perusahaan, market share yang bisa dikuasai perusahaan.

Aspek teknis dan produksi, menyangkut berbagai pertanyaan penting tentang :

1. Apakah studi dan pengujian pendahuluan pernah dilakukan?

2. Apakah skala produksi yang dipilih sudah optimal?
Apakah luas produksi ini akan meminimumkan biaya produksi rata-rata, ataukah akan memaksimalkan laba? Jadi mempertimbangkan secara simultan faktor permintaan. Bagaimana fasilitas untuk ekspansi nantinya? Tentang lokasi, luas tanah, pengaturan fasilitas produksi dan sebagainya.
 3. Apakah proses produksi yang dipilih sudah tepat?
Umumnya terdapat beberapa alternative proses produksi untuk menghasilkan produk yang sama. Sebagai missal, semen bisa dibuat dengan proses basah ataupun proses kering. Soda bisa dibuat dengan metode electrolysis atau metode kimia.
 4. Apakah mesin-mesin dan perlengkapan yang dipilih sudah tepat?
Faktor yang diperhatikan adalah tentang umur ekonomis dan fasilitas pelayanan kalau terjadi kerusakan mesin-mesin tersebut.
 5. Apakah perlengkapan-perengkapan tambahan dan pekerjaan-pekerjaan teknis tambahan telah dilakukan?
Faktor-faktor seperti material handling. Supply bahan pembantu, control kualitas, dan sebagainya perlu diperhatikan pula.
 6. Apakah telah disiapkan tentang kemungkinan penanganan terhadap limbah produksi?
 7. Apakah tata letak yang diusulkan dari fasilitas produksi cukup baik.
 8. Bagaimana dengan pemilihan lokasi dan site produksi?
 9. Apakah skedul kerja telah dibaut dengan cukup realistis?
 10. Apakah teknologi yang akan dipergunakan bisa diterima dari pandangan social
Dalam pemilihan teknologi yang akan dipergunakan sebaiknya tidak dipergunakan teknologi yang sudah using, atau teknologi yang masih dicoba-coba. Yang pertama akan mengakibatkan perusahaan nantinya sulit untuk bersaing, sedangkan yang kedua bisa mengakibatkan kesulitan dalam perawatan fasilitasnya.
- Aspek keuangan mempelajari berbagai faktor penting seperti :
1. Dana yang diperlukan untuk investasi, baik untuk aktiva tetap maupun modal kerja.
 2. Sumber-sumber pembelanjaan yang akan dipergunakan. Seberapa banyak dana yang berupa modal sendiri dan berapa banyak yang berupa pinjaman jangka pendek dan berapa yang jangka panjang.
 3. Taksiran penghasilan, biaya dan rugi/laba pada berbagai tingkat operasi. Termasuk disini estimasi tentang break event proyek tersebut.
 4. Manfaat dan biaya dalam artian financial, seperti rate of return on investment, net present value, internal rate of return” profitability index dan payback period” estimasi

terhadap risiko proyek, risiko data artian total, atau kalau mungkin yang hanya sistematis.

Disini disamping perlu ditaksir rugi/laba proyek tersebut, juga taksiran aliran kas, diperlukan untuk menghitung profitabilitas financial proyek tersebut.

5. Proyeksi keuangan. Pembuatan neraca yang diproyeksikan dan proyeksi sumber dan penggunaan dana.

Aspek manajemen mempelajari tentang :

1. Manajemen dalam masa pembangunan proyek, siapa pelaksana proyek tersebut? Bagaimana jadwal penyelesaian proyek tersebut? Siapa yang melakukans tadi masing-masing aspek : pemasaran, teknis dan lain sebagainya?
2. Manajemen dalam operasi. Bentuk organisasi/badan usaha yang dipilih. Struktur organisasi. Deskripsi jabatan dan spesifikasi jabatan. Anggota direksi dan tenaga-tenaga kunci. Jumlah tenaga kerja yang akan digunakan.

Aspek hukum mempelajari tentang

1. Bentuk badan usaha yang akan dipergunakan
2. Jaminan-jaminan yang bisa disediakan kalau akan menggunakan sumber dana yang berupa pinjaman.
3. Berbagai akta, sertifikat, izin yang diperlukan dan sebagainya.

Aspek ekonomi dan social, meliputi penelitian tentang :

1. Pengaruh proyek tersebut terhadap peningkatan pengasilan Negara.
2. Pengaruh proyek tersebut terhadap devisa yang bisa dihemat dan bisa diperoleh.
3. Penambahan kesempatan kerja.
4. Pemerataan kesempatan kerja.
5. Bagaimana pengaruh proyek tersebut terhadap industry lain? Sebagai supply bahan bagi industri lain, dan pasar bagi hasil industry lain.
6. Aspek yang bersifat sosial seperti : Menjadi semakin ramainya daerah tersebut, lalu lintas yang semakin lancar, adanya penerangan listrik dan lain sebagainya.

Aspek sosial ini merupakan manfaat dan pengorbanan sosial yang mungkin dialami oleh masyarakat, tetapi sulit dikuantifikasikan yang bisa disepakati secara bersama.

Tetapi manfaat dan pengorbanan tersebut dirasakan ada.

Sebenarnya kesemua aspek tersebut perlu dipelajari, tetapi tergantung pada besar kecilnya dana yang tertanam pada investasi/proyek tersebut, maka banyak sedikitnya aspek yang perlu dipelajari dan kedalaman studi tersebut mungkin berbeda. Untuk proyek-proyek besar, semua aspek tersebut perlu dipelajari secara mendalam, tetapi

untuk proyek-proyek yang kecil mungkin tidak semua aspek perlu diteliti. Umumnya aspek sosial ekonomi tidak begitu diperhatikan bagi proyek-proyek kecil.

E. Alat dan kerangka analisa

Untuk menganalisa aspek pasar dan pemasaran, maka bisa dipergunakan berbagai alat untuk memperkirakan permintaan produk yang akan dibuat. Peramalan permintaan bisa dianalisa dengan metode ekstrapolasi mekanis (noncausal method), metode ekonometri (metode yang memperhatikan hubungan antar variabel) dan metode-metode lain seperti metode judgement atau metode koefisien teknis.

Mungkin pula perlu dilakukan survey khusus untuk bisa memperoleh informasi yang lebih baik. Survey ini menyangkut masalah tentang :

1. Perilaku konsumsi
2. Pengetahuan produk
3. Keinginan dan rencana pembelian
4. Motif pembelian
5. Kepuasan terhadap produk saat ini
6. Kebutuhan yang belum terpenuhi
7. Sikap terhadap berbagai produk
8. Karakteristik sosial ekonomi

Kesemua survey tersebut sering dikelompokkan sebagai survey tentang “consumer behavior”

Gabungan dari metode-metode tersebut akan memberikan hasil yang lebih baik karena saling menunjang inti dari analisa pasar sebenarnya adalah untuk memperkirakan berapa penjualan yang bisa dicapai oleh perusahaan, karena dari estimasi penjualanlah semua aspek lainnya mengikuti. Profitabilitas investasi tersebut tergantung sebagian besar terhadap akurasi taksiran penjualan

Untuk aspek teknik dan produksi analisa perlu dilakukan oleh mereka yang menguasai pengetahuan teknis dan manajemennya. Mereka yang mempunyai pengetahuan teknis terutama bisa bertindak sebagai “resource persons” untuk menganalisa aspek manajemen beberapa alat analisa yang bisa dipergunakan untuk aspek teknik dan produksi adalah :

1. Analisa perilaku biaya, mencoba mengidentifikasi fungsi biaya.
2. Analisa perbandingan biaya, untuk memilih alternatif produksi yang lebih baik.
3. Analisa penggantian aktiva dan penyediaan mesin “stand by machine”

4. Metode transportasi untuk menentukan lokasi gudang fasilitas penjualan.
5. Pemilihan lokasi dengan metode “scoring” atau perbandingan biaya.
6. Analisa hubungan “link analysis” untuk mengatur layout fasilitas produksi.
7. Time and motion study untuk pengaturan skedul kerja yang seharusnya.

Untuk menganalisa aspek keuangan bisa digunakan beberapa alat seperti :

1. Metode-metode penilaian investasi
2. Metode penentuan kebutuhan dana, baik modal kerja maupun aktiva tetap.
3. Metode pemilihan sumber dana. Teoritis perlu memperhatikan biaya modal keseluruhan dari perusahaan. Praktis mungkin digunakan analisa rentabilitas ekonomi dan rentabilitas modal sendiri. atau pertimbangan aspek likuiditas.
4. Analisa break event, linear maupun (seharusnya) nonlinear. Ketidakpastian perlu dimasukkan.
5. Proyek aliran kas (anggaran kas) untuk memperkirakan kemampuan memenuhi kewajiban financial.
6. Analisa sumber dan penggunaan dana.
7. Analisa risiko investasi. Dihubungkan dengan penilaian profitabilitas investasi.

Aspek manajemen perlu dipergunakan analisa :

1. Analisa jabatan untuk menentukan deskripsi dan spesifikasi jabatan.
2. Analisa beban kerja dan angkatan kerja untuk menentukan kebutuhan akan jumlah tenaga kerja.
3. Analisa struktur organisas, untuk menentukan kedalaman, dasar pengelompokan kegiatan dan hubungan antar departemen.

Untuk melihat manfaat ekonomi dan social bisa dilakukan analisa dengan :

1. Melakukan penyesuaian terhadap manfaat komersial (financial) sehingga mencerminkan manfaat ekonomi bagi Negara.
2. Analisa manfaat dan pengorbanan social untuk melihat pengaruh proyek tersebut pada aspek yang lebih luas.

F. Data dan Sumber Data

Dari rencana analisa yang kita bisa menentukan data apa saja yang diperlukan. Dan dari mana kita bisa memperoleh data tersebut (apakah bisa diperoleh dalam bentuk data sekunder, ataukah harus kita kumpulkan dalam bentuk data primer). Di Indonesia umumnya agak terbatas data yang bisa diperoleh dari sumber sekunder karena belum membudayanya usaha pengumpulan data dari instansi-instansi.

Data yang bisa diperoleh dalam bentuk data sekunder umumnya berasal dari instansi-instansi pemerintah. Data tersebut antara lain berbentuk :

1. Berbagai publikasi yang diterbitkan oleh Biro Pusat Statistik atau Kantor statistic Daerah. Seperti misalnya : statistic tentang ekspor, impor, indicator ekonomi, statistical year book of Indonesia untuk lingkup nasional dan berbagai daerah dalam angka untuk lingkup regional.
2. Publikasi yang dikeluarkan oleh BKPM (D) badan koordinasi penanaman modal (daerah) seperti kesempatan berusaha yang masih diberi prioritas dan mana yang tidak lagi. Daftar ini sering disebut sebagai daftar skala prioritas.
3. Publikasi yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia, umumnya menyangkut ekonomi dari perbankan.
4. Publikasi yang dikeluarkan oleh asosiasi industry.
5. Publikasi yang dikeluarkan oleh lembaga-lembaga yang bekerja sebagai lembaga penelitian.

Karena masih terbatasnya publikasi-publikasi ini. Maka sering pihak yang melakukan studi kelayakan harus mengumpulkan sendiri data primer. Dan ini merupakan salah satu hambatan dalam pembuatan studi kelayakan, karena akan memerlukan waktu yang lebih lama dan juga biaya yang lebih mahal.

G. Kriteria Penilaian

Sebagaimana telah disinggung dimuka, maka penilaian usulan investasi bisa menggunakan berbagai kriteria. Dimulai dari kriteria yang sempit sampai dengan kriteria yang lebih luas, criteria yang sempit menekankan hanya dari aspek profitabilitas dipandang dari sudut perusahaan, yang sering juga disebut profitabilitas komersial. Sedangkan dari sudut yang lebih luas adalah dengan memperhatikan manfaat proyek bagi perekonomian nasional dan segi sosial.

Karena kita disini akan membicarakan sebagian besar dari segi perusahaan, maka tentu saja profitabilitas ini lebih kita perhatikan. Bagaimanapun juga yang penting adalah apakah suatu proyek memberikan tingkat keuntungan yang dianggap layak oleh investor, apabila dibandingkan dengan risiko yang harus ditanggung. Sedangkan apakah nantinya proyek tersebut memberikan manfaat yang lebih luas bagi masyarakat, akan merupakan pertimbangan selanjutnya bagi investor. Hanya saja untuk proyek-proyek yang dirasa memberikan manfaat bagi masyarakat.

Walaupun demikian kita nantinya bisa terperangkap dalam masalah yang kurang menguntungkan kalau perusahaan akhirnya terlalu menggantungkan pada bantuan dan perlindungan pemerintah. Proyek yang semacam ini memang bisa menguntungkan tetapi menguntungkannya tersebut sebenarnya akibat pengorbanan pihak lain. Sebagai missal, pada tahun 1980-an pemerintah Negara-negara masyarakat Ekonomi Eropa mengeluarkan peraturan tentang larangan mengimpor besi baja dari Negara lain (seperti dari Korea Selatan), apabila besi baja tersebut lebih murah dari pada produksi MEE sendiri. tujuan peraturan ini adalah untuk melindungi industry besi baja (steef industry) Negara-negara MEE, memang dengan adanya peraturan ini membuat industry besi baja di MEE bisa agak bernafas legas tetapi yang menjadi korban adalah industry lain yang menggunakan besi baja sebagai misalnya industry otomotif. Mereka menjadi tidak bisa bersain karena salah satu input yang dipergunakan menjadi lebih mahal. Dan ini mempengaruhi harga produksinya. Dengan kata lain perlindungan di satu sektor yang mengakibatkan tidak berlakunya lagi mekanisme harga akan merugikan sektor lain. Apakah sektor tersebut merupakan sektor pemakai atau juga konsumen.

Proyek-proyek semacam ini akan merasa pukulan bagi profitabilitas komersialnya apabila kemudian pemerintah mengurangi atau bahkan menghilangkan sama sekali perlindungan tersebut. Karena itulah sebenarnya prolitabilitas komersial hendaknya juga berarti profilabilitas ekonomis pula (yaitu proyek yang dipandang dari ekonomi makro memang menguntungkan).

Untuk proyek-proyek besar, terutama yang dilakukan oleh pemerintah umumnya criteria penilaiannya tidak lagi didasarkan semata-mata atas profitabilitas komersial, tetapi dengan menggunakan criteria yang lebih luas, yaitu criteria profitabilitas perekonomian nasional dan juga aspek sosialnya.

H. Ringkasan

Identifikasi kesempatan usaha bisa dilakukan dengan beberapa cara : mempelajari, menyelidiki material local mempelajari keterampilan tenaga kerja, melakukans tudi industry menerapkan kemajuan teknologi mempelajari hubungan antar industry, menilai rencana pembangunan dan melakukan pengamatan di tempat lain. Dari identifikasi itu dicoba kemungkinan pengembangannya menjadi suatu proyek yang secara komersial menguntungkan. Tujuan yang utama, dipandang dari pertimbangan para investor adalah untuk memaksimalkan kemakmuran para investor. Untuk itu secara teoritis seharusnya proyek tersebut bisa meningkatkan harga saham perusahaan. Tetapi kalau perusahaan

tidak menjual saham ke masyarakat luas tujuan ini bisa diganti dengan meningkatkan net present value investasi.

Aspek yang dinilai adalah aspek-aspek pasar, teknis keuangan, manajemen hukum, ekonomi, dan social, Banyak dan sedikitnya aspek yang akan dinilai serta kedalaman analisa tergantung pada besar kecilnya proyek yang akan dilakukan. Masing-masing aspek bisa dinilai dengan metode analisa yang berbeda-beda. Sedangkan data yang diperlukan bisa berasal dari berbagai publikasi yang diterbitkan oleh berbagai instansi bisa juga dari pengumpulan data primer atau kombinasinya.

LAPORAN STUDI KELAYAKAN PROYEK

A. TUJUAN

Pada akhir pembahasan ini, pembaca diharapkan dapat mengetahui gambaran secara selintas design laporan studi kelayakan

Demikian juga diharapkan dengan mengetahui item minimal yang hendaknya terdapat dalam laporan studi kelayakan dapat membantu mengingat kandungan materi dari masing-masing aspek studi kelayakan.

Bagi pemula, dengan adanya beberapa contoh laporan studi kelayakan yang sesungguhnya, diharapkan dapat membantu merasakan pengalaman seseorang dalam menyusun laporan studi kelayakan proyek.

B. Pengantar

Laporan studi kelayakan proyek harus tertulis. Laporan tersebut hendaknya mampu melakukan ajakan kepada pihak lain untuk bersimpati dan kemungkinan melakukan kerja sama untuk pelaksanaan proyek tersebut. Karena itu laporan studi kelayakan haruslah menyakinkan, dengan disertai tentang harapan keberhasilan proyek yang didukung oleh bukti-bukti realistis dan tidak lupa menunjukkan berbagai resiko yang mungkin dihadapi. Perlu diingat bahwa laporan studi kelayakan hendaknya menggunakan bahasa Indonesia yang baik, khususnya untuk tidak menggunakan kata atau kalimat yang memungkinkan adanya pengertian ganda, atau bahkan salah tafsir. Disamping tentu penggunaan tata bahasa yang lazim.

Sering terlupakan adalah jika dalam penyusunan studi kelayakan digunakan asumsi-asumsi tertentu, maka hendaknya asumsi-asumsi yang digunakan ini dijelaskan secara cukup detail dalam laporan.

Laporan studi kelayakan juga perlu secara tegas mencantumkan bagian yang menunjukkan kepentingan-kepentingan dari pihak-pihak yang mungkin terlibat dalam pelaksanaan proyek tersebut.

Pihak-pihak yang mungkin terlihat adalah investor kreditor dan pemerintah. Bagi investor perlu diketahui secara jelas berapa keuntungan yang dapat diperoleh dari proyek ini. Bagi kreditor, hendaknya laporan menunjukkan secara jelas tingkat keamanan dari pinjaman yang diberikan oleh kreditor tersebut. Baik pemerintah, hendaknya dalam laporan dapat diketahui keuntungan ekonomi social yang dapat diraih dari proyek tersebut dan jika perlu juga ditunjukkan langkah-langkah preventif maupun pengamanan lain perlu dilakukan

oleh pemerintah untuk mencapai target-target dari masing-masing pihak yang terlibat dari proyek yang bersangkutan.

Berikut ini dijelaskan tentang model laporan studi kelayakan proyek dan kemudian diikuti dengan dua contoh laporan studi kelayakan.

Hal yang perlu diingat adalah bahwa model laporan studi kelayakan berikut ini bukanlah model baku, karenanya dalam penerapan perlu penyesuaian terhadap karakteristik yang typical dari suatu proyek tertentu atau juga perlu penyesuaian terhadap sponsor proyek, karena tidak jarang suatu sponsor memiliki model laporan khusus.

C. Laporan Studi Kelayakan

Pada dasarnya setiap laporan studi kelayakan mencakup keseluruhan aspek-aspek dari suatu proyek, disertai dengan lampiran-lampiran yang berupa keterangan tambahan yang memperjelas dan ringkasan dari keseluruhan isi laporan.

Secara sederhana, item yang setidaknya terkandung dalam laporan studi kelayakan adalah sebagai berikut :

1. Ringkasan dari kesimpulan (ikhtisar)
2. Latar belakang proyek dan pemrakarsa
3. Aspek pasar
 - Pasar potensial
 - Pertumbuhan permintaan proyeksi
 - Persaingan
 - Market share
 - Kebijakan pemasaran, khususnya kebijakan saluran distribusi
4. Aspek teknik
 - Lokasi dan lahan pabrik
 - Luas produksi
 - Lay out
 - Teknologi, mesin dan equipment
 - Schedule kerja
5. Aspek manajemen
 - Kebutuhan tenaga kerja
 - Sumber tenaga kerja
 - Balas jasa tenaga kerja

6. Aspek financial
 - Biaya investasi (Aktiva tetap dan modal kerja)
 - Struktur Finansial
 - Estimasi Penjualan
 - Estimasi Biaya Produksi
 - Cash Flow
 - Proyeksi neraca dan laporan rugi / laba
 - Kriteria investasi, termasuk analisa break event point
 - Debt service coverage
7. Aspek Ekonomi
 - National income benefit
 - Penyerapan tenaga kerja
 - Penambahan devisa
 - Keuntungan transfer pengetahuan / teknologi
8. Kesimpulan dan Saran
 - Kesimpulan (Pemrakarsa dan Aspek Proyek)
 - Saran (Feasible, Tidak Feasible, Feasible dengan catatan)

D. Contoh Laporan Studi Kelayakan

Dua contoh laporan berikut ini, diambilkan dari dua buah laporan buah kelayakan yang memiliki skala usaha yang cukup berbeda. Contoh pertama termasuk perusahaan menengah pada batas bawah, sedangkan contoh kedua dari perusahaan modal besar pada batas bawah.

Demikian pula proyek yang diusulkan bernilai rupiah yang cukup berbeda. Pada contoh pertama kurang lebih bernilai dalam puluhan juta, sedangkan pada contoh kedua dalam miliar, perbedaan lain juga terjadi pada jenis usaha dari dua perusahaan ini. Pemilihan dua contoh ini yang cukup berbeda tersebut diharapkan dapat memberikan pengalaman yang memadai.

a. Contoh 1

Garis besar isi laporan adalah sebagai berikut :

Bab I : Ikhtisar

Bab II : Keadaan Perusahaan Dewasa Ini

Bab III: Usulan Proyek

Bab IV: Kesimpulan dan saran Lampiran

Masing-masing bab tersebut mengandung isi sebagai berikut :

Bab I : Ikhtisar

1. Nama dan Alamat Perusahaan
2. Pemegang Saham / Pengurus
3. Bidang Usaha Uang Sedang Berjalan
4. Bidang Usaha Yang Diusulkan
5. Akte Pendirian
6. Izin yang dimiliki
7. Bank Rekanan
8. Keadaan Perkembangan Perusahaan
9. Modal yang sudah disetor
10. Fasilitas Kredit yang sedang dinikmati
11. Tambahan Modal yang diusulkan
12. Jangka Waktu pengembalian kredit yang diusulkan

Bab II : Keadaan Perusahaan Dewasa Ini

1. Riwayat Perusahaan
2. Perizinan
3. Teknis Pemasaran
 - a. Lokasi Produksi
 - b. Peralatan
 - c. Tenaga Kerja
 - d. Jenis dan Jumlah Produksi
 - e. Daerah Penjualan
 - f. Volume Penjualan
4. Manajemen
 - a. Tenaga Inti
 - b. Keanggotaan Dalam Asosiasi
 - c. Administrasi Usaha
5. Finansial
 - a. Neraca
 - b. Bantuan Kredit yang Sudah Diterima dan Penggunaannya

BAB III : Usulan Proyek

1. Proyek Yang Diusulkan

- a. Sifat Investasi (Baru/Perluasan)
 - b. Jenis Produk Pokok
 - c. Jenis Produk Sampingan
2. Aspek Hukum
 - a. Izin Perpanjangan dan Perluasan
 - b. Lokasi
 - c. Jaminan
3. Aspek Tekhnis
 - a. Sifat proyek
 - b. Jenis dan Jumlah Produksi
 - c. Lokasi
 - d. Bangunan
 - e. Mesin dan Peralatan
 - f. Proses Produksi
 - g. Kapasitas Produksi
 - h. Bahan Baku
 - i. Bahan Pembantu
4. Aspek Pemasaran
 - a. Konsumen
 - b. Daerah Pemasaran
 - c. Perusahaan Sejenis
 - d. Potensi Pemasaran
 - e. Jumlah dan Harga Penjualan
 - f. Syarat Pembayaran dan Penjualan
5. Aspek Manajemen
 - a. Struktur Organisasi
 - b. Pimpinan Perusahaan
 - c. Tenaga Kerja
6. Aspek Fnansial
 - a. Kebutuhan dana
 - Modal Tetap
 - Modal Kerja
 - b. Struktur Modal

- c. Rencana Penarikan dan Pelunasan Kredit Beserta Bangunannya
- d. Jaminan Kredit
- e. Rencana Pendapatan
- f. Perkiraan Harga Pokok Produksi
- g. Perkiraan Rugi/laba
- h. Proyeksi Cash Flow
- i. Analisa Rasio

Bab IV: Kesimpulan dan Saran

1. Kesimpulan
 - a. Keadaan Perusahaan Dewasa ini
 - b. Usulan Proyek
 - Sifat Proyek
 - Kesimpulan per Aspek
2. Saran
 - a. Feasibilitas
 - b. Saran Tambahan Sebagai Catatan
 - c. Usulan Jadwal

b. Contoh 2

Gars Besar isi Laporan adalah sebagai berikut :

Bab I : Pendahuluan

Bab II : Analisa Pemasaran

Bab III: Profil Industri dan Lingkungan

Bab IV: Profil Proyek

Bab V : Profil Ekonomi dan Keuangan

Lampiran

Isi Masing-masing Bab dan Ringkasan Adalah sebagai berikut :

1. Pendahuluan pentingnya dan peranannya proyek ini bagi Negara dan usaha-usaha pengembangan yang telah dilakukan (ringkasan Bab I)
2. Analisa pemasaran perkembangan produksi dan pemasaran produk di dunia, di Indonesia, ekspor, kebutuhan dalam negeri dan perkembangan harga (ringkasan Bab II)

3. Profil industry dan lingkungan, area yang dikuasai, kondisi tekhnis, produk yang sudah ada, susunan organisasi, iklim topografi, jenis tanah, penduduk dan tenaga kerja (Ringkasan Bab III)
4. Profil Proyek (Berisi Ringkasan Dari Bab IV)
5. Profil Ekonomi dan keuangan, total biaya investasi, struktur modal, penggunaan dana, masa tenggang, analisa criteria investasi, analisa sensitivitas (ringkasan Bab IV).

Bab I : Pendahuluan

- Sumber Pendapatan Devisa Negara
- Perlunya ekspor komoditi non-minyak
- Target Negara dari proyek ini
- Perkembangan nilai ekspor dari industry dan produk ini (yang sudah berjalan) dan sebab-sebabnya)
- Perlu peningkatan peran industry dari produk ini
- Langkah-langkah yang telah dilakukan
- Peran Pengusul Proyek

Bab II : Profil Industri dan Lingkungan

- Kegunaan Produk Pokok dan Sampingan
- Peranan dan Konsumsi
- Perdagangan
- Perkembangan Harga
- Proyeksi dan peramalam pasar
- Proyeksi produksi
- Proyeksi Kebutuhan
- Kekurangan Tingkat Kebutuhan
- Produk Substitusi
- Kesimpulan

Bab III: Profil Industri dan Lingkungan

- Gambaran Industri ini (Perkebunan)
- Sejarah
- Kondisi Tekhnis Bahan
- Produksi dan Pengolahan Hasil
- Produksi

- Pengolahan Hasil
- Alat Pengolahan
- Proses
- Sarana dan prasarana
- Organisasi
- Lingkungan
- Lokasi
- Iklim
- Topografi
- Tanah
- Lahan
- Hidrologi
- Vegetasi
- Sarana dan Prasarana
- Tenaga Kerja
- Industry Sejenis di Sekitarnya

Bab IV: Profil Proyek

- Pola Pengusahaan
- Formulasi Proyek
- Pola Pentahapan
- Pembukaan Lahan
- Budi Daya Tanaman
- Pembibitan (Pemilihan Tempat, Perlakuan Bibit, Pengaturan Bibit, Pemeliharaan, seleksi)
- Penanaman
- Pemberantasan Hama dan Penyakit
- Panen
- Proses Produksi / Pengolahan
- Proses Basah
- Proses Kering
- Sarana dan Prasarana
- Prasarana Jalan dan Jembatan

- Alat Angkutan
- Bangunan Sipil
- Inventaris Kantor
- Mesin Pengolahan

Bab V Profil Ekonomi dan Keuangan

- Tahapan Proyek
- Biaya Investasi
- Biaya Pra-Investasi
- Biaya Investasi Tanaman
- Biaya Pembukaan Lahan
- Biaya Pembibitan
- Biaya Penanaman
- Biaya Pemeliharaan Tanaman Belum Menghasilkan
- Biaya Investasi Non-Tanaman
- Alat Transportasi
- Biaya Bangunan Sipil
- Biaya Pekerjaan Sipil
- Biaya Alat Investasi Kantor
- Biaya mesin pengolahan produksi
- Biaya pra-operasi
- Biaya eksploitasi
- Biaya Pemeliharaan Tanaman
- Biaya Pemeliharaan Sarana dan Prasarana
- Biaya Panen
- Biaya Angkutan
- Biaya Pengolahan
- Biaya Administrasi dan Umum
- Biaya Gaji Staf dan Karyawan
- Biaya Iuran Pendapatan Daerah
- Perhitungan Penyusutan
- Biaya replacement
- Tinjauan Keuangan

- Sumber Dana
- Proyeksi Rugi/Laba
- Proyeksi Arus Dana
- Internal Rate of Return
- Net Present Value
- Net Benefit Cost Ratio – Break Event Point
- Analisa Sensitivitas
- Manfaat Sosial Ekonomi
- Kelestarian Sumber Daya Alam
- Mengurangi Penggunaan Devisa Negara
- Kesempatan Kerja dan Pendapatan masyarakat
- Membantu Industri Lain
- Sumbangan Pendapatan Bunga Kepada Negara
- Menambah Penerimaan Negara dari Sektor Pajak
- Transper teknologi

Jika kedua contoh laporan tersebut diperbandingkan, demikian juga misalnya jika masing-masing contoh tersebut diperbandingkan dengan item minimal laporan studi kelayakan (Sub Bab 3) Nampak tidak terdapat perbedaan yang berarti.

Dan perbandingan di atas setidaknya ada empat bagian utama yang selalu ada dalam laporan yakni : Ikhtisar, keadaan/profil Pengusul Proyek, analisa untuk masing-masing aspek dari suatu proyek serta kesimpulan dan saran, pada akhir atau pada bagian tersendiri ditambah dengan lampiran yang memperjelas laporan utama.