

STUDI KELAYAKAN BISNIS

Aspek Keuangan

PENGERTIAN ASPEK KEUANGAN

- Aspek keuangan merupakan aspek yang digunakan untuk menilai keuangan perusahaan secara keseluruhan.
- Aspek keuangan memberikan gambaran yang berkaitan dengan keuntungan perusahaan, sehingga merupakan salah satu aspek yang sangat penting untuk diteliti kelayakannya.
- Alat ukur untuk menentukan kelayakan suatu usaha berdasarkan kriteria investasi dapat dilakukan melalui pendekatan
 - Payback Period (PP)
 - Average Rate of Return (ARR)
 - Net Present Value (NPV)
 - Internal Rate of Return (IRR)
 - Profitability Index (PI)
 - Break event point (BEP)

ASPEK KEUANGAN

- ◎ Secara keseluruhan, penilaian dalam aspek keuangan meliputi hal-hal seperti:
 - Sumber-sumber dana yang diperoleh.
 - Kebutuhan biaya investasi.
 - Estimasi pendapatan dan biaya investasi, termasuk jenis dan jumlah biaya selama umur investasi.
 - Proyek neraca dan laporan rugi laba
 - Kriteria penilaian investasi
 - Rasio keuangan untuk menilai kemampuan perusahaan.

ASPEK KEUANGAN

◎ Sumber dana

• Modal asing (pinjaman)

- Pinjaman dari dunia perbankan
- Pinjaman dari lembaga keuangan lain
- Pinjaman dari perusahaan non bank

• Modal sendiri

- Setoran dari pemegang saham
- Dari cadangan laba
- Laba yang belum dibagi

ASPEK KEUANGAN

○ Biaya Kebutuhan Investasi

● Biaya Pra-Investasi

- Biaya pembuatan studi
- Biaya pengurusan izin

● Biaya aktiva tetap

○ Aktiva tetap berwujud

- Tanah
- Mesin
- Bangunan
- Peralatan
- Inventaris kantor

* Aktiva tetap tidak berwujud

- Hak cipta
- Lisensi
- Merek dagang

ASPEK KEUANGAN

- ◎ Biaya Kebutuhan Investasi
 - Biaya operasi
 - Upah dan gaji karyawan
 - Biaya listrik
 - Biaya telepon dan air
 - Biaya pemeliharaan
 - Pajak
 - Premi asuransi
 - Biaya pemasaran
- ◎ Arus kas (Cash Flow)
 - Adalah jumlah uang yang masuk dan keluar dalam suatu perusahaan mulai dari investasi dilakukan sampai berakhirnya investasi tersebut.

ASPEK KEUANGAN

- Arus kas (Cash Flow)
 - Adalah jumlah uang yang masuk dan keluar dalam perusahaan mulai dari investasi dilakukan sampai berakhirnya investasi.
- Payback Period (PP)
 - Adalah metode penilaian terhadap jangka waktu pengembalian investasi suatu proyek atau usaha.
- Average Rate of Return (ARR)
 - Adalah cara mengukur rata-rata pengambilan bunga dengan cara membandingkan antara rata-rata laba sebelum pajak dengan rata-rata investasi.
- Net Present Value (NPV)
 - Adalah perbandingan antara PV kas bersih dengan PV investasi selama umur investasi.
- Internal Rate of Return (IRR)
 - Adalah alat untuk mengukur tingkat pengembalian hasil intern.
- Profitability Index (PI)
 - Merupakan rasio aktivitas dari jumlah nilai sekarang penerimaan bersih dengan nilai sekarang pengeluaran investasi selama umur investasi.

ASPEK KEUANGAN (KRITERIA PENILAIAN INVESTASI)

● Contoh

- Tahun 2004, PT STIE berinvestasi dengan modal sendiri Rp.5.000.000.000. Modal kerja Rp.1000.000.000. Umur ekonomis 5th dan disusutkan tanpa nilai sisa. Pengembalian tingkat bunga yang diinginkan 20%. Perkiraan laba setelah pajak selama 5th: 950jt, 1100jt, 1250jt, 1400jt dan 1650jt. berapa kas bersih yang diterima diakhir tahun? PP? ARR? NPV? IRR? PI? Layak atau tidak?
- **Penyusutan = (investasi-modal kerja)/umur ekonomis**
- **Penyusutan = (5.000.000.000-1.000.000.000)/5th = Rp. 800.000.000/th**

1. Tabel Cash Flow (000) **Df 20% = $1/(1+t)^n$, $1/(1+0.2)^1$, $1/(1+0.2)^2$...**

Tahun	EAT	Penyusutan	Proceed	DF 20%	PV kas bersih
2004	950000	800000	1750000	0.833	1457750
2005	1100000	800000	1900000	0.694	1318600
2006	1250000	800000	2050000	0.579	1186950
2007	1400000	800000	2200000	0.482	1060400
2008	1650000	800000	2450000	0.402	984900
Jumlah PV kas bersih					6008600

ASPEK KEUANGAN

- ◎ Payback Period (PP)
 - Adalah metode penilaian terhadap jangka waktu pengembalian investasi suatu proyek atau usaha.
 - Bisnis dikatakan layak jika;
 - Waktu pengembalian lebih kecil dari umur ekonomi

ASPEK KEUANGAN (KRITERIA PENILAIAN INVESTASI)

Contoh: 2. Payback Period? Umur investasi 5 th

- Tabel Cash Flow (000)

Tahun	EAT	Penyusutan	Proceed	DF 20%	PV kas bersih
2004	950000	800000	1750000	0.833	1457750
2005	1100000	800000	1900000	0.694	1319360
2006	1250000	800000	2050000	0.579	1186340
2007	1400000	800000	2200000	0.482	1061060
2008	1650000	800000	2450000	0.402	984660
Jumlah PV kas bersih					6009170

- Jika tiap tahun sama = (investasi / kas bersih per th) x 1 th
- Jika tiap tahun beda =

Investasi	= Rp. 5.000.000.000
Proceed th 1	= <u>Rp. 1.750.000.000 –</u>
.	= Rp. 3.250.000.000
Proceed th 2	= <u>Rp. 1.900.000.000 –</u>
.	= Rp. 1.350.000.000

PP = (1.350.000.000 / 2.050.000.000) x 12 bln = 7,9 bln atau 8 bln. (2 tahun 8 bulan)

Berdasarkan perhitungan diperoleh PP < umur investasi, maka proyek tersebut layak untuk dijalankan.

ASPEK KEUANGAN

Contoh: 3. Average Rate of Return (ARR)/Rata-rata Pengembalian Bunga?

$$\text{ARR} = \frac{\text{Rata - Rata EAT}}{\text{Rata - Rata Investasi}} \times 100\%$$

$$\text{Rata - Rata EAT} = \frac{\text{Total EAT}}{\text{Umur Ekonomis}}$$

$$\text{Rata - Rata EAT} = \frac{6.350.000}{5} = 1.270.000$$

$$\text{Rata - Rata Investasi} = \frac{\text{Investasi}}{5} = \frac{5.000.000}{5} = 1.000.000$$

$$\text{ARR} = \frac{1.270.000}{1.000.000} \times 100\% = 1,27\%$$

ARR x Investasi = ... (Jika > Modal Kerja, maka Proyek Layak)

$$\text{ARR x Inv.} = 1,27\% \times 5.000.000.000$$

EAT (000)
950.000
1.100.000
1.250.000
1.400.000
1.650.000
6.350.000

ASPEK KEUANGAN

○ Net Present Value (NPV)

- Adalah perbandingan antara PV kas bersih dengan PV investasi selama umur investasi.

$$\text{NPV} = \text{total PV kas bersih} - \text{PV investasi}$$

- Jika NPV positif, maka proyek diterima

○ Profitability Index (PI)

- Merupakan rasio aktivitas dari jumlah nilai sekarang penerimaan bersih dengan nilai sekarang pengeluaran investasi selama umur investasi.

$$\text{PI} = \frac{\text{Total PV kas bersih}}{\text{PV investasi}}$$

Jika $\text{PI} > 1$, maka proyek diterima

Jika $\text{PI} < 1$, maka proyek ditolak

ASPEK KEUANGAN

Contoh: 4. Net Present Value (NPV)?

Tahun	EAT	Penyusutan	Proceed	DF 20%	PV kas bersih
2004	950000	800000	1750000	0.833	1457750
2005	1100000	800000	1900000	0.694	1319360
2006	1250000	800000	2050000	0.579	1186340
2007	1400000	800000	2200000	0.482	1061060
2008	1650000	800000	2450000	0.402	984660
Jumlah PV kas bersih					6009170

Investasi : 5.000.000.000

$NPV = \text{total PV kas bersih} - \text{PV investasi}$

$NPV = 6.009.170.000 - 5.000.000.000$

$NPV = 1.009.170.000$

NPV positif, maka Proyek layak diterima

ASPEK KEUANGAN

Contoh: 5. Profitability Index (PI)?

Tahun	EAT	Penyusutan	Proceed	DF 20%	PV kas bersih
2004	950000	800000	1750000	0.833	1457750
2005	1100000	800000	1900000	0.694	1319360
2006	1250000	800000	2050000	0.579	1186340
2007	1400000	800000	2200000	0.482	1061060
2008	1650000	800000	2450000	0.402	984660
Jumlah PV kas bersih					6009170

Investasi : 5.000.000.000

$$PI = \frac{\text{Total PV kas bersih}}{\text{PV investasi}}$$

$$PI = \frac{6.009.170.000}{5.000.000.000} = 1,2 \text{ kali}$$

Jika $PI > 1$, maka proyek diterima
Jika $PI < 1$, maka proyek ditolak

Berdasarkan nilai PI yang > 1 ,
maka proyek diterima

ASPEK KEUANGAN

Contoh: 6. Internal Rate of Return (IRR)?

Tahun	Proceed	DF 28%	PV kas bersih
2004	1750000	0.781	1366750
2005	1900000	0.610	1159000
2006	2050000	0.477	977850
2007	2200000	0.373	820600
2008	2450000	0.291	712950
Jumlah PV kas bersih			5037150

Kutub nilai NPV Positif

$$\text{NPV} = 5.037.150 - 5.000.000$$

$$\text{NPV} = 37.150$$

Tahun	Proceed	DF 29%	PV kas bersih
2004	1750000	0.775	1356250
2005	1900000	0.601	1141900
2006	2050000	0.466	955300
2007	2200000	0.361	794200
2008	2450000	0.280	686000
Jumlah PV kas bersih			4933650

Kutub nilai NPV Negatif

$$\text{NPV} = 4.933.650 - 5.000.000$$

$$\text{NPV} = -66.350$$

ASPEK KEUANGAN

Contoh: 6. Internal Rate of Return (IRR)?

$$\text{IRR} = i_1 + \frac{\text{Total PV positif} - \text{Investasi}}{\text{Total PV Positif} - \text{Total PV Negatif}} \times (i_2 - i_1)$$

$$\text{IRR} = 28\% + \frac{5.037.150 - 5.000.000}{5.037.150 - 4.933.350} \times (29\% - 28\%) = 28,4\%$$

Jika $\text{IRR} >$ dari bunga pinjaman, maka proyek diterima

Jika $\text{IRR} <$ dari bunga pinjaman, maka proyek ditolak

Kesimpulan: berdasarkan nilai IRR yang diperoleh, maka proyek diterima, karena $\text{IRR} >$ bunga pinjaman atau $28,4\% > 20\%$

Tugas Studi Kelayakan Bisnis

⦿ Bab I Pendahuluan

- Latar Belakang rencana Usaha
- Gambaran umum usaha

⦿ Bab II Aspek penilaian

- ❖ Aspek Hukum
- ❖ Aspek Pasar dan Pemasaran
- ❖ Aspek Keuangan
- ❖ Aspek Teknis/Operasi
- ❖ Aspek Manajemen dan Organisasi
- ❖ Aspek Ekonomi dan Sosial
- ❖ Analisis Dampak Lingkungan Hidup

⦿ Bab III Kesimpulan

- ⦿ **Diketik komputer, 1,5 spasi, kertas A4, tinta warna BIRU**
- ⦿ **Dikumpul paling lambat Hari Ahad, tgl 30 Desember 2012**