

BAB V

ASPEK KEUANGAN DAN KELAYAKAN USAHA

5.1 Jumlah dan Struktur Permodalan

Struktur permodalan merupakan rincian dari keseluruhan modal yang akan digunakan untuk membangun usaha. Kebutuhan dana yang dibutuhkan untuk pembuatan usaha ini terdiri dari modal investasi yang diperoleh dari dana sendiri dan dana pinjaman. Jumlah keseluruhan dana investasi dalam pembuatan usaha gamis denim ini sebanyak Rp 43.455.142

Kebutuhan investasi dibutuhkan sebesar Rp17,606,000 yang terdiri dari harta tetap dan biaya perizinan. Pada investasi harta tetap terdiri dari mesin, peralatan, dan inventaris kantor dengan total Rp 13,566,000 sedangkan dana untuk perizinan dan biaya operasional memerlukan dana Rp 4,040,000.

Untuk kebutuhan modal kerja per bulan (karena siklus produksi dilakukan 1 bulan sekali) dibutuhkan dana sebesar Rp 25.849.142 yang termasuk dalam biaya umum produksi dan biaya usaha. Biaya produksi sebesar Rp 17.599.808 dan biaya usaha sebesar Rp 8.149.333. Untuk struktur permodalan Gerai Agra selama 5 (lima) tahun selengkapnya dapat dilihat pada bagian lampiran.

5.2 Analisis Proyeksi Keuangan

Analisis proyeksi keuangan dilakukan untuk mengetahui kelayakan usaha dan perkembangan serta mengevaluasi usaha ke depan dalam usaha gamis denim ini. Proyeksi keuangan yang diterapkan terdiri analisis arus kas, proyeksi rugi laba, dan neraca usaha.

5.2.1 Proyeksi Arus Kas

Proyeksi arus kas merupakan laporan yang ada dalam perusahaan dalam satu periode tertentu, yang melaporkan berapa uang yang masuk dan keluar dalam suatu perusahaan dari dimulainya investasi sampai dengan berakhirnya investasi tersebut. Laporan arus kas usaha kami dapat dilihat pada tabel 5.1

Tabel 5.1 Proyeksi Arus Kas (dalam Rupiah)

| Tahun | Proyeksi Arus Kas |
|-----------------|--------------------------|
| Pra Operasional | Rp 25.849.142 |
| 2018 | Rp 38.215.442 |
| 2019 | Rp 73.628.186 |
| 2020 | Rp 124.679.048 |
| 2021 | Rp 205.187.975 |
| 2022 | Rp 303.720.058 |

Sumber : Hasil Pengolahan Data

Untuk proyeksi arus kas Gerai Agra selama 5 (lima) tahun selengkapnya dapat dilihat pada bagian lampiran.

5.2.2 Proyeksi Rugi Laba

Proyeksi rugi laba merupakan laporan yang sistematis tentang penghasilan, biaya, rugi laba dalam periode tertentu. Laporan rugi laba kami dapat dilihat pada tabel 5.2

Tabel 5.2 Proyeksi Rugi Laba (dalam Rupiah)

| Tahun | Keuntungan |
|--------------|-------------------|
| 2018 | Rp 11.105.100 |
| 2019 | Rp 34.151.544 |
| 2020 | Rp 49.789.662 |
| 2021 | Rp 79.247.727 |
| 2022 | Rp 97.270.883 |

Sumber : Hasil Pengolahan Data

Untuk proyeksi rugi laba Gerai Agra selama 5 (lima) tahun selengkapnya dapat dilihat pada bagian lampiran.

5.2.3 Proyeksi Neraca

Proyeksi neraca merupakan laporan yang sistematis tentang asset, hutang, serta modal suatu perusahaan pada saat tertentu. Dengan tujuan memunjukkan posisi keuangan suatu perusahaan pada suatu tanggal tertentu. Proyeksi Neraca Denima dapat dilihat pada tabel 5.3

Tabel 5.3 Proyeksi Neraca Denima

| Periode | Aktiva | Pasiva | |
|-------------|---------------|--------|---------------|
| | | Hutang | Modal |
| Pra Operasi | Rp43.455.142 | Rp0 | Rp43.455.142 |
| 2018 | Rp54.560.242 | Rp0 | Rp54.560.242 |
| 2019 | Rp88.711.786 | Rp0 | Rp88.711.786 |
| 2020 | Rp138.501.448 | Rp0 | Rp138.501.448 |
| 2021 | Rp217.749.175 | Rp0 | Rp217.749.175 |
| 2022 | Rp315.020.058 | Rp0 | Rp315.020.058 |

Sumber :Pengolahan Data

Untuk proyeksi neraca perusahaan.Gerai Agra selama 5 tahun selengkapnya dapat dilihat pada bagian lampiran.

5.3 Analisis Titik Impas

Dalam menentukan produksi minimal supaya perusahaan dapat mengetahui keuntungan yang diperoleh maka dapat dilakukan analisis titik impas (*Break Event Point*). Untuk mengetahui analisis titik impas perusahaan dapat dijelaskan pada tabel 5.4 dibawah ini.

Tabel 5.4 Analisis Titik Impas (*Break Even Point*)

| Keterangan | Tahun | | | | |
|-----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| Biaya Usaha | Rp 176.792.000 | Rp 177.592.000 | Rp 187.760.000 | Rp 188.576.080 | Rp 199.696.321 |
| Biaya Variabel per un | Rp 135.383 | Rp 133.458 | Rp 131.381 | Rp 127.246 | Rp 125.618 |
| Harga Jual per unit | Rp 260.000 | Rp 269.000 | Rp 278.000 | Rp 287.000 | Rp 297.000 |
| Unit produksi BEP | 1419 | 1310 | 1281 | 1180 | 1165 |
| Nilai Penjualan | Rp 368.857.957 | Rp 352.452.213 | Rp 356.007.002 | Rp 338.778.838 | Rp 346.068.413 |

Sumber : Hasil Pengolahan Data

5.4 Analisis Kelayakan Usaha

Analisis kelayakan usaha dapat diukur dengan metode - metode perhitungan keuangan, seperti dengan metode Analisa NPV (*Net Present Value*), IRR (*Internal Rate of Return*), PI (*Probability index*), dan PBP (*Pay Back Period*).

5.4.1 NPV (*Net Present Value*)

NPV merupakan perhitungan dari manfaat yang diperoleh proyek dalam jangka waktu analisis yang ditarik pada nilai uang saat ini. Jika hasil NPV lebih dari nol maka usaha yang dijalankan dikategorikan layak. Perhitungan NPV perusahaan Gerai Agra dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 5.5 *Net Present Value CV Gerai Agra*

| Tahun | Cash Flow | DF(12%) | Present Value |
|--|------------------|----------------|----------------------|
| 2018 | Rp 12.366.300 | 0,8929 | Rp 11.041.339 |
| 2019 | Rp 35.412.744 | 0,7972 | Rp 28.230.823 |
| 2020 | Rp 51.050.862 | 0,7118 | Rp 36.336.995 |
| 2021 | Rp 80.508.927 | 0,6355 | Rp 51.164.879 |
| 2022 | Rp 98.532.083 | 0,5674 | Rp 55.909.750 |
| Jumlah Present Value of Cash Flow | | | Rp 182.683.786 |
| Present Value of Investment | | | Rp 43.455.142 |
| Net Present Value | | | Rp 139.228.644 |

Sumber : Hasil Pengolahan Data

Berdasarkan perhitungan *Net Present Value* diatas, rencana usaha Gerai Agra dapat dikatakan layak untuk dilaksanakan karena memiliki nilai NPV positif sebesar Rp 139,228,644 (Seratus tiga puluh sembilan juta dua ratus dua puluh delapan ribu enam ratus empat puluh empat rupiah)

5.4.2 IRR (*Internal Rate of Return*)

IRR merupakan suatu ukuran yang mencerminkan manfaat proyek dibandingkan dengan tingkat suku bunga diskonto. Jika nilai IRR lebih besar dari tingkat suku bunga diskonto maka usaha yang dijalankan layak untuk dijalankan. Adapun perhitungannya sebagai berikut.

Tabel 5.6 Analisis IRR

| Tahun | Cash Flow | DF(74,01%) | Present Value |
|--|---------------|------------|---------------|
| 2018 | Rp 12.366.300 | 0,5747 | Rp 7.106.661 |
| 2019 | Rp 35.412.744 | 0,3303 | Rp 11.695.295 |
| 2020 | Rp 51.050.862 | 0,1898 | Rp 9.689.034 |
| 2021 | Rp 80.508.927 | 0,1091 | Rp 8.781.065 |
| 2022 | Rp 98.532.083 | 0,0627 | Rp 6.175.991 |
| Jumlah Present Value of Cash Flow | | | Rp 43.448.045 |
| Present Value of Investment | | | Rp 43.455.142 |
| Net Present Value | | | Rp (7.097) |

Sumber : Hasil Pengolahan Data

Tabel 5.7 Analisis IRR

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Rate/Bunga ke 1 (RR) | 12,00% |
| Rate/Bunga ke 1 (RT) | 74,01% |
| NPV ke 1 (NPV RR) | Rp 139.228.644 |
| TPV ke 1 (TPV RR) | Rp 182.683.786 |
| TPV ke 2 (TPV RT) | Rp 43.448.045 |
| | |
| IRR | 74% |

Sumber : Hasil Pengolahan Data

Jadi, *Internal Rate of Return* pada Perusahaan Gerai Agra sebesar 74% dan lebih besar dari suku bunga bank sehingga perusahaan ini layak untuk dilaksanakan serta mendapatkan pendanaan atau investasi

5.4.3 PI (*Probability Index*)

Perhitungan ini digunakan untuk melihat berapa kali lipat penerimaan yang akan diperoleh dari biaya yang akan dikeluarkan. Usaha dikatakan layak jika $PI > 1$. Adapun rumus yang digunakan adalah sebagai berikut.

Tabel 5.8 Probability Index

| | | | |
|-----------|---|----|-------------|
| PV of CF | = | Rp | 182.683.786 |
| Investasi | | Rp | 43.455.142 |
| | = | | 4,2 |

KESIMPULAN : $PI = 4,2 > 1$ MAKA INVESTASI LAYAK DILAKUKAN

Sumber : Hasil Pengolahan Data

Dari hasil perhitungan, diperoleh nilai PI adalah 4,2. Nilai tersebut menunjukkan bahwa setiap satu rupiah biaya yang dikeluarkan selama umur proyek akan memberikan nilai manfaat sebesar 4,2 pada tingkat suku bunga 12% per tahun. Karena nilai $PI > 1$ maka rencana usaha Gerai Agra dikatakan layak untuk dilaksanakan.

5.4.4 PBP (*Pay Back Period*)

PBP merupakan ukuran untuk mengetahui berapa lama usaha yang dijalankan dapat mengembalikan investasi. Berikut perhitungan PBP Perusahaan Gerai Agra.

Tabel 5.9 Pay Back Period

| Investasi | | x 12 |
|-----------|------------|-------|
| Cash Flow | | |
| Rp | 31.088.842 | x 12 |
| Rp | 35.412.744 | |
| 10,53 | | bulan |
| 16 | | hari |

1 tahun 10 bulan 16 hari

Sumber : Hasil Pengolahan Data

Dari perhitungan diatas dapat dilihat bahwa perusahaan membutuhkan 1 tahun 10 bulan 16 hari untuk mengembalikan investasi yang telah dikeluarkan.

5.5 Analisis Sensitivitas

Analisis sensitivitas dilakukan untuk melihat pengaruh dari faktor-faktor tertentu terhadap kelayakan usaha secara keseluruhan. Perhitungan ini disusun untuk melihat beberapa kemungkinan pengaruh positif atau negatif terhadap operasi proyek jika terjadi perubahan pada beberapa faktor penentu.

Analisis sensitivitas dilakukan pada 3 (tiga) skenario perubahan yaitu penurunan penjualan 5%, peningkatan harga bahan baku dan biaya produksi lainnya 5%, serta kombinasi Penurunan penjualan 5% dan peningkatan harga bahan baku serta bahan penolong 5%. Berikut ini adalah analisis sensitivitas dari perusahaan Gerai Agra jika ada 3 faktor yang berpengaruh yakni :

1. Penurunan Penjualan 5%

Dalam skenario ini penjualan diturunkan 5% yang menyebabkan perubahan dalam dasar-dasar perhitungan dengan perkiraan-perkiraan yang telah dibuat dalam perencanaan dalam keadaan normal. Hasil analisis sensitivitas menunjukkan bahwa apabila terjadi perubahan atau penurunan penjualan, maka nilai kriteria investasi juga akan mengalami perubahan. Nilai kriteria investasi setelah dilakukan analisis sensitivitas pada perusahaan Gerai Agra dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 5.10 Analisis Sensitivitas Skenario I

| Keterangan | Normal | Skenario 1 |
|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| Net Present Value | Rp 139.228.644 | Rp 52.673.016 |
| IRR | 74,01% | 35,66% |
| PI | 4,2 | 2,2 |
| Pay Back Period | 1 tahun 10 bulan 16 hari | 3 tahun 2 bulan 2 hari |

Sumber : Hasil Pengolahan Data

Dari tabel diatas, dapat diartikan bahwa jika terjadi penurunan penjualan sebesar 5% maka usaha yang dilakukan perusahaan Gerai Agra masih dapat dinilai layak, karena nilai NPV masih positif, PBP terjadi tidak lebih masa proyek, nilai IRR masih diatas nilai bunga bank yaitu diatas 12%, dan $PI > 1$.

2. Peningkatan Harga Bahan Baku dan Biaya Produksi Lainnya 5%

Dalam skenario ini peningkatan harga bahan baku dan biaya produksi lainnya 5% yang menyebabkan perubahan dalam dasar-dasar perhitungan dengan perkiraan-perkiraan yang telah dibuat dalam perencanaan dalam keadaan normal. Hasil analisis sensitivitas menunjukkan bahwa apabila terjadi perubahan atau penurunan penjualan, maka nilai kriteria investasi juga akan mengalami perubahan. Nilai kriteria investasi setelah dilakukan analisis sensitivitas pada perusahaan Gerai Agra dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 5.11 Analisis Sensitivitas Skenario II

| Keterangan | Normal | Skenario 2 |
|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| Net Present Value | Rp 139.228.644 | Rp 94.868.412 |
| IRR | 74,01% | 54,28% |
| PI | 4,2 | 3,2 |
| Pay Back Period | 1 tahun 10 bulan 16 hari | 2 tahun 5 bulan 3 hari |

Sumber : Hasil Pengolahan Data

Dari tabel diatas, dapat diartikan bahwa jika terjadi peningkatan harga bahan baku dan biaya produksi lainnya 5% maka usaha yang dilakukan perusahaan Gerai Agra masih dapat dinilai layak, karena nilai NPV masih positif, PBP terjadi tidak lebih masa proyek, nilai IRR masih diatas nilai bunga bank yaitu diatas 12%, dan $PI > 1$.

3. Kombinasi Penurunan penjualan 5% dan peningkatan harga bahan baku serta bahan penolong 5%

Dalam skenario ini peningkatan harga bahan baku dan biaya produksi lainnya 5% yang menyebabkan perubahan dalam dasar-dasar perhitungan dengan perkiraan-perkiraan yang telah dibuat dalam perencanaan dalam keadaan normal. Hasil analisis sensitivitas menunjukkan bahwa apabila terjadi perubahan atau penurunan penjualan, maka nilai kriteria investasi juga akan mengalami perubahan. Nilai kriteria investasi setelah dilakukan analisis sensitivitas pada perusahaan Gerai Agra dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 5.12 Analisis Sensitivitas Skenario III

| Keterangan | Normal | Skenario 3 |
|---------------------------------|--------------------------|------------------------|
| <i>Net Present Value</i> | Rp 139.228.644 | Rp 13.314.337 |
| IRR | 74,01% | 17,92% |
| PI | 4,2 | 1,3 |
| <i>Pay Back Period</i> | 1 tahun 10 bulan 16 hari | 4 tahun 1 bulan 3 hari |

Sumber : Hasil Pengolahan Data

Dari tabel diatas, dapat diartikan bahwa jika terjadi Kombinasi Penurunan penjualan 5% dan peningkatan harga bahan baku serta bahan penolong 5% maka usaha yang dilakukan perusahaan Gerai Agra masih dapat dinilai layak, karena nilai NPV masih positif, PBP terjadi tidak lebih masa proyek, nilai IRR masih diatas nilai bunga bank yaitu diatas 12%, dan $PI > 1$.