

ASPEK KEUANGAN

JAKFAR



ASPEK KEUANGAN

Aspek Keuangan, merupakan aspek yang mempelajari layak tidaknya Suatu bisnis untuk dijalankan jika dilihat dari segi aspek keuangan

Hal-hal yang perlu dipahami dalam aspek ini adalah ;

1. Sumber-sumber dana yang akan diperoleh,
2. Kebutuhan biaya investasi ,
3. Estimasi pendapatan dan biaya investasi selama beberapa periode
4. termasuk jenis-jenis dan jumlah biaya yang dikeluarkan selama umur investasi ,
5. Proyeksi neraca dan laporan laba rugi untuk beberapa periode kedepan,
6. Kreteria penilaian investasi
7. dan rasio keuangan yang digunakan untuk menilai kemampuan perusahaan.



Sumber-sumber Dana

Sumber-sumber Dana artinya darimana saja perusahaan memperoleh dana untuk membiayai kegiatan usahanya

Perolehan dana dapat dicari dari :

1. modal sendiri
2. modal pinjaman
3. atau gabungan dari keduanya

Pertimbangannya tidak lain adalah untung ruginya jika menggunakan salah satu modal atau dengan modal gabungan.



Kebutuhan modal untuk investasi terdiri dari:

Modal investasi digunakan untuk membeli aktiva tetap seperti tanah bangunan, mesin-mesin, peralatan serta inventaris lainnya dan biasanya modal investasi diperoleh dari pinjaman yang berjangka waktu panjang (diatas satu tahun).

Modal kerja yaitu modal yang digunakan untuk membiayai operasional perusahaan selama perusahaan beroperasi. Jangka waktu penggunaan modal kerja relatif pendek yaitu untuk satu atau beberapa siklus operasi perusahaan (satu tahun). Modal kerja digunakan untuk keperluan membeli bahan baku, membayar gaji karyawan dan biaya pemeliharaan serta biaya-biaya lainnya



Jenis-Jenis Modal

1. Modal Asing (Modal Pinjaman)

Sumber dana dari modal asing dapat diperoleh antara lain dari:

- a. Pinjaman dari dunia Perbankan
- b. Pinjaman dari lembaga keuangan seperti perusahaan Modal Ventura, Asuransi, Leasing , Dana Pensiun atau Lembaga keuangan lainnya
- c. atau pinjaman dari perusahaan non bank.

2. Modal sendiri

Modal Sendiri adalah modal yang diperoleh dari pemilik perusahaan dengan cara mengeluarkan saham baik secara tertutup atau terbuka.

Perolehan dana dari modal sendiri biasanya berasal dari :

- a. Setoran dari pemegang saham
- b. dari cadangan laba
- c. atau dari laba yang belum dibagi.

Biaya Kebutuhan Investasi

Investasi dilakukan dalam berbagai bentuk dan digunakan untuk membeli aset-aset yang dibutuhkan usaha tersebut. Aset-aset ini biasanya berupa aset tetap yang dibutuhkan perusahaan mulai dari pendirian sampai dapat dioperasikan.

Komponen yang terkandung dalam biaya kebutuhan investasi biasanya disesuaikan dengan jenis usaha yang akan dijalankan.

Secara garis besar biaya kebutuhan investasi meliputi :

1. Biaya Prainvestasi
2. Biaya Aktiva Tetap
3. Biaya Operasi



Secara umum komponen biaya kebutuhan investasi

1. Biaya Pra Investasi terdiri dari :
 - Biaya Pembuatan Studi
 - Biaya Pengurusan ijin-ijin
2. Biaya pembelian aktiva tetap seperti :
 - a. Aktiva tetap berwujud antara lain :
 - Tanah ,Mesin-mesin, Bangunan, Peralatan, Inventaris kantor
 - Dan Aktiva berwujud lainnya
 - b. Aktiva tetap tidak berwujud antara lain :
 - Goodwill, Hak cipta, Lisensi, Merek dagang
 - Dan lainnya
3. Biaya Operasional yang terdiri dari :
 - Upah dan gaji karyawan, Biaya listrik, Biaya telepon dan air
 - Biaya pemeliharaan, Pajak , Premi asuransi, Biaya pemasaran, Biaya-biaya lainnya



Berikut ini contoh biaya kebutuhan investasi untuk mendirikan Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU) di Jl. Kebahagiaaan, Jakarta.

1. Biaya Pra Investasi	Rp. 250.000.000,-
2. Pembelian Aktiva Tetap	
a. Biaya pembelian tanah untuk lokasi SBPU (3000 m)	Rp. 4.500.000.000,-
b. Biaya Bangunan dan Prasarananya	
Bangunan Kantor 1 buah	Rp. 20.000.000,-
Kios Penjualan 4 buah	Rp. 60.000.000,-
Bangunan Gudang 1 buah	Rp. 15.000.000,-
Musholla 1 buah	Rp. 10.000.000,-
Bangunan Genset 1 buah dan Toilet 2 buah	Rp. 95.000.000,-
Jalan, Penerangan Pagar dan Taman	Rp. 45.000.000,-
Rumah Racun Api	Rp. 8.000.000,-
Signboard Pertamina 2 buah	Rp. 12.000.000,-
Mobil 2 buah dan Motor 2 buah	Rp. 330.000.000,-
Sarana dan perlengkapan lainnya	Rp. 50.000.000,-
c. Biaya Pembelian Peralatan	
Tangki Pendam 2 atau 4 buah	Rp. 200.000.000,-
Pompa BBM 5 atau 6 buah	Rp. 225.000.000,-
Listrik PLN 10.000 wat	Rp. 15.000.000,-
Mesin Diesel 2 buah	Rp. 40.000.000,-
Pemadam Api	Rp. 35.000.000,-
d. Inventaris Kantor	
Meja 3 buah dan Kursi 6 buah	Rp. 2.700.000,-
Lemari dan Rak 3 buah	Rp. 2.250.000,-
Komputer 2 buah	Rp. 8.000.000,-
telepon 2 buah, Mesin Fax 1 buah dan Mesin Tik Manual 1 buah	Rp. 7.500.000,-
Jumlah kebutuhan Investasi	=====
Dana yang tersedia (Modal Sendiri)	Rp. 5.930.450.000,-
	Rp. 3.000.000.000,-
Dana Pinjaman	=====
	Rp. 2.930.450.000,-
	=====

Secara garis besar kebutuhan investasi digambarkan sebagai berikut :

No.	Kebutuhan Investasi	Jumlah (Rupiah)
1.	Biaya Pra Investasi	250.000.000
2.	Biaya pembelian tanah untuk lokasi SBPU	1.500.000.000
3.	Biaya Bangunan dan Prasarananya	645.000.000
4.	Biaya Pembelian Peralatan	15.000.000
5.	Inventaris Kantor	20.450.000
Jumlah kebutuhan dana		2.930.450.000
Dana sendiri		<u>1.000.000.000</u>
Dana pinjaman Bank		<u>1.930.450.000</u>

Arus Kas (*Cash Flow*)

Cash flow merupakan arus kas atau aliran kas dalam suatu periode tertentu.

Cash flow menggambar :

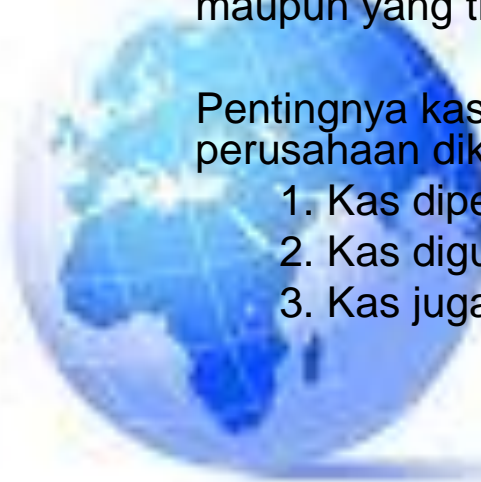
1. berapa uang yang masuk (*cash in*)
2. berapa uang yang keluar (*cash out*)

Uang masuk dapat berupa pinjaman dari lembaga keuangan atau hibah dari pihak tertentu. Uang masuk juga dapat diperoleh dari penghasilan atau pendapatan yang diperoleh dari yang berhubungan langsung dengan usaha yang sedang dijalankan

Uang keluar merupakan sejumlah uang yang dikeluarkan perusahaan dalam suatu periode, baik yang langsung berhubungan dengan usaha yang dijalankan, maupun yang tidak ada hubungan sama sekali dengan usaha utama.

Pentingnya kas akhir bagi investor jika dibandingkan dengan laba yang diterima perusahaan dikarenakan :

1. Kas diperlukan untuk memenuhi kebutuhan uang tunai sehari-hari
2. Kas digunakan untuk membayar berbagai kewajiban yang jatuh tempo
3. Kas juga digunakan untuk melakukan investasi kembali



Jenis-Jenis Cash Flow

Initial Cash Flow atau lebih dikenal kas awal yang merupakan pengeluaran-pengeluaran pada awal periode untuk investasi.

Operasional Cash Flow merupakan kas yang diterima atau dikeluarkan pada saat operasi usaha, seperti penghasilan yang diterima dan pengeluaran yang dikeluarkan pada suatu periode.

Terminal Cash Flow merupakan uang kas yang diterima pada saat usaha tersebut berakhir.

Kriteria Penilaian Investasi

Kriteria yang biasa digunakan untuk menentukan kelayakan suatu usaha atau investasi adalah :

1. *Payback Period* (PP)
2. *Average Rate of Return* (ARR)
3. *Net Present Value* (NPV)
4. *Internal Rate of Return* (IRR)
5. *Profitability Index* (PI)
6. Serta berbagai rasio keuangan seperti rasio likuiditas, solvabilitas, aktifitas dan profibilitas.



Payback Period (PP)

Metode *payback period* (PP) merupakan teknik penilaian terhadap jangka waktu (periode) pengembalian investasi suatu proyek atau usaha. Perhitungan ini dapat dilihat dari perhitungan kas bersih (*proceed*) yang diperoleh setiap tahun .

Ada 2 macam model perhitungan yang akan digunakan dalam menghitung masa pengembalian investasi sebagai berikut :



Apabila kas bersih setiap tahun sama

$$PP = \frac{\text{Investasi}}{\text{Kas Bersih / tahun}} \times 1 \text{ tahun}$$

Dari contoh kasus diatas seandainya **PT. Cotgue**

Memiliki kas bersih sama yaitu Rp.2.500.000.000,- setahun, maka

PP sebagai berikut :

$$PP = \frac{\text{Rp.5.000.000.000,-}}{\text{Rp.2.500.000.000,-}} \times 12 \text{ bulan} = 24, \text{ bulan atau } 2 \text{ tahun}$$



Apabila kas bersih setiap tahun berbeda maka PP dapat dicari sebagai berikut :

$$\begin{aligned}\text{Investasi} &= \text{Rp. } 5.000.000.000,- \\ \text{Kas bersih tahun 1} &= \text{Rp. } 1.750.000.000,- (-) \\ &\quad \text{Rp. } 3.250.000.000,- \\ \text{Kas bersih tahun 2} &= \text{Rp. } 1.900.000.000,- (-) \\ &= \text{Rp. } 1.350.000.000,-\end{aligned}$$

Karena sisa tidak dapat dikurangi proceed tahun ketiga maka sisa proceed tahun kedua dibagi proceed tahun ketiga yaitu ;

$$\text{PP tahun 3} = \frac{\text{Rp. } 1.350.000.000,-}{\text{Rp. } 2.050.000.000,-} \times 12 = 7,9 \text{ atau } 8 \text{ bulan}$$

Maka Payback Period adalah 2 tahun 8 bulan



Untuk menilai apakah usaha layak diterima atau tidak dari segi PP, maka perlu diperhatikan hal berikut:

- PP Sekarang lebih kecil < dari umur investasi
- Dengan membandingkan rata-rata industri unit usaha sejenis.
- Sesuai dengan target perusahaan

Kelemahan metode *payback period* adalah :

- ❖ Mengabaikan *time value of money*
- ❖ Tidak mempertimbangkan arus kas yang terjadi setelah masa pengembalian



Average Rate of Return (ARR)

Average Rate of Return (ARR) merupakan cara untuk mengukur rata-rata pengembalian bunga dengan cara membandingkan antara rata-rata laba sebelum pajak (EAT) dengan rata-rata investasi.

Rumus untuk menghitung ARR adalah sebagai berikut :

$$\text{ARR} = \frac{\text{Rata-rata EAT (Average earning after tax)}}{\text{Rata-rata investasi (Average investment)}}$$

$$\text{Rata-rata EAT} = \frac{\text{Total EAT}}{\text{Umur Ekonomis (n)}}$$

$$\text{Rata-rata Investasi} = \frac{\text{Investasi}}{2}$$



Net Present Value (NPV)

Net Present Value (NPV) atau nilai bersih sekarang merupakan perbandingan

antara PV Kas bersih (*PV of proceed*) dengan PV investasi (*capital outlays*)

selama umur investasi. Selisih antara nilai kedua PV tersebutlah yang kita kenal dengan *Net Present Value* (NPV).

Untuk menghitung NPV, terlebih dulu kita harus tahu berapa PV Kas bersihnya. PV Kas bersih dapat dicari dengan jalan membuat dan menghitung dari cash flow perusahaan selama umur investasi tertentu.

Rumusan yang biasa digunakan dalam menghitung NPV adalah sebagai berikut:

$$\text{NPV} = \frac{\text{Kas bersih 1}}{(1 + r)} + \frac{\text{Kas bersih 2}}{(1 + r)^2} + \dots + \frac{\text{Kas bersih n}}{(1 + r)^n} - \text{Investasi}$$

Setelah memperoleh hasil yang dengan :

NPV positif, maka investasi diterima dan jika

NPV negatif, sebaiknya investasi ditolak

Internal Rate of Return (IRR)

Internal Rate of Return (IRR) merupakan alat untuk mengukur tingkat pengembalian hasil intern. Ada dua cara yang digunakan untuk mencari IRR.

note:

Apabila IRR lebih besar ($>$) dari bunga pinjaman maka diterima
Dan jika IRR lebih kecil ($<$) dari bunga pinjaman maka ditolak



Profitability Index (PI)

Profitability Index (PI) atau *benefit and cost ratio* (B/C Ratio) merupakan ratio aktifitas dari jumlah nilai sekarang penerimaan bersih dengan nilai sekarang pengeluaran investasi selama umur investasi.

Rumusan yang digunakan untuk mencari PI adalah sebagai berikut :

$$PI = \frac{\Sigma PV \text{ kas bersih}}{\Sigma PV \text{ investasi}} \times 100 \%$$

Kesimpulannya :

Apabila PI lebih besar (>) dari 1 maka diterima.

Apabila PI lebih kecil (<) dari 1 maka di tolak



THE END

