

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 $PI > 1$.