PENILAIAN ASPEK KEUANGAN DAN ANALISIS SWOT DALAM STUDI KELAYAKAN BISNIS

Kusuma Agdhi Rahwana, M.M

- Penilaian aspek keuangan dalam SKB bertujuan untuk mengetahui perkiraan pendanaan dan aliran kas proyek / bisnis, sehingga dapat diketahui layak atau tidaknya rencana bisnis yang dimaksud

ASPEK KEUANGAN

- Secara keseluruhan, penilaian dalam aspek keuangan meliputi:
  - Sumber dana yang diperoleh
  - Biaya Kebutuhan Investasi
  - Estimasi pendapatan dan biaya investasi, termasuk jenis dan jumlah biaya selama umur investasi
  - Proyeksi Neraca dan Laporan Laba Rugi
  - Kriteria Penilaian Investasi
  - Rasio Keuangan untuk menilai kemampuan perusahaan

SUMBER DANA/MODAL USAHA

- **Modal Asing**
  - Pinjaman dari Bank
  - Pinjaman dari Lembaga keuangan lainnya
  - Menerbitkan Obligasi

- **Modal Sendiri**
  - Setoran Modal (perusahaan perorangan) atau Setoran Pemegang Saham (perusahaan persero)
  - Penerbitan saham
  - Laba Ditahan (persero)

SUMBER DANA/MODAL USAHA

- Dalam pengertian sederhana, sumber modal usaha dapat diperoleh dari:
  - Tabungan Pribadi / Dana Pribadi → Kemampuan untuk mandiri, menjadikan para entrepreuneur lebih suka memakai uang sendiri daripada meminjam.
  - Teman atau anggota keluarga → Kedekatan hubungan menjadikan teman dan keluarga pilihan berikutnya dalam mendapatkan modal usaha jika dana sendiri tidak mencukupi.
  - Pegadaian → menggadaikan emas/perhiasan lainnya, BPKB kendaraan, dll. Pinjaman bisa mencapai 95% dari nilai barang, dengan suku bunga relatif rendah.
  - Investor Swasta → individu → bisa dalam bentuk pinjaman uang, atau penyertaan modal, atau kepemilikan saham (persero)

SUMBER DANA/MODAL USAHA …. (LANJUTAN)

- Menggandeng Mitra Bisnis → harus diperhatikan mengenai pembagian kendali, berbagi laba, dan risiko kehilangan kontrol.
- Pinjaman Bank, bisa berupa;
  - **Kredit Usaha**, yaitu kredit yang diberikan untuk memenuhi kebutuhan modal usaha atau membiayai usaha prospektif.
  - **Kredit Konsumsi**, yaitu kredit yang dipergunakan untuk pembiayaan konsumtif, seperti KPR, membeli kendaraan. Suku bunga kredit ini umumnya lebih besar daripada suku bunga kredit usaha
  - **Kredit Serba Guna**, yaitu kredit yang dapat digunakan untuk tujuan apapun, baik usaha maupun konsumsi. Yang cukup populer adalah kredit tanpa agunan, cukup dengan SK pegawai, penghasilan tetap, dan ijazah.

SUMBER DANA/MODAL USAHA …. (LANJUTAN)

- Perusahaan Modal Ventura → organisasi swasta berorientasi laba yang memberikan sejumlah modal usaha kepada perusahaan kecil yang diyakininya memiliki potensi pertumbuhan dan laba yang tinggi, membeli ekuitas perusahaan kecil tersebut.

KEBUTUHAN BIAYA INVESTASI

- Biaya Pra-Investasi
  - Biaya pembuatan studi (studi kelayakan bisnis)
  - Biaya pengurusan ijin

- Biaya Aktiva Tetap
  - Aktiva Tetap Berwujud
    - Tanah
    - Mesin
    - Bangunan
    - Peralatan
    - Inventaris Kantor

* Aktiva Tetap Tidak Berwujud
  - Hak Cipta
  - Lisensi
  - Merek Dagang

BIAYA KEBUTUHAN INVESTASI ...(LANJUTAN)

- Biaya Operasional
  - Upah dan Gaji Karyawan
  - Biaya Listrik, Air, dan Telepon
  - Biaya pemeliharaan
  - Pajak
  - Premi asuransi
  - Biaya pemasaran
  - Biaya penyusutan, dll.

- Untuk kebutuhan Investasi biasanya dapat menggunakan modal sendiri atau modal pinjaman, atau kombinasi keduanya
- Pembiayaan untuk aktiva tetap biasanya dari pinjaman jangka panjang, karena aktiva tetap digunakan dalam jangka waktu relatif panjang, sehingga pengembalian pinjamannya pun dapat dilakukan secara jangka panjang
- Untuk kebutuhan biaya operasional biasanya dari pinjaman jangka pendek

ARUS KAS

- Arus kas (Cash Flow)
  - Adalah jumlah uang yang masuk dan keluar dalam perusahaan mulai dari investasi dilakukan sampai berakhirnya investasi
  - Mencerminkan berapa uang masuk dan jenis-jenis pemasukan tersebut
  - Mencerminkan berapa uang keluar dan jenis-jenis pengeluaran tersebut

KRITERIA PENILAIAN INVESTASI

- Studi kelayakan dari aspek finansial dapat diteliti dari penilaian aliran kas dari suatu investasi.
- Metode yang digunakan dalam penilaian aliran kas suatu investasi adalah:
  1. Metode Payback Period (PP)
  2. Average Rate of Return (ARR)
  3. Net Present Value (NPV)
  4. Internal Rate of Return (IRR)
  5. Profabilitas Indeks (PI)

KRITERIA PENILAIAN INVESTASI/USAHA

- 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 pengembalian 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.

PAYBACK PERIOD

- Payback Period (PP)
  - Metode penilaian terhadap jangka waktu pengembalian investasi suatu proyek atau usaha.
  - Untuk menghitung lama periode yang diperlukan untuk mengembalikan uang yang telah diinvestasikan dari aliran kas masuk (*proceeds*). Apabila *proceeds* setiap tahunnya jumlahnya sama maka *payback period* (PP) dari suatu investasi dapat dihitung dengan cara membagi jumlah investasi dengan *proceeds* tahunan
  - Bisnis dikatakan layak jika;
    - Waktu pengembalian lebih kecil dari umur ekonomi

PAYBACK PERIOD

- Rumus yang digunakan untuk menghitung payback period (PP) jika *proceeds* setiap tahunnya jumlahnya sama sebagai berikut:

- $Payback\ Period = \frac{Investasi\ Kas\ Bersih}{Aliran\ Kas\ Masuk\ Bersih}$ x 1 tahun

- Kriteria penilaiannya adalah jika proyek payback period lebih pendek waktunya dibandingkan periode payback maksimum maka usulan investasi layak diterima.

PAYBACK PERIOD

- Jika proceeds setiap tahunnya tidak sama, maka rumusnya:
- $\text{Payback Period} = n + \frac{\text{a}-\text{b}}{\text{c}-\text{b}}\ x\ 1\ \text{tahun}$

- n = Tahun terakhir dimana jumlah arus kas masih belum bisa menutup investasi mula-mula
- a = Jumlah investasi mula-mula
- b = Jumlah kumulatif arus kas pada tahun ke – n
- c = Jumlah kumulatif arus kas pada tahun ke n + 1

CONTOH

- Tahun 2014, PT ABC berinvestasi dengan modal sendiri sebesar Rp 5.000.000.000.-. Modal kerja Rp 1.000.000.000,-. Umur ekonomis 5 tahun dan disusutkan tanpa nilai sisa. Pengembalian tingkat bunga yang diinginkan 20%.
- Perkiraan laba setelah pajak selama 5 thn: 950 jt, 1100 jt, 1250 jt, 1400 jt dan 1650 jt.
- Berapa Payback Periode nya? Layakkah Investasi tersebut?

- Penyusutan = (investasi - modal kerja)/umur ekonomis
- Penyusutan = (5.000.000.000 - 1.000.000.000)/5th = Rp. 800.000.000/th

- Dalam (000)

Tahun	EAT	Penyusutan	Proceed
2014	950.000	800.000	1.750.000
2015	1.100.000	800.000	1.900.000
2016	1.250.000	800.000	2.050.000
2017	1.400.000	800.000	2.200.000
2018	1.650.000	800.000	2.450.000

Karena *proceeds* tidak sama setiap tahunnya, maka gunakan rumus:

$$\text{Payback Period} = n + \frac{\text{a} - \text{b}}{\text{c} - \text{b}} \; x \; 1 \text{ tahun}$$

NPV

$$\text{NPV} = \sum_{t=0}^{N} \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

$$\text{NPV} = CFo + \frac{CF_1}{(1+r)^1} + \frac{CF_2}{(1+r)^2} + \cdots\ldots + \frac{CF_n}{(1+r)^n}$$

CF_t = Net Cash Flow pada tahun ke – t

r = Tingkat Diskonto

t = Lama waktu atau periode berlangsungnya investasi

I_0 = CFo = *Initial Outlays* (Nilai investasi awal)

NPV akan dihitung sebagai berikut:

- Hitung nilai sekarang dari setiap arus kas, termasuk biaya, yang didiskontokan oleh biaya modal proyek tersebut
- Jumlah arus kas diskonto ini dinyatakan dalam NPV proyek

- Net Present Value (NPV)
  - Adalah perbandingan antara PV kas bersih dengan PV investasi selama umur investasi.

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

  - Jika NPV positif, maka proyek diterima

NET PRESENT VALUE

- Dengan contoh kasus yang sama
- Hitunglah berap nilai NPV dari rencana investasi tersebut
- Layakkah Investasi tersebut?

- Secara Manual (jika menggunakan kalkulator biasa) maka perhitungan tersebut dapat memakan waktu, sehingga tidak efisien, apalagi jika obligasi tersebut memiliki masa jatuh tempo bertahun-tahun.

- Untuk lebih mudahnya, Kita dapat menggunakan **Kalkulator Finansial**

(bisa di download di playstore/app store)

ANALISIS SWOT

- SWOT adalah singkatan dari *Strengths* (kekuatan), *Weaknesses* (kelemahan), *Opportunities* (peluang), *dan Threats* (ancaman).
- Analisis SWOT adalah sebuah metode perencanaan strategis yang digunakan untuk mengevaluasi kekuatan (Strength), kelemahan (Weakness), peluang (Opportunity) dan ancaman (Threat) yang terjadi dalam proyek atau di sebuah usaha bisnis, atau mengevaluasi lini-lini produk sendiri maupun pesaing. Untuk melakukan analisis, ditentukan tujuan usaha atau mengidentifikasi objek yang akan dianalisis. Kekuatan dan kelemahan dikelompokkan ke dalam faktor internal, sedangkan peluang dan ancaman diidentifikasi sebagai faktor eksternal.

- Analisis SWOT mengatur kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman utama suatu usaha yang terorganisir dan biasanya disajikan dalam bilah kisi-kisi yang sederhana.
- *Strengths* (kekuatan) dan *Weaknesses* (kelemahan) adalah berasal dari internal perusahaan Anda. hal-hal yang dapat di kontrol dan dapat berubah. Contohnya termasuk siapa yang ada di tim, paten dan properti intelektual, dan lokasi usaha.
- *Opportunities* (peluang) dan *Threats* (ancaman) adalah hal eksternal yang mempengaruhi bisnis atau hal-hal yang terjadi di luar perusahaan pada pasar yang lebih besar. Perusahaan dapat memanfaatkan peluang dan melindungi dari ancaman, tetapi perusahaan tidak dapat mengubahnya. Contohnya termasuk pesaing, harga bahan baku, dan tren belanja pelanggan.