



ASPEK KEUANGAN

Pertemuan 12

Pentingnya Penilaian Investasi

Tujuan:

1. Berjaga dalam menghadapi peristiwa usaha yang tidak terduga
2. Untuk mengetahui gagasan usaha dapat memberikan manfaat – Keuangan atau Sosial

Prinsip-Prinsip Investasi

1. *High risk high return dan low risk low return*
2. *Diversification (diverse low risk)*
3. *Long term stability (long term low risk)*
4. *Liquidity (liquid high risk)*



Penyebab Kegagalan Investasi Usaha

1. Kesalahan Peramalan Dasar
2. Kesalahan dalam penggunaan teknologi
3. Kesalahan dalam peramalan kontinuitas bahan baku
4. Kesalahan dalam pelaksanaan proyek

Metode Penilaian Investasi

1. Metode Return On Investment (ROI)
2. Metode Internal Rate of Return (IRR)
3. Metode Net Present Value (NPV)
4. Metode Break Even Point (BEP)
5. Metode Payback Period (PP)
6. Metode Average Rate of Return(ARR)



Perhitungan Keuangan Usaha

Neraca

| Aktiva | Jumlah | Pasiva | Jumlah |
|---------------|--------|----------------|--------|
| Aktiva lancar | XX | Utang: | XX |
| Aktiva tetap | XX | Jangka pendek | XX |
| | | Jangka panjang | XX |
| | | Modal | |
| Total aktiva | XXX | Total pasiva | XXX |

Perhitungan Keuangan Usaha

Laporan Laba Rugi

| PT. ABC | | |
|--------------------------|--------|----------|
| Laporan Rugi Laba | | |
| Per 31 Desember 20XX | | |
| ----- | | |
| Pendapatan: | | |
| Jasa travel | Rp xxx | |
| Sewa | Rp xxx | |
| Bunga | Rp xxx | |
| Total pendapatan | | Rp xxxxx |
| Biaya-biaya: | | |
| Gaji karyawan | Rp xx | |
| Air, listrik dan telepon | Rp xx | |
| Kendaraan | Rp xx | |
| Asuransi | Rp xx | |
| Penyusutan kendaraan | Rp xx | |
| Penyusutan gedung | Rp xx | |
| Total biaya | | Rp xxx - |
| Laba kotor | | Rp xxx |
| Biaya usaha: | | |
| Penjualan | | |
| Administrasi umum | Rp xx | |
| Total biaya usaha | Rp xx | |
| | | Rp xxx - |
| Laba bersih/usaha | | Rp xx |

Metode Return On Investment (ROI)

$$\text{ROI} = \frac{\text{Laba Usaha}}{\text{Total Harta}} \times 100\%$$

ROI Tinggi maka kondisi usaha semakin baik, karena laba cenderung meningkat

Metode Internal Rate of Return (IRR)

$$\text{IRR} = \frac{\text{Laba Usaha}}{\text{Modal Sendiri}} \times 100\%$$

Atau

$$\text{IRR} = i_1 + \left(\frac{\text{NPV}_1}{\text{NPV}_1 + \text{NPV}_2} \right) (i_1 - i_2)$$

Keterangan:

i_1 = tingkat bunga pertama

i_2 = tingkat bunga kedua

Indikator IRR :

- Jika $\text{IRR} >$ tk discount rate yg berlaku maka proyek layak (go) utk dilaksanakan
- Jika $\text{IRR} <$ tk discount rate yg berlaku, maka proyek tdk layak (not go) utk dilaksanakan.

Metode Net Present Value (NPV)

$$PVAKB = AKB \left(\frac{1}{1+i^n} \right)$$

Keterangan:

PVAKB = Present Value kas bersih

AKB = Arus Kas Bersih (Laba Bersih + Penyusutan)

i = Tingkat suku bunga

n = banyak periode waktu (tahun/bulan/etc)

Indikator NPV

- Jika NPV > 0 layak dijalankan
- Jika NPV < 0 tidak layak dijalankan

Metode Break Even Point (BEP)

$$\text{BEP} = \frac{\text{Biaya Tetap}}{P/u - VC/u}$$

Keterangan:

BEP = Break Even Point

P/u = Harga Jual / Unit

VC/u = Biaya Variabel/runit

Metode Payback Period (PP)

$$PP = \frac{\textit{Investasi}}{\textit{Kas Bersih Per Tahun}} \times 1 \textit{ tahun}$$

Indikator Payback Periods :

Semakin cepat kemampuan proyek mampu mengembalikan biaya-biaya yang telah dikeluarkan dalam investasi proyek maka proyek semakin baik (satuan waktu).

Metode Average Rate Of Return (ARR)

$$\text{ARR} = \frac{\text{Average Earning After Tax}}{\text{Average Investment}} = \frac{\text{Rata-Rata EAT}}{\text{Rata-Rata Investasi}}$$

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

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

EAT = earnings after tax = pendapatan sebelum pajak

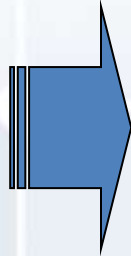


Bogor Palace, Bogor, West Java

*“Sebesar usaha
yang dikeluarkan,
sebesar itu pula
kesuksesan yang
didapat.”*

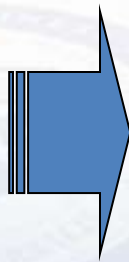
ANALISA RASIO KEUANGAN

FUNGSI



- ◆ SEBAGAI ALAT UNTUK MENILAI DAN MENGANALISIS PRESTASI OPERASI ORGANISASI/ PERUSAHAAN
- ◆ SEBAGAI KERANGKA KERJA PERENCANAAN DAN PENGENDALIAN KEUANGAN

MANFAAT



- BAGI MANAJEMEN PERUSAHAAN
- BAGI MANAJER KREDIT
- BAGI INVESTOR
- MANAJER PERUSAHAAN

Bentuk-Bentuk Rasio Keuangan

1. Rasio Likuiditas
2. Rasio Solvabilitas
3. Rasio Rentabilitas
4. Rasio Aktivitas



Ratio Likuiditas

a) **Rasio Lancar (*Current Ratio*)**

$$\text{Current Ratio} = \frac{\text{Aktiva Lancar}}{\text{Hutang Lancar}}$$

b) **Rasio Uji Cair (*Acid Test Ratio*)**

$$\text{Acid Test Ratio} = \frac{\text{Aktiva Lancar} - \text{Persediaan}}{\text{Hutang Lancar}}$$

c) **Rasio Kas (*Cash Ratio*)**

$$\frac{\text{Kas} + \text{Surat Berharga}}{\text{Hutang Lancar}} = X$$

Ratio Likuiditas

d) Perputaran Piutang (*Turn Over Receivable*)

$$\text{Turn Over Receivable} = \frac{\text{Hasil Penjualan Kredit}}{\text{Rata – rata Piutang}}$$

e) Lama Penagihan Rata-rata (*Average Collection Period*)

$$\frac{\text{Piutang Usaha}}{\text{Penjualan Kredit}} \times 365 \text{ hari} = \dots \dots \dots \text{ hari}$$

Atau

$$\frac{365 \text{ hari}}{\text{Perputaran Piutang}} = \dots \dots \dots \text{ hari}$$

f) Perputaran Persediaan (*Inventory Turnover*)

$$\text{Turn Over Persediaan} = \frac{\text{Harga Pokok Penjualan}}{\text{Persediaan Barang Dagangan Rata – rata}}$$

Ratio Solvabilitas

- a) **Rasio Modal Sendiri thd Total Aktiva (*Ratio of Owner's Equity to Total Assets*)**

$$\frac{\text{Modal Sendiri}}{\text{Total Aktiva}} = X$$

- b) **Rasio Modal Sendiri dengan Aktiva Tetap (*Ratio of Owner's Equity to Fixed Assets*)**

$$\frac{\text{Modal Sendiri}}{\text{Aktiva Tetap}} = X$$

- c) **Rasio Aktiva Tetap dg Hutang Jangka Panjang**

$$\frac{\text{Total Aktiva Tetap}}{\text{Total Hutang Jangka Panjang}} = X$$

- d) **Nilai Buku Saham**

$$\frac{\text{Modal Saham}}{\text{Jumlah Lembar Saham}} = X$$

Ratio Solvabilitas

e) **Rasio Total Hutang thd Total Aktiva (*Total Debt to Total Assets Ratio*)**

$$\frac{\text{Total Hutang}}{\text{Total Aktiva}} = \dots\dots\dots\%$$

Atau

$$\frac{\text{Laba Usaha}}{\text{Penjualan}} = \dots\dots\dots\%$$

f) **Rasio Laba Bersih atas Penjualan (*Net Margin Ratio*)**

$$\frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Penjualan}} = \dots\dots\dots\%$$

g) ***Operating Ratio***

$$\frac{\text{Harga Pokok} + \text{Biaya Operasi}}{\text{Penjualan}} = \dots\dots\dots\%$$

Rasio Rentabilitas

- $\text{Gross Profit Margin} = \frac{\text{Sales} - \text{Cost Of Good Sold}}{\text{Sales}}$
- $\text{Net Profit Margin} = \frac{\text{Net Income}}{\text{Sales}}$
- $\text{Basic Earning Power} = \frac{\text{EBIT}}{\text{Total Assets}}$

Rasio Rentabilitas

- *Operating Profit Margin* = $\frac{EBIT}{Sales}$

- *Return On Assets (ROA)* = $\frac{Net\ Income}{Total\ Assets}$

- *Return On Equity (ROE)* = $\frac{Net\ Income}{Net\ Worth/Equity}$

Rasio Aktivitas

- *Inventory Turn Over Ratio (At Cost) = $\frac{\text{Cost Of Good Sold}}{\text{Average Inventory}}$*
- *Inventory Turn Over Ratio (At Market) = $\frac{\text{Sales}}{\text{Average Inventory}}$*
- *Average Collection Ratio = $\frac{\text{Receivables}}{\text{Sales per Day}}$*

Rasio Aktivitas

- *Working Capital Turn Over* =
$$\frac{\text{Sales}}{\text{Net Working Capital}}$$
- *Fixed Assets Turn Over* =
$$\frac{\text{Sales}}{\text{Net Fixed Assets}}$$
- *Total Assets Turn Over* =
$$\frac{\text{Sales}}{\text{Total Assets}}$$

Data Perbandingan Di Analisis Rasio

1. Angka2 dalam komponen laporan keuangan
2. Angka2 dalam tiap jenis laporan keuangan
3. Tahun masing2 laporan keuangan
4. Target rasio yg sudah dianggarkan
5. Standar industri yg digunakan, misal CAR di perbankan
6. Rasio keuangan pesaing yg sejenis

Keterbatasan Rasio Keuangan

1. Data akuntansi dapat ditafsirkan dengan berbagai cara.
2. Prosedur pelaporan yg berbeda
3. Adanya manipulasi data
4. Perlakuan pengeluaran biaya² antar perusahaan berbeda
5. Penggunaan tahun fiskal yg berbeda.
6. Pengaruh musiman mengakibatkan rasio komperatif.
7. Kesamaan rasio keuangan yg telah dibuat dgn standar industri belum cukup menjamin.

Hubungan Antar Berbagai Rasio

1. Hubungan antara rentabilitas ekonomi dgn rentabilitas modal sendiri bersifat positif; artinya semakin besar rentabilitas ekonomi akan semakin bsar juga rentabilitas modal sendiri.
2. Hubungan antara rasio hutang dgn rentabilitas modal sendiri dapat bersifat positif, negatif atau tidak.

KONDISI KEUANGAN

Kondisi Keuangan perusahaan :

| AKTIVA | % | HUTANG + MODAL | % |
|----------------|----------|---------------------------|----------|
| Aktiva lancar | 82 | Kewajiban Lancar | 20 |
| Aktiva tetap | 13 | Kewajiban Jk. Panjang | 22 |
| Aktiva lainnya | 5 | Ekuitas | 58 |
| Total Aktiva | 100 | Total Hutang +Modal | 100 |

Kondisi Keuangan Yg Aman

| AKTIVA | % | HUTANG + MODAL | % |
|---------------|----------|---------------------------|----------|
| Aktiva lancar | 70 | Kewajiban Lancar | 25 |
| Aktiva tetap | 30 | Kewajiban Jk. Panjang | 15 |
| | | Ekuitas | 60 |
| Total Aktiva | 100 | Total Hutang +Modal | 100 |

Kondisi keuangan yg aman bagi perusahaan :

1. Tingkat pengembalian yg rendah
2. Dasar modal yg besar
3. Pertumbuhan yg lambat
4. Hutang dan aset jangka pendek sedikit

Kondisi Keuangan Yang Berisiko

| AKTIVA | % | HUTANG + MODAL | % |
|---------------|----------|---------------------------|----------|
| Aktiva lancar | 30 | Kewajiban Lancar | 20 |
| Aktiva tetap | 70 | Kewajiban Jk. Panjang | 45 |
| | | Ekuitas | 35 |
| Total Aktiva | 100 | Total Hutang +Modal | 100 |

Kondisi keuangan perusahaan yg tidak aman :

1. Tingkat pencairan aktiva yg tinggi (aktiva sulit dicairkan).
2. Aktiva jangka panjang nilainya tinggi.
3. Dana dari luar lebih dari 50%
4. Dasar modal kecil
5. Pertumbuhan yg tinggi.
6. Pendapatan sangat berfluktuatif

end

