

# The Manager Review

## Jurnal Ilmiah Manajemen

*Pengembangan Model Kualitas Layanan (Servqual Model) Di Sektor Publik Kota Lubuklinggau*

*Ade Desti Kendian  
Effed Dartta Hadi  
Seprianti Eka Putri*

*Studi Kelayakan Pembukaan Cabang PT. Serumpun Bernas di Provinsi Jambi (Kajian Aspek Finansial)*

*Agustina T. Panjaitan  
Kamaludin  
Paulus Sulluk Kananlua*

*Analisis Karakteristik Individu, Komitmen Organisasi Beban Kerja Dan Kinerja Pegawai Dinas Pendidikan Nasional Provinsi Bengkulu*

*Deta Apriani  
Ridwan Nurazi  
Praningrum*

*Implementasi Remunerasi Lembaga Pemasyarakatan Kelas IIA Bengkulu*

*Herman Suryadi  
Willy Abdillah  
Praningrum*

*Analisis Akuntabilitas Kinerja Petugas Penagihan Pajak Daerah Pada Bidang Pendapatan Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Kota Bengkulu*

*Meliana Rumsari  
Syaiful Anwar  
Slamet Widodo*

*Analisis Pengaruh Dimensi Orientasi Layanan (Service Orientation) Terhadap Inovasi Layanan (Service Innovation) RSUD M. Yunus Bengkulu*

*Nova Alfiani  
Lizar Alfansi  
Sularsih Anggarawati*

*Learning Organization pada Bank BRI (Penelitian pada Bank BRI Cabang Bengkulu)*

*Presy Dian Purna  
Herawan Sauni  
Praningrum*

*Analisis Persepsi Kemanfaatan, Kemudahan Teknologi Informasi dan Kinerja Pegawai Pengadilan Tinggi Agama Bengkulu*

*Rani Asmara  
Handoko Hadiyanto  
Trisna Murni*

*Analisis Faktor Benefit Industri Pariwisata Ditinjau Dari Keinginan Wisatawan Berkunjung Ke Objek Wisata Di Kota Bengkulu*

*Veny Puspita  
Darmansyah  
Seprianti*

*Analisis Kinerja Keuangan Daerah Pada Kabupaten/ Kota di Provinsi Bengkulu*

*Yosi Nomita  
Kamaludin  
Iskandar Zulkarnain*



# **The Manager Review**

**Jurnal Ilmiah Manajemen**

**Penanggung-jawab** : Prof. Lizar Alfansi, SE., MBA., Ph.D.

**Ketua Dewan Redaksi** : Dr. Slamet Widodo, MS

**Sekretaris Dewan Redaksi** : Sugeng Susetyo, S.E., M.Si

**Dewan Redaksi:**

1. Prof. Dr. Firmansyah
2. Prof. Dr. Darwin Sitompul
3. Prof. Dr. Yasri
4. Prof. Dr. Kamaludin, S.E., M.M.
5. Dr. Ridwan Nurazi, SE., M.Sc., Ak.
6. Dr. Fahrudin Js Pareke, S.E., M.Si.
7. Dr. Effed Dartta Hadi, S.E., M.B.A.
8. Dr. Willy Abdillah, S.E., M.Sc

**Staf Pelaksana:**

1. Berto Usman, S.E., M.Sc.
2. Karona Cahya Susena, S.E., M.M.

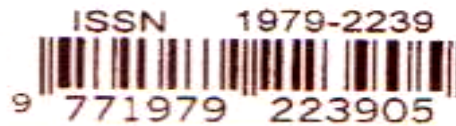
**SEMUA TULISAN YANG ADA DALAM JURNAL PENELITIAN BUKAN MERUPAKAN  
CERMINAN SIKAP DAN ATAU PENDAPAT DEWAN REDAKSI  
TANGGUNGJAWAB TERHADAP ISI DAN ATAU AKIBAT DARI TULISAN TETAP  
TERLETAK PADA PENULIS**

**Alamat Redaksi**

**Program Pascasarjana Magister Manajemen  
Fakultas Ekonomi Universitas Bengkulu  
Jl. W.R Supratman, Kandang Limun Bengkulu  
Telpon 0736-21170**

# The Manager Review

Jurnal Ilmiah Manajemen



Volume 15, Nomor 1, Oktober 2013

## DAFTAR ISI

Pengembangan Model Kualitas Layanan (Servqual Model) Di Sektor Publik Kota Lubuklinggau <i>Ade Desti Kendian</i> <i>Effed Dart Hadi</i> <i>Seprianti Eka Putri</i>	249 - 258
Studi Kelayakan Pembukaan Cabang PT. Serumpun Bernas di Provinsi Jambi (Kajian Aspek Finansial) <i>Agustina Tiodora Panjaitan</i> <i>Kamaludin</i> <i>Paulus Sulluk Kananlua</i>	259 - 270
Analisis Karakteristik Individu, Komitmen Organisasi Beban Kerja Dan Kinerja Pegawai Dinas Pendidikan Nasional Provinsi Bengkulu <i>Deta Apriani</i> <i>Ridwan Nurazi</i> <i>Praningrum</i>	271 - 281
Implementasi Remunerasi Lembaga Pemasyarakatan Kelas IIA Bengkulu <i>Herman Suryadi</i> <i>Willy Abdillah</i> <i>Praningrum</i>	282 - 291
Analisis Akuntabilitas Kinerja Petugas Penagihan Pajak Daerah Pada Bidang Pendapatan Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Kota Bengkulu <i>Meliana Rumsari</i> <i>Syaiful Anwar</i> <i>Slamet Widodo</i>	292 - 302
Analisis Pengaruh Dimensi Orientasi Layanan (Service Orientation) Terhadap Inovasi Layanan (Service Innovation) RSUD M. Yunus Bengkulu <i>Nova Alfiani</i> <i>Lizar Alfansi</i> <i>Sularsih Anggarawati</i>	303 - 313
<i>Learning Organization</i> pada Bank BRI (Penelitian pada Bank BRI Cabang Bengkulu) <i>Presy Dian Purna</i> <i>Herawan Sauni</i> <i>Praningrum</i>	314 -322

Analisis Persepsi Kemanfaatan, Kemudahan Teknologi Informasi dan Kinerja Pegawai Pengadilan Tinggi Agama Bengkulu <i>Rani Asmara</i> <i>Handoko Hadiyanto</i> <i>Trisna Murni</i>	323 - 329
Analisis Faktor Benefit Industri Pariwisata Ditinjau Dari Keinginan Wisatawan Berkunjung Ke Objek Wisata Di Kota Bengkulu <i>Veny Puspita</i> <i>Darmansyah</i> <i>Seprianti</i>	330 - 340
Analisis Kinerja Keuangan Daerah Pada Kabupaten/Kota di Provinsi Bengkulu <i>Yosi Nomita</i> <i>Kamaludin</i> <i>Iskandar Zulkarnain</i>	341 - 351

# **STUDI KELAYAKAN PEMBUKAAN CABANG PT. SERUMPUN BERNAS DI PROVINSI JAMBI (KAJIAN ASPEK FINANSIAL)**

**Agustina Tiodora Panjaitan, Kamaludin, Paulus Sulluk Kananlua**

*Program Pascasarjana Magister Manajemen*

*Fakultas Ekonomi Universitas Bengkulu*

*Jalan W.R Supratman, Kandang Limun, Bengkulu 38371A*

## **ABSTRACT**

This research is a descriptive research that aims to find the result of Investment analysis of Serumpun Bernas Trading Company development in Jambi Province marketing area, according to Pay Back Period (PP) Point of view, Net Present Values (NPV), Discounted Pay Back Period (DPP), Modified Internal Rate of Return (MIRR) and Internal Rate of Return (IRR) Point of View. This research focuses on the capital source, sales projection, operational budget, cash flow, investment budget and investment analysis variables. Data obtained from the calculation of the company's financial statements from 2008 to 2012. This research shows that Serumpun Bernas infestation is worth to be applied or not according to Pay Back Period (PP) calculation, Net Present Value (NPV), Discounted Pay Back Period (DPP), Modified Internal Rate of Return (MIRR) and Internal Rate of Return calculation (IRR). Therefore, it is hope that helps Serumpun Bernas trading Company to take the right desitions and cosidering they investation plan.

Key Words: Infestation Feasibility, Infestation, Cash Flow, PP, DPP, NPV, MIRR, IRR.

## **PENDAHULUAN**

Kendala yang dihadapi oleh PT. Serumpun Bernas untuk menembus area pasar Provinsi Jambi ialah ongkos operasional yang tinggi, dilihat dari rata-rata ongkos operasional dinas luar kota dan pemasaran ke Provinsi Jambi dalam satu bulan mencapai rata-rata Rp 10.000.000, yang berarti sekitar 50% dari total biaya operasional dinas luar kota dan pemasaran PT. Serumpun Bernas setiap bulannya (Rekapitulasi Data Keuangan PT. Serumpun Bernas 2012). Jarak tempuh antara Provinsi Jambi dan Kota Bengkulu yang relatif jauh, sehingga memakan waktu yang lama. Hal ini berpengaruh pada perputaran arus kas, karena kegiatan dinas luar kota yang dilakukan ke Provinsi Jambi dalam dua pekan dapat dilakukan hanya satu kali, hingga pendapatan tidak maksimal.

Keadaan inilah maka PT. Serumpun Bernas merancang sebuah strategi untuk mengembangkan investasi yang berupa pembukaan cabang baru di Provinsi Jambi, tepatnya di kota Jambi untuk pencapaian dan jangkauan konsumen yang lebih luas, penghematan biaya operasional dan penghematan waku tempuh dan mempercepat laju perputaran aliran kas PT. Serumpun Bernas. Berdasarkan latar belakang maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul Studi Kelayakan Pembukaan Cabang PT. Serumpun Bernas di Provinsi Jambi.

## **TINJAUAN PUSTAKA**

### **Pengertian Studi Kelayakan Bisnis**

Umar (2003:8) mengemukakan bahwa pengertian studi kelayakan bisnis adalah sebagai berikut. "Studi kelayakan bisnis merupakan penelitian terhadap rencana bisnis yang tidak hanya menganalisis layak atau tidak layak bisnis dibangun, tetapi juga pada saat dioperasikan secara rutin dalam rangka pencapaian keuntungan yang maksimal untuk waktu yang tidak ditentukan".

### **Tujuan Dilakukan Studi Kelayakan**

Tujuan dilakukannya studi kelayakan adalah untuk menghindari keterlanjuran penanaman modal yang terlalu besar untuk kegiatan yang ternyata tidak menguntungkan. Ada lima tujuan mengapa sebelum suatu usaha atau bisnis dijalankan perlu dilakukan studi kelayakan menurut Jakfar dan Kasmir (2003:20), yaitu : "Menghindari resiko kerugian, memudahkan perencanaan, memudahkan pelaksanaan pekerjaan, memudahkan pengawasan, memudahkan pengendalian."

Untuk mengatasi resiko kerugian di masa yang akan datang ada semacam kondisi kepastian. Kondisi ini ada yang dapat diramalkan akan terjadi atau memang dengan sendirinya terjadi tanpa dapat diramalkan. Dalam hal ini fungsi studi kelayakan adalah untuk meminimalkan resiko yang tidak kita inginkan, baik resiko yang dapat kita kendalikan maupun yang tidak dapat dikendalikan. Ketika kita sudah dapat meramalkan apa yang akan terjadi di masa yang akan datang, maka akan mempermudah kita dalam melakukan perencanaan dan hal-hal apa saja yang perlu direncanakan.

### **Proyeksi Aliran Kas**

Menurut Sartono (2010:191) aliran kas menjadi sentral dalam analisis investasi hal ini disebabkan karena. "Laba dalam pengertian akuntansi tidak sama dengan kas masuk bersih dan para investor dan manajemen lebih tertarik untuk melihat besarnya aliran kas bersih yang benar-benar akan diterima. Karena aliran kas bersih ini menunjukkan kemampuan perusahaan untuk membayar kembali investasi yang telah dikeluarkan, membayar deviden kepada pemegang saham, dan investasi kembali dimasa datang".

*Operational cash flow* dan *terminal cash flow* pada umumnya positif karena aliran kas ini dinyatakan dengan dasar setelah pajak. Dalam analisis investasi ini yang dipentingkan adalah aliran kas bersih atau *net cash flow* yang merupakan selisih antara aliran kas keluar dengan aliran kas masuk operasi, penentuannya didasarkan pada laporan akuntansi setelah dilakukan penyesuaian. Penyesuaian tersebut meliputi depresiasi yang bukan pengeluaran kas dan beban bunga seandainya investasi tersebut dibiayai dengan pinjaman. Rumus *net cash flow* sebagai berikut:

$$\text{Net cash flow} = \text{Laba Bersih} + \text{Depresiasi} + (1 - \text{Pajak}) \text{ Bunga}$$

### **Pengertian Investasi Dalam Aktiva**

Investasi dalam aktiva dapat dibagi dalam dua aktiva yaitu aktiva lancar dan aktiva tetap. Sifat kedua aktiva ini pada dasarnya sama, yang membedakan hanya

proses pengembalian dana yang ditanam pada masing-masing aktiva tersebut. Yang termasuk dalam aktiva yaitu bentuk inventory, piutang dan lain-lain, sedangkan investasi dalam aktiva tetap pengembaliannya lebih dari satu tahun, bahkan lebih dari itu, yaitu sesuai dengan umur investasi tersebut.

Beberapa definisi yang dikemukakan oleh para ahli maupun penulis buku mengenai investasi dalam aktiva sebagai berikut Van horned an Machowicz (2005;100) mengemukakan bahwa "Capital invesment is a curret cash outlay in the anticipation at benefits to be realised in the future". Devenisi ini dianggap bahwa yang di investasikan pada waktu sekarang dan dapat diterima hasilnya kembali dalam jangka waktu tertentu.

Bambang Riyanto (1994;10) mendefinisikan investasi dalam aktiva tetap adalah "aktiva tahan lama yang tidak atau yang secara beransur -ansur habis turut serta dalam proses produksi".

Jadi aktiva adalah modal yang sifatnya relatif dalam jangka pendek, tahan lama (yang tidak atau secara beransur habis turut dalam proses produksi ) dan mengalami proses perputaran dalam waktu yang lama,dimana aktiva tetap tersebut mempunyai wujud fisik. Selanjutnya M. Manulang (1985:110) memberikan pengertian bahwa "Investasi dalam bentuk aktiva tetap adalah penanaman modal aktiva dengan harapan perusahaan tersebutdapat menghasilkan keuntungan melalui operasinya.

Berdasarkan pengertian diatas,maka dapat dikatakan bahwa investasi dalam aktiva tetap adalah merupakan pengorbanan uang kas pada waktu sekarang untuk memperoleh penghasilan dimasa yang akan datang. Sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya, bahwa perusahaan mengadakan investasi dalam aktiva teatp adalah dengan harapan bahwa perusahaan tersebut,akan memperoleh keuntungan,seperti halnya akan investasi dalam aktiva lancar. Letak perbedaan antara investasi aktiva tetap dan investasi aktiva lancar hanya terletak pada jangka waktu dan cara pengambilan dana yang akan diinvestasikan kedalam dua golongan aktiva tersebut.

### **Metode Penilaian Investasi**

Metode yang biasa digunakan untuk mengevaluasi proyek adalah sebagai berikut:

#### **1. Break even Point (BEP)**

Menurut Umar (2003:202) *Break even Point* (BEP) adalah. "Suatu alat analisis yang digunakan untuk mengetahui hubungan antar beberapa variabel didalam kegiatan perusahaan, seperti luas produksi atau tingkat produksi yang dilaksanakan, biaya yang dikeluarkan, serta pendapatan yang diterima perusahaan dari kegiatannya".

Rumus umum untuk menentukan titik impas adalah sebagai berikut:

$$BEP = \frac{BT}{1 - \frac{BV}{Penjualan}}$$

Di mana :

- BT adalah biaya tetap yaitu biaya yang besarnya tidak tergantung pada jumlah barang yang terjual.

- BV adalah Biaya variabel yaitu biaya yang besarnya tergantung pada jumlah barang yang terjual.
- Penjualan adalah nilai penjualan dari barang yang terjual. Nilai penjualan adalah nilai pembelian ditambah margin keuntungan.

## 2. *Net present value* (NPV)

Dengan menghitung *net present value* dapat menentukan apakah sebuah investasi memberikan hasil yang melebihi biaya modalnya. Menurut Umar (2003: 200) NPV yaitu selisih antara *Present Value* dari investasi dengan nilai sekarang dari penerimaan-penerimaan kas bersih (aliran kas operasional maupun kas terminal) dimasa yang akan datang.

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1 + K)^t} - I_0$$

Dimana :

CF<sub>t</sub> = aliran kas pertahun pada periode t

I<sub>0</sub> = investasi awal pada tahun 0

K = suku bunga (*discount rate*)

Kriteria penilaian NPV adalah :

- Jika NPV > 0, maka investasi diterima.
- Jika NPV < 0, maka investasi ditolak.

## 3. *Internal rate of return* (IRR)

Menurut Umar (2003: 198) Metode ini digunakan untuk mencari tingkat bunga menyamakan nilai sekarang dari arus kas yang diharapkan di masa datang, atau penerimaan kas, dengan mengeluarkan investasi awal.

Menurut Ibrahim (2009: 147) Metode IRR (*Internal rate of return*) adalah. "Suatu tingkat *discount rate* yang menghasilkan *net present value* sama dengan 0, dengan demikian apabila hasil perhitungan IRR lebih besar dari *social opportunity cost of capital* (SOCC) dikatakan proyek/usaha tersebut *feasible*, apabila sama dengan SOCC berarti pulang pokok dan dibawah SOCC proyek tersebut tidak *feasible*."

$$IRR = i_1 + \frac{NPV_1}{NPV_1 - NPV_2} \times (i_2 - i_1)$$

Dimana:

- NPV<sub>1</sub> adalah present value positif dengan discount rate tertentu yang lebih rendah dari i<sub>1</sub>
- NPV<sub>2</sub> adalah present value negative dengan discount rate tertentu yang lebih tinggi dari i<sub>2</sub>.

Kriteria penilaian IRR adalah :

- Jika IRR > dari suku bunga yang telah ditetapkan, maka investasi diterima.
- Jika IRR < dari suku bunga yang telah diterapkan, maka investasi ditolak.

## 4. *Profitability index* (PI)



Menurut Hariadi (1992: 94) *Profitability index* (PI) adalah sebagai berikut. “Salah satu metode evaluasi penanaman modal yang memperhitungkan nilai waktu uang. Metode ini adalah bentuk variasi yang sederhana dari teknik *net present value*. Metode ini berguna dalam memberikan prioritas terhadap alternatif investasi yang terbaik dari beberapa proyek yang menguntungkan. Makin besar indeks, makin besar pula kesempatan untuk dipilih.”

$$PI = \frac{PV \text{ Kas Masuk}}{PV \text{ Kas Keluar}}$$

Kriteria untuk *Profitability Index* :

- Proyek dinilai layak jika  $PI > \text{atau} = 1,00$  sebaliknya
- Dinilai tidak layak jika  $PI < 1,00$

#### 5. *Pay back period* (PP)

Menurut Hariadi (1992: 96) *Payback Period* metode ini didefinisikan sebagai lamanya waktu yang diperlukan untuk menutup kembali pengeluaran kas investasi dengan penerimaan kas yang akan diperoleh dimasa yang akan datang. Dasar penerimaan suatu investasi untuk dilaksanakan adalah terletak pada pendeknya waktu yang diperlukan untuk menutup investasi tersebut, makin singkat waktunya, maka investasi tersebut lebih disukai dan diterima. Metode ini dapat membantu memberikan petunjuk dan mempercepat dalam mengambil keputusan. Jika suatu investasi tidak dapat memenuhi *payback* minimum maka investasi tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi dengan metode penilaian yang lain.

$$Payback \ Period = \frac{Initial \ Investment}{Annual \ cash \ inflow} \times 1 \ tahun$$

Arus kas yang berasal dari aktivitas operasi, investasi, dan pendanaan berikut ini dapat disajikan menurut arus kas bersih:

- a. Penerimaan dan pengeluaran kas untuk kepentingan para pelanggan apabila arus kas tersebut lebih mencerminkan aktivitas pelanggan daripada aktivitas entitas.
- b. Penerimaan dan pengeluaran kas untuk pos-pos dengan perputaran cepat, jumlah yang besar, dan dengan jangka waktu singkat (*short maturity*). Laporan aliran kas melaporkan aliran kas selama periode tertentu dan diklasifikasikan menurut aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

#### 6. *Accounting rate of return* (ARR)

Metode ini hanya menentukan berapa *return* rata-rata dari suatu investasi tanpa memperhatikan *timing* kapan *cashflows* tersebut diperoleh.

Menurut Riyanto (1995:134) *Accounting rate of return* (ARR) adalah sebagai berikut, yaitu. Metode *Average Rate or Return* atau sering disebut juga dengan *Accounting Rate of Return*, menunjukkan persentase keuntungan *netto* sesudah pajak dihitung dari *Average Investment* atau *Initial Investment*. Metode ini mendasarkan diri pada keuntungan yang dilaporkan.”

$$ARR = \frac{\text{Laba tahunan rata-rata}}{\text{Investasi Rata-Rata}}$$

7. *Modified Internal rate of return (MIRR)*

Menurut Kamaludin (2011: 174) *Modified Internal rate of return (MIRR)* atau tingkat pengembalian internal proyek dimana nilai sekarang dari biaya proyek sama dengan nilai sekarang dari nilai terminal, yang mana nilai terminal diperoleh dari jumlah masa depan dari arus kas masuk, yang dimajemukkan pada biaya modal perusahaan. MIRR merupakan sebagai penyempurnaan dari IRR (*Internal rate of return*). MIRR memiliki keunggulan dibandingkan IRR, karena MIRR mengasumsikan bahwa arus kas dari semua proyek direinvestasi pada biaya modal dan pada umumnya lebih benar, sedangkan IRR menggunakan *reinvestment rate* pada IRR. Sehingga MIRR merupakan indikator lebih baik dari segi profitabilitas sesungguhnya. MIRR dirumuskan sebagai berikut:

$$PV_{\text{ arus keluar}} = PV_{\text{ arus masuk}}$$

$$\sum_{t=0}^n \frac{ACOF_t}{(1+k)^t} = \frac{\sum_{t=0}^n ACIF_t (1+k)^{n-t}}{(1+MIRR)^n}$$

$$PV_{\text{ arus keluar}} = \frac{T}{(1+MIRR)^n}$$

Dimana:

- ACOF = arus kas keluar tahunan
- ACIF = arus kas masuk tahunan
- TV= terminal *value* atau nilai akhir ACIV dimajemukan
- MIRR = tingkat pengembalian internal proyek
- n = usia proyek yang diharapkan
- k = tingkat pengembalian yang diisyaratkan atau biaya modal

8. *Discounted Pay back period (DPP)*

Menurut Kamaludin (2001: 165) *Discounted Pay back period (DPP)* metode ini merupakan penyempurnaan dari kelemahan metode PP tradisional yang tidak memperhatikan nilai waktu uang (*time value of money*). Dengan menghitung *time value of money* sehingga dapat menutupi arus kas keluarnya. Secara konsep tidak ada bedanya dengan metode PP, hanya saja aliran kas proyek di *discounted* dengan tingkat bunga yang diisyaratkan.

**HASIL DAN PEMBAHASAN**

**Kebutuhan dana dan biaya modal**

Kebutuhan dana untuk aktiva tetap pada proyek investasi cabang PT. Serumpun Bernas di Provinsi Jambi dapat dilihat pada tabel berikut ini.

**Proyeksi Aktiva Tetap**

No	Keterangan	Jumlah	Jumlah (Rp)
1	Dyna Box Long Casis (2012)	2 unit	990.800.000

2	Mobil Avanza Veloz (2012)	1 unit	174.400.000
3	Motor Supra- x	1 unit	15.475.000
4	Komputer	3 unit	18.000.000
5	Meja dan kursi Komputer	2 set	4.000.000
6	Kursi dan meja tamu	1 set	1.500.000
7	Pesawat telepon	2 set	500.000
8	Fax	1 set	1.200.000
9	Program dan Instalasi	1 paket	10.000.000
11	Printer	1 unit	900.000
12	Lemari File	3 unit	3.000.000
13	AC	3 unit	7.500.000
Total			1.227.275.000

Sumber: Data diolah

kebutuhan modal kerja diproyeksikan dalam satu tahun Rp 1.227.275.000,- dapat dilihat dari tabel di bawah ini proyeksi kebutuhan modal kerja dalam pembukaan cabang di Provinsi Jambi

#### Proyeksi Kebutuhan Modal Kerja

No	Keterangan	Modal Kerja
1	Biaya Gaji Karyawan	20.500.000
2	Biaya Sewa Gedung	96.000.000
3	Biaya Operasional Lainnya	38.500.000
4	Surat Izin Tempat Usaha, Akte Notaris	20.000.000
5	Cadangan Kas Minimum	1.000.000.000
Total		1.175.000.000

Sumber: Data diolah

Jadi jumlah keseluruhan dana investasi yang dibutuhkan untuk rencana pembukaan cabang ini adalah:

$$\begin{aligned}
 \text{Jumlah dana investasi} &= \text{Dana modal aktiva tetap} + \text{Dana modal kerja} \\
 &= \text{Rp } 1.227.275.000.- + \text{Rp } 1.175.000.000.- \\
 &= \text{Rp } 2.402.275.000.-
 \end{aligned}$$

#### Analisis penjualan

Analisis penjualan dilakukan dengan cara melihat data laporan penjualan PT. Serumpun Bernas selama lima tahun sebelumnya hingga kita mendapatkan suatu tren penjualan hingga kita dapat menarik proyeksi penjualan pada masa yang akan datang. Data tren penjualan PT. Serumpun Bernas dapat dilihat pada tabel dan grafik di bawah ini.

#### Penjualan PT. Serumpun Bernas di Provinsi Jambi tahun 2008-2012

No	Tahun	Pejualan	Pesentase Kenaikan
----	-------	----------	--------------------

1	2008	721.929.500	----
2	2009	876.203.500	20%
3	2010	957.370.000	10%
4	2011	1.424.924.000	40%
5	2012	1.559.128.932	10%

Sumber: Rekapitulasi Data Keuangan PT. Serumpun Bernas 2012

Tabel di atas menunjukkan penjualan pada tahun 2008 hingga 2010 mengalami peningkatan dari tahun-ketahun dan terlihat *tren* penjualan positif dan pada tahun 2011 penjualan meningkat pesat dikarenakan adanya pergantian manajemen dan sistem manajemen yang lebih baik, dan kepercayaan pelanggan kepada perusahaan meningkat, hingga menaikkan tingkat loyalitas terhadap perusahaan dan adanya kepercayaan *formulator/supplier* pada perusahaan sehingga PT. Serumpun Bernas dipercaya menjadi distributor tunggal untuk produk-produk unggulan PT. Bayer, Charoen Pokphan, PT. Dupont, PT. Sari Kresna, dan PT. Garuda Internasional.

Berdasarkan dengan data ini maka penulis membuat proyeksi bahwa penjualan pada tahun berikutnya akan mengalami kenaikan hingga mencapai kurang lebih 10%, proyeksi ini dapat kita lihat dari tabel di bawah ini.

#### Proyeksi Penjualan PT. Serumpun Bernas di Provinsi Jambi tahun 2013-2017.

No	Tahun	Persentase Kenaikan Penjualan	Proyeksi Penjualan
1	2013	.....	1,732,365,480
2	2014	10%	1,905,602,028
3	2015	10%	2,096,162,231
4	2016	10%	2,305,778,454
5	2017	10%	2,536,356,299

Sumber: Data diolah

#### Analisis biaya operasional

Yang termasuk di dalam biaya operasional antara lain adalah biaya gaji karyawan, biaya sewa gedung dan biaya umum dan alat tulis kantor. Adapun proyeksi dari masing- masing biaya adalah sebagai berikut:

##### a. Proyeksi biaya gaji karyawan

Rata-rata kenaikan Upah Minimum Provinsi (UMP) tahun 2013 adalah sebesar 18,32%. Kenaikan UMP tahun ini lebih tinggi apabila dibandingkan dengan rata-rata kenaikan UMP tahun 2012 yang hanya sebesar 10,27%. Sesuai surat keputusan Gubernur No.626/Kep.Gub/ DISSOSNAKERTRANS /2012, UMP Provinsi Jambi sebesar Rp 1.300.000,-. Tabel di bawah ini menunjukkan proyeksi biaya gaji karyawan Rp 294.000.000,- pada tahun 2013.

#### Proyeksi Biaya Gaji Karyawan Tahun 2013.

No	Jabatan	Jumlah Karyawan	Gaji/Bulan	Gaji/Tahun
1	Branch Manager	1	6,000,000	72,000,000
2	Salesman	1	3,500,000	42,000,000
3	Warehouse Supervisor	1	3,000,000	36,000,000
4	Administration	3	2,500,000	90,000,000
5	Driver	2	1,600,000	38,400,000
6	Security	1	1,300,000	15,600,000
Total				<b>294,000,000</b>

Sumber: Data diolah

Pada tabel berikut ini diproyeksikan setiap tahunnya kenaikan persentase biaya gaji karyawan rata-rata 10%.

**Proyeksi Persentasi Kenaikan Biaya Gaji Karyawan.**

No	Tahun	Persentase kenaikan Biaya	Biaya Gaji Karyawan
1	2013	.....	294,000,000.00
2	2014	10%	323,400,000.00
3	2015	10%	355,740,000.00
4	2016	10%	391,314,000.00
5	2017	10%	430,445,400.00

Sumber: Data diolah

b. Proyeksi biaya sewa gedung

Proyeksi biaya sewa gedung dibayar dimuka dimulai dari tahun 2013 sampai 2017 ditetapkan Rp 240.000.000, berikut ini akan diuraikan proyeksi biaya beban sewa gedung untuk tahun 2013.

**Proyeksi Biaya Sewa Gedung Dibayar Dimuka Untuk Tahun 2013**

Bulan	Biaya sewa gedung
Januari	8.000000.-
Februari	8.000000.-
Maret	8.000000.-
April	8.000000.-
Mei	8.000000.-
Juni	8.000000.-
Juli	8.000000.-
Agustus	8.000000.-
September	8.000000.-
Oktober	8.000000.-
Nopember	8.000000.-
Desember	8.000000.-
<b>TOTAL</b>	<b>Rp 96.000.000,-</b>

Sumber: Data diolah tahun 2012

c. Proyeksi biaya operasional lainnya

Biaya operasional lainnya untuk tahun 2013 ditetapkan Rp 462.000.000.-, berikut ini akan diuraikan proyeksi biaya operasional lainnya untuk lima tahun kedepan.

#### Proyeksi Biaya Operational Lainnya

Tahun	Persentase	Biaya Operasional Lainnya
2013	.....	462,000,000
2014	10%	508,200,000
2015	10%	559,020,000
2016	10%	614,922,000
2017	10%	676,414,200

Sumber: Data diolah tahun 2012

#### Keterangan:

Biaya operasional lainnya tahun 2013 diasumsikan sebesar Rp 462.000.000-/ tahun.

Biaya Dinas Luar Kota	Rp 50.000.000-'/ tahun
Biaya Alat tulis kantor	Rp 12. 000.000-'/tahun
Biaya Listrik	Rp 10.000.000-'/ tahun
Biaya Telepon dan Speedy	Rp 12.000.000-'/ tahun
Biaya THR	Rp 45.000.000-'/ tahun
Biaya Perawatan kendaraan	Rp 20.000.000-'/ tahun
Biaya konsultan	Rp 13.000.000-'/ tahun
Biaya Rupa-Rupa	Rp 300.000.000-'/ tahun

#### Total Biaya Operasional Per Tahun

Tahun	Gaji Karyawan	Sewa Gudang	Operational Lainnya	Total Biaya Operasional
2013	294.000.000	96.000.000	462.000.000	852.000.000
2014	323.400.000	96.000.000	508.200.000	927.600.000
2015	355.740.000	96.000.000	559.020.000	1.010.760.000
2016	391.314.000	96.000.000	614.922.000	1.102.236.000
2017	430.445.400	96.000.000	676.414.200	1.202.859.600

Sumber: Data diolah tahun 2012

#### Analisis biaya penyusutan

Biaya- biaya yang termasuk biaya penyusutan adalah penyusutan gudang, penyusutan peralatan kantor dan penyusutan kendaraan kantor. Perincian mengenai biaya penyusutan sebagai berikut:

#### Proyeksi Rekapitulasi Biaya Penyusutan

Rekapitulasi Penyusutan Aktiva Tetap								
Aktiva	Harga Perolehan	Tarif	Total Penyusutan Per Tahun					Sisa Nilai Buku
			2013	2014	2015	2016	2017	
Mobil Box	990,800	10 Tahun	99,080	99,080	99,080	99,080	99,080	495,400
Avanza	174,400	10 Tahun	17,440	17,440	17,440	17,440	17,440	87,200
Supra-X	15,475	5 Tahun	3,095	3,095	3,095	3,095	3,095	15,475
Komputer	18,000	5 Tahun	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	18,000
Peralatan Kantor	24,600	5 Tahun	4,920	4,920	4,920	4,920	4,920	24,600
<b>Total Penyusutan</b>			<b>128,135</b>	<b>128,135</b>	<b>128,135</b>	<b>128,135</b>	<b>128,135</b>	<b>640,675</b>

*Ket: dalam ribuan rupiah*

*Sumber: Data diolah tahun 2012*

### Biaya pajak

Pajak merupakan biaya yang wajib dikeluarkan untuk setiap tahunnya dan besarnya ditentukan berdasarkan tarif yang ditentukan oleh pemerintah. Adapun besarnya tarif pajak yang berlaku, di Indonesia berdasarkan UU no 17 tahun 2000.

### Pembahasan

Pada tabel di bawah menunjukkan penyusunan proyeksi *Earning After Tax* dan perhitungan aliran kas bersih (AKB) serta *present value* aliran kas bersih (PV AKB).

#### Perhitungan Earning After Tax (EAT)

Tahun	Pendapatan	Total Biaya	EBT	Tax 30%	EAT
2013	1,732,365,480	852,000,000	880,365,480	264,109,644	616,255,836
2014	1,905,602,028	927,600,000	978,002,028	293,400,608	684,601,420
2015	2,096,162,231	1,010,760,000	1,085,402,231	325,620,669	759,781,562
2016	2,305,778,454	1,102,236,000	1,203,542,454	361,062,736	842,479,718
2017	2,536,356,299	1,202,859,600	1,333,496,699	400,049,010	933,447,689
<b>TOTAL</b>					<b>3,836,566,224</b>

*Sumber: Olah Data*

Perhitungan *earning after tax* (EAT) diatas setiap tahunnya menunjukkan hasil yang positif dengan tarif *tax* 30%, setelah mengetahui hasil *earning after tax* (EAT) maka tabel dibawah ini dapat menghitung aliran kas bersih dan PV AKB dengan DF 7% dan DF 12%.

#### Perhitungan AKB dan PV AKB (DF 7%)

Tahun	EAT	Depresiasi	AKB	DF 7%	PV AKB
2013	616,255,836	128,135,000	744,390,836	0.934	695,261,041
2014	684,601,420	128,135,000	812,736,420	0.873	709,518,895
2015	759,781,562	128,135,000	887,916,562	0.816	724,539,915
2016	842,479,718	128,135,000	970,614,718	0.763	740,579,030
2017	933,447,689	128,135,000	1,061,582,689	0.713	756,908,457
<b>Total</b>					<b>3,626,807,337</b>

Sumber: Olah Data

Perhitungan tabel dibawah ini akan kita perhitungkan kembali PV aliran kas bersih dengan DF 12% hal ini dilakukan untuk mengetahui apakah DF 12% masih mendapatkan PV aliran kas bersih yang positif.

#### Perhitungan AKB dan PV AKB (DF12%)

Tahun	EAT	Depresiasi	AKB	DF 12%	PV AKB
2013	616,255,836	128,135,000	744,390,836	0.893	664,741,017
2014	684,601,420	128,135,000	812,736,420	0.797	647,750,927
2015	759,781,562	128,135,000	887,916,562	0.712	632,196,592
2016	842,479,718	128,135,000	970,614,718	0.635	616,340,346
2017	933,447,689	128,135,000	1,061,582,689	0.567	601,917,385
<b>Total</b>					<b>3,162,946,266</b>

Melihat perhitungan PV aliran kas bersih dengan DF 7% dan DF 12% pada tabel di atas memperoleh PV aliran kas bersih yang positif namun perhitungan ini belum dapat mengambil kesimpulan perusahaan dalam melaksanakan investasinya, maka untuk melihat apakah investasi PT. Serumpun Bernas dapat layak dilaksanakan kita dapat menghitung dengan metode- metode berikut ini:

#### Hasil Perhitungan Metode Penilaian Investasi

No	Metode	Kriteria Penilaian	Hasil	Keputusan
1	Payback Period	4 Tahun	2 tahun 11 bulan 4 hari	Diterima
2	DPP	4 Tahun	3 tahun 9 bulan	Diterima
3	NPV	Positif	Rp 679.895.867.-	Diterima
4	IRR	12%	23,34%	Diterima
5	MIRR	12%	18,34%	Diterima

Sumber: Olah Data

## KESIMPULAN DAN SARAN

### Kesimpulan

Kesimpulan dari hasil analisis kelayakan investasi yang dilakukan PT. Serumpun Bernas dalam pembukaan cabang di Provinsi Jambi merupakan investasi yang layak. Hal ini dapat dilihat dari:



- a. *Payback Period* (jangka waktu pengembalian investasi) = 2 tahun 11 bulan 4 hari. Dengan melihat jangka waktu pengembalian yang cukup cepat tersebut dalam menutup investasi sebesar Rp 2.402.275.000,- maka investasi dapat dikatakan layak untuk dilaksanakan.
- b. *Discounted Payback Period* (DPP) menghasilkan jangka waktu pengembalian investasi 3 tahun 9 bulan. Hasil yang diperoleh hampir mendekati kriteria yang ditentukan adalah 4 tahun sehingga investasi ini masih layak untuk dilaksanakan.
- c. *Net Present Value* (NPV) didapat nilai yang positif sebesar Rp 679.895.867,- > 0. Dengan NPV > 0 menunjukkan investasi yang layak untuk dilaksanakan.
- d. Internal Rate of Return (IRR) diperoleh tingkat bunga sebesar 23,34% > 12%, IRR lebih besar dari *social opportunity cost of capital* (SOCC) dikatakan proyek/usaha tersebut *feasible* begitu juga dengan metode *Modified Internal rate of return* (MIRR) hasil yang diperoleh 18,34% > 12% sehingga menunjukkan investasi ini *feasible* untuk didirikan.

### Saran

Sedangkan saran yang dapat diberikan sehubungan dengan analisa investasi pada pengembangan pembukaan cabang PT. Serumpun Bernas di Provinsi Jambi ini adalah:

- a. PT. Serumpun Bernas disarankan untuk melakukan riset pemasaran untuk melengkapi penelitian ini, agar kelayakan investasi ini dapat benar-benar positif layak untuk dilaksanakan.
- b. PT. Serumpun Bernas juga disarankan untuk memperhitungkan keadaan perekonomian pada saat ini, inflasi akibat kenaikan BBM tentunya berpengaruh terhadap perekonomian secara global dan daya beli konsumen.
- c. PT. Serumpun Bernas disarankan dapat mempersiapkan modal untuk pembiayaan investasi ini bila memang menurut riset pemasaran dan keadaan ekonomi memungkinkan untuk dilaksanakannya investasi ini.

### DAFTAR PUSTAKA

- Abas, Kartadinata, 2002, **Akuntansi dan Analisis Biaya : Suatu Pendekatan Terhadap Tingkah Laku Biaya**, Rineka Cipta, Jakarta.
- Ahmad, Kamaruddin, 1996, **Dasar-Dasar Manajemen Investasi**, Rineka Cipta, Jakarta.
- Anthony, Robert N and James S. Reece, 2000, **Accounting : Text and Cases. Eight Edition**, Homewood, Irwin. Inc, Illinois.
- Hariadi, Bambang, 1992, **Akuntansi Manajemen**, Edisi 1, BPFE, Yogyakarta.
- Ibrahim, Yacob, 2009, **Studi Kelayakan Bisnis**, Edisi Revisi, Rineka Cipta, Jakarta.
- Kamaludin, 2011, **Manajemen Keuangan Konsep Dasar dan Penerapannya**, Mandar Maju, Bandung.
- Kasmir dan Jakfar, 2003, **Studi Kelayakan Bisnis**, Kencana Perdana Media, Jakarta
- Kotler dan Keller, 2010, **Manajemen Pemasaran**, Edisi 13, Erlangga, Jakarta.

- Lauw, Mince, 2010, **Studi Kelayakan Investasi PT. MTI Pada Dermaga Inggom**, Tesis, Program Pasca Sarjana Magister Manajemen, Universitas Indonesia.
- Marlini, Ice, 2010. **Analisis Relokasi RSUD Kepahiang Dinilai Dari Aspek Kelayakan Investasi Tahun 2010**, Tesis, Program Pasca Sarjana Magister Manajemen, Universitas Bengkulu.
- Moeljadi, 2006. **Manajemen Keuangan**, Buku 1, Bayu Media, Malang
- Riyanto, Bambang. 1999. **Dasar-dasar Pembelanjaan Perusahaan**. Yogyakarta: BPF.
- James C. Van Horne, John M. Machowicz, 2005. **Prinsip-prinsip Manajemen Keuangan**. Edisi 12, Salemba Empat, Jakarta.
- Sartono, Agus.R, 2010, **Manajemen Keuangan Teori dan Aplikasi**, Edisi 4, BPF, Yogyakarta.
- Sekaran, Uma, 2010, **Research Methods For Business**, Edisi 4, Salemba Empat, Jakarta.
- Setia Atmaja, Lukas, 2008, **Teori dan Praktek Manajemen Keuangan**, Andi, Yogyakarta.
- Siswandi, 2010, **Manajemen Keuangan**, Lentera Ilmu, Jakarta.
- Syamsuddin, Lukman, 1998, **Manajemen Keuangan Perusahaan**, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Umar, Husein, 2003. **Studi Kelayakan Bisnis**, Edisi 2, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.