

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Deskripsi Obyek Penelitian

4.1.1 Sejarah Singkat Perusahaan

Sekilas mengenai UD Rahayu, adalah sebuah UMKM yang bergerak dalam bidang industry pangan yaitu produksi tempe. UD Rahayu berdiri sejak tahun 1995. Awal mula pemilik UD Rahayu yaitu Pak Jarwoto, pada tahun 1987 masih ikut orang alias menjadi pegawai pengusaha tempe yang masih mensupply pasar tradisional dan skala kecil saja. Pada tahun 1995 pak Jarwoto memilih untuk memulai usaha tempenya sendiri dan memilih keluar dari pekerjaannya. Dan pada tahun 1996 usaha tempe pak Jarwoto mulai bergerilya di dunia supermarket.

Karyawan yang dimiliki UD Rahayu ada 5 termasuk pak Jarwoto. Modal usaha yang pertama kali digunakan oleh pak Jarwoto adalah menggunakan modal sendiri dan dibantu oleh patner kerja yang memperkenalkan dunia supermarker, dan beliaulah yang memasarkan hingga masuk ke supermarket-supermarket di Surabaya. Pertama kali bias supply supermarket nama UD Rayahu adalah UD Burhanudin, karena bapak Burhanudin adalah patner yang menggandeng bapak Jarwoto untuk bias supply produk di supermarket. Beliau yang memasarkan, pak jarwoto yang memproduksi. Lalu suatu ketika bapak Burhanudin jatuh sakit selama kurang lebih 1 tahun, proses supply jadi terhambat karena jalur komunikasinya dengan supermarket ke bapak Burhanudin jadi terhambat. Lalu akhirnya pihak supermarket memutuskan hubungan kerja dengan bapak Burhanudin dan bertanya kepada pegawai bagian kirim dan meminta kontak bapak Jarwoto dan pada akhirnya pihak supermarket meminta bapak Jarwoto untuk mensupply langsung ke supermarket tanpa perantara bapak Burhanudin. Dari pihak supermarket meminta agar nama UD diganti sesuai keinginan pak Jarwoto. Dari situlah pak Jarwoto mengganti nama dari UD Burhanudin menjadi UD Rahayu.

4.1.2 Profil Perusahaan

Pada sub bab ini menerangkan profil perusahaan yang dibuat untuk studi kasus skripsi ini, berikut tabel datanya:

Tabel 4.1 Profil Perusahaan

Nama	UD Rahayu Tempe Murni
Alamat	Jln. Simo Gunung Kramat timur II/7
Telepon	081234089564
Tanggal Berdiri	Tahun 1987
Jumlah Karyawan	5 orang

(Sumber: UD Rahayu Surabaya:2019)

4.1.3 Letak Lokasi Perusahaan

Dari penjelasan di atas, lokasi UD Rahayu di Jalan Simo Gunung Kramat Timur II No. 7, Putat Jaya, Kec : Sawahan, Kota Surabaya. Yang ditunjukkan pada gambar berikut ini :



Gambar 4.1 Peta Lokasi UD. Rahayu Surabaya

4.1.4 Visi dan Misi Perusahaan

a. Visi

Menjadikan usaha produksi “Tempe Murni Blitar dan Pekalongan” sebagai usaha skala kecil yang mampu menguasai pasar produk pangan.

b. Misi

Misi dari UD Rahayu adalah :

1. Menggunakan bahan yang berkualitas dan aman
2. Proses produksi yang higienis
3. Mengutamakan keinginan konsumen
4. Harga terjangkau
5. Memberikan kepuasan kepada pelanggan

4.1.5 Uraian Tugas

1. Pemilik Usaha
 - a. Bertanggung jawab atas seluruh karyawan
 - b. Membeli bahan baku untuk produksi
 - c. Memproduksi tempe
 - d. Bertanggung jawab atas produksi tempe setiap harinya
2. Bendahara
 - a. Mengelola keuangan
 - b. Mengelola transaksi
 - c. Mengambil uang setoran di swalayan setiap tanggal jatuh tempo
 - d. Mengatur stock harian yang harus dikirim ke swalayan
3. Karyawan 1
 - a. Packing tempe
 - b. Memberi label dan barcode untuk tempe yang dijual di swalayan
 - c. Menyetok tempe yang akan dijual ke pasar
 - d. Menjual tempe ke pasar

4. Karyawan 2
 - a. Packing tempe
 - b. Memberi label dan barcode untuk tempe yang dijual di swalayan
 - c. Menyetok tempe yang akan dijual ke pasar
 - d. Menjual tempe ke pasar
5. Kurir
 - a. Menyiapkan tempe yang akan dikirim ke swalayan
 - b. Mengirim tempe ke semua swalayan yang menjadi tempat memasarkan tempe
 - c. Merawat kendaraan usaha

Sebenarnya uraian tugas diatas tidak paten digunakan di UD Rahayu, karena masih belum ada SOP yang dijalankan. System masih menggunakan system serabutan. Namun uraian tugas diatas adalah sebagian besar tugas yang dilakukan karyawan setiap harinya.

4.2 Rencana Investasi

Investasi adalah suatu istilah dengan beberapa pengertian yang berhubungan dengan keuangan dan ekonomu. Istilah tersebut berkaitan dengan akumulasi suatu harapan mendapatkan keuntungan pada masa depan. Terkadang, investasi disebut juga sebagai penanaman modal.

Pada UD Rahayu ini, rencana investasi yang dilakukan adalah membeli lahan untuk rumah produksi. Saat ini tempat produksi tempe UD Rahayu masih satu atap dengan rumah tangga, hanya terpisah oleh sekat saja. Dikarenakan tuntutan oleh pihak supermarket yang mengharuskan semua supplier yang memproduksi makanan harus higienis dan bersih serta permintaan pasar akan tempe murni yang sangat banyak oleh karena itu UD Rahayu ingin membeli rumah untuk produksi tempe agar tidak jadi satu dengan rumah tangga.

Selain rumah, nantinya UD Rahayu juga akan menambah peralatan dan mesin, karena tempatnya pasti akan jauh lebih luas dan agar produksi tempe lebih melimpah. Untuk sumber daya manusianya UD Rahayu tidak akan menambah, karena dirasa cukup untuk memperbanyak produksi dengan karyawan yang sama dengan dulu. Jadi UD Rahayu hanya akan berinvestasi aktiva tetap berupa rumah, peralatan serta mesin. Semua pendanaan yang akan dilakukan bersumber dari pinjaman bank.

4.3 Deskripsi Hasil Penelitian

Beberapa hal yang diperlukan untuk melakukan pendekatan capital budgeting yaitu dibutuhkan laporan keuangan seperti laba rugi, arus kas dan mengetahui berapa besar biaya yang akan dikeluarkan untuk melakukan investasi. Pengertian laporan keuangan adalah catatan informasi keuangan suatu perusahaan pada suatu periode akuntansi yang dapat digunakan untuk menggambarkan kinerja perusahaan tersebut. Laporan keuangan adalah bagian jdari proses pelaporan keuangan. Macam macam laporan keuangan terdiri dari neraca, laba rugi, arus kas, dan perubahan ekuitas. Laporan keuangan laba rugi menginformasikan seberapa besar laba bersih yang dihasilkan oleh perusahaan dan arus kan menginformasikan sumber dana tunai dan penggunaan saldo kas dalam periode tertentu.

Biaya awal investasi atau sering disebut dengan initial cost yaitu modal awal yang dikeluarkan untuk melakukan investasi. Ini merupakan langkah pertama yang harus dilakukan. Menentukan beberapa alternative usulan investasi yang sesuai kebutuhan dan kemampuan perusahaan serta menentukan seberapa besar biaya yang akan dibutuhkan untuk awal investasi sampai dapat beroperasi.dari penjelasan diatas perlunya penjabaran secara detail. Berikut data keuangan atau laporan keuangan UD Rahayu :

- a. Daftar Harga Produk Tempe di UD. Rahayu yang sudah berjalan
- Tempe Blitar (Swalayan) Rp. 8.500/pcs
 - Tempe Pekalongan (Swalayan) Rp. 7.500/pcs
 - Tempe Pasar Rp. 2.000/pcs
- b. Keterangan
- Tempe Blitar : 1kg biji kedelai bisa menghasilkan 4 pcs tempe blitar.
 - Tempe Pekalongan : 2kg biji kedelai bisa menghasilkan 9 pcs tempe pekalongan.
 - Tempe Pasar : 1kg biji kedelai bisa menghasilkan 12 pcs tempe pasar.
 - Gaji Pokok karyawan Rp. 1.500.000/orang/bulan
 - Uang rokok karyawan Rp.10.000/orang/hari
 - Bensin full Rp.30.000/3 hari kirim tempe
 - LPG 3kg 4 tabung setiap hari @15.500
 - Biaya listrik Rp.200.000/minggu
 - Wrapping Rp. 750.000/dos , 1dos isi 6 pcs , 1 wrapping bisa digunakan untuk bungkus tempe sebanyak 1000 pcs tempe blitar atau pekalongan.
 - Barcode : 1 lembar barcode Rp. 4000 bisa digunakan untuk 200 pcs tempe.
 - Label : 1 lembar label Rp. 3000 bisa di gunakan untuk 200 pcs tempe.
 - Daun : 1 bandel daun Rp. 7.000 , 1 bandel isi 20 lembar daun , 1 lembar daun bisa untuk 20 pcs tempe blitar/pekalongan.
 - Plastik : 1kg plastic Rp. 25.000 , 1kg plastic bisa untuk 500 pcs tempe pasar.
- c. Keterangan Produksi Setiap Harinya
- Tempe Blitar : 300 pcs
 - Tempe Pekalongan : 200 pcs
 - Tempe Pasar : 250 pcs

Tabel 4.2 Perhitungan HPP Produk Tempe Blitar UKM UD. Rahayu

HARGA PROKOK PRODUKSI (HPP) PRODUK TEMPE BLITAR UD. RAHAYU					
NO	NAMA BAHAN	SATUAN		HARGA	JUMLAH
I. BIAYA BAHAN BAKU					
1	Biji Kedelai	75	kg	Rp. 7.500	562.500
2	Ragi	0,25	bungkus	Rp. 12.500	3.125
3	Wrapping	1/3	pcs	Rp. 125.000	42.000
4	Label	1	lembar	3.000	3.000
5	Daun	15	lembar	Rp. 350	5.250
6	Barcode	1	lembar	Rp. 4.000	4.000
JUMLAH BIAYA BAHAN BAKU					Rp. 619.875
II. BIAYA OVEHEAD					
1	LPG	4	tabung	15.500	62.000
2	Bensin			Rp.10.000	10.000
2	Listrik				29.000

JUMLAH BIAYA OVERHEAD					Rp. 101.000
III. BIAYA TENAGA KERJA LANGSUNG					
1	Tenaga Kerja	2	orang	Rp. 49.000	98.000
2	Uang Rokok	2	orang	Rp. 10.000	20.000
JUMLAH BIAYA TENAGA KERJA LANGSUNG					Rp. 118.000
TOTAL BIAYA					Rp. 838.875
PRODUK YANG DI HASILKAN					300 PCS
HARGA POKOK PRODUKSI (HPP)					2.796

(Sumber: diolah penulis, 2019)

Tabel 4.3 Tabel Harga Pokok Produksi Tempe Pekalongan UD. Rahayu

HARGA PROKOK PRODUKSI (HPP) PRODUK TEMPE PEKALONGAN UD. RAHAYU					
NO	NAMA BAHAN	SATUAN		HARGA	JUMLAH
I. BIAYA BAHAN BAKU					
1	Biji Kedelai	44	kg	Rp. 7.500	330.000
2	Ragi	0,25	bungkus	Rp. 12.500	3.125
3	Wrapping	0,2	pcs	Rp. 125.000	25.000
4	Label	1	lembar	3.000	3.000
5	Daun	10	lembar	Rp. 350	3.500
6	Barcode	1	lembar	Rp. 4.000	4.000
JUMLAH BIAYA BAHAN BAKU					Rp. 368.625
II. BIAYA OVEHEAD					
1	LPG	4	tabung	15.500	62.000
II. BIAYA OVEHEAD					
2	Bensin			Rp.10.000	10.000
2	Listrik				29.000
JUMLAH BIAYA OVERHEAD					Rp. 101.000
III. BIAYA TENAGA KERJA LANGSUNG					
1	Tenaga Kerja	2	orang	Rp. 49.000	98.000
2	Uang Rokok	2	orang	Rp. 10.000	20.000
JUMLAH BIAYA TENAGA KERJA LANGSUNG					Rp. 118.000
TOTAL BIAYA					Rp. 587.625
PRODUK YANG DI HASILKAN					200 PCS
HARGA POKOK PRODUKSI (HPP)					2.938

(Sumber: diolah penulis, 2019)

Tabel 4.4 Tabel Harga Pokok Produksi Produk Tempe Pasar UD.Elok

HARGA PROKOK PRODUKSI (HPP) PRODUK TEMPE PASAR UD. RAHAYU					
NO	NAMA BAHAN	SATUAN		HARGA	JUMLAH
I. BIAYA BAHAN BAKU					
1	Biji Kedelai	21	kg	Rp. 7.500	157,500
2	Ragi	0,25	bungkus	Rp. 12.500	3.125
3	Plastik	0,2	kg	Rp. 25.000	12.500
JUMLAH BIAYA BAHAN BAKU					Rp.173.125
II. BIAYA OVEHEAD					
1	LPG	4	tabung	15.500	62.000
2	Bensin			Rp.10.000	10.000
2	Listrik				29.000
JUMLAH BIAYA OVERHEAD					Rp. 101.000
III. BIAYA TENAGA KERJA LANGSUNG					
1	Tenaga Kerja	2	orang	Rp. 49.000	98.000
2	Uang Rokok	2	orang	Rp. 10.000	20.000
JUMLAH BIAYA TENAGA KERJA LANGSUNG					Rp. 118.000
TOTAL BIAYA					Rp. 392.125
PRODUK YANG DI HASILKAN					250 PCS
HARGA POKOK PRODUKSI (HPP)					1.568

(Sumber: diolah penulis, 2019)

Dari data diatas mendapatkan hasil HPP per produk dalam satuan pcs. Untuk tempe yang dijual di swalayan dengan harga jual 8.500 HPPnya adalah 2.796, harga jual 7.500 HPPnya adalah 2.938 dan untuk HPP tempe yg di jual di pasar dengan harga jual 2.000 adalah 1.568. Dapat disimpulkan bahwa UD Rahayu mendapatkan laba kotor yg cukup besar dilihat dari harga jual dikurangi HPP produknya. Jika dalam 1 bulan UD Rahayu memproduksi 6000 pcs tempe dengan harga jual 8.500 maka HPPnya adalah 16.776.000 , 4000 pcs dengan harga jual 7.500 maka HPPnya adalah 11.752.000, 7500 pcs dengan harga jual 2.000 maka HPPnya adalah 11.760.000. Jika diasumsikan dalam 1 tahun secara konstan maka HPP untuk produk tempe yang dijual di swalayan adalah HPP harga jual 8.500 ditambahkan HPP harga jual 7.500 dikalikan 12 bulan maka HPPnya adalah 342.336.000. Dan untuk HPP pasar tradisional dengan harga jual 2.000 maka HPP dikalikan 12 bulan adalah 141.120.000.

a. Daftar Peralatan, Mesin dan Kendaraan

- Kendaraan berupa mobil dan motor untuk kirim barang ke toko dan pasar.
- Peralatan berupa kompor, panci besar, kipas angin.
- Mesin berupa mesin pemecah kedelai.

b. Penjualan Setiap Bulan

- Penjualan swalayan 20 toko superindo sebanyak 6.000 pcs tempe dengan harga jual 8.500 jika dihitung maka penjualan setiap bulan mencapai 51.000.000 jika di kalikan 12 bulan maka dalam 1 tahun menghasilkan omset kotor sebesar 612.000.000
- Penjualan swalayan 10 toko diluar superindo sebanyak 4.000 pcs tempe dengan harga jual 7.500, jika dihitung maka penjualan setiap bulannya mencapai 30.000.000, jika

dikalikan 12 bulan maka dalam 1 tahun menghasilkan omset kotor sebesar 360.000.000

- Penjualan pasar tradisional sebanyak 7.500 pcs tempe dengan harga jual 2.000 jika dihitung maka penjualan setiap bulannya mencapai 15.000.000, jika dikalikan 12 bulan maka dalam 1 tahun menghasilkan omset kotor sebesar Rp.180.000.000.

Data Keuangan
UD Rahayu tahun 2019

Tabel 4.5 Data Keuangan

Keterangan	Jumlah
Pendapatan Swalayan	972.000.000
Pendapatan Pasar Tradisional	180.000.000
HPP Swalayan	342.336.000
HPP Pasar Tradisional	141.120.000
Beban Gaji	90.000.000
Beban Penyusutan Kendaraan	50.000.000
Beban Penyusutan Peralatan	6.000.000
Beban Penyusutan Mesin	6.000.000
Potongan rabat	110.000.000
Beban Produk Cacat	12.000.000

UD Rahayu Surabaya
Laporan Laba Rugi
Tahun 2019

Tabel 4.6 Laporan Laba Rugi

Uraian	Tahun 2019	Total
Pendapatan		
Penjualan Swalayan	972.000.000	
Penjualan Pasar Tradisional	180.000.000	
Total Pendapatan		1.152.000.000
Biaya Operasional		
HPP Swalayan	342.336.000	
HPP Pasar	141.120.000	
Biaya Gaji	90.000.000	
Biaya Penyusutan Peralatan	6.000.000	
Biaya Penyusutan Kendaraan	50.000.000	
Biaya Penyusutan Mesin	6.000.000	
Beban Produk Cacat/Riject	12.000.000	
Potongan Rabat Swalayan	110.000.000	

Total Biaya Operasional		757.456.000
EBIT	394.544.000	
Biaya Hutang	0	
EBT		394.544.000
Laba Sebelum Pajak	394.544.000	
Pajak UMKM 1%	3.945.440	
Laba Bersih /EAT	390.598.560	

(Sumber:diolah penulis,2019)

Dilihat dari laporan keuangan laba rugi pada UD Rahayu terbilang usaha yang menjanjikan mengingat usaha ini hanya membutuhkan modal kecil saja. Pada tahun 2019, menghasilkan laba bersih Rp. 393.568.560 hampir bisa dikatakan menjadi usaha kecil. UD Rahayu tidak memiliki hutang pada bank atau Lembaga perkreditan lainnya saat ini. Tetapi berniat mengambil pinjaman untuk mendanai investasi yang akan dilakukan ini. Dan untuk memprediksi laporan laba rugi dimasa yang akan datang diasumsikan pertumbuhan pendapatan sebesar 5% setiap tahunnya. Setelah menentukan persentase pertumbuhan pendapatan, langkah selanjutnya adalah memproyeksikan laporan laba rugi pada tahun 2020-2024 selama 5 tahun. Untuk proyeksi laporan keuangan laba rugi pada tahun 2020 menggunakan pendekatan untuk menentukan pendapatan, HPP, gaji karyawan, penyusutan, beban hutang dan beban bunga yang akan di tanggung oleh UD Rahayu akibat adanya investasi baru dan pada tahun 2021-2024 memproyeksikan menggunakan asumsi persentase pertumbuhan sebagai berikut :

Proyeksi Laporan Laba Rugi

UD Rahayu

Tahun 2020-2024

Tabel 4.7 Proyeksi Laporan Laba Rugi

Uraian	Tahun 2019	Tahun 2020	Tahun 2021	Tahun 2022	Tahun 2023	Tahun 2024
Pendapatan						
Penjualan Swalayan	972.000.000	1.066.400.000	1.102.080.000	1.263.016.000	1.419.512.000	1.589.463.200
Penjualan Pasar Tradisional	180.000.000	285.600.000	385.120.000	372.904.000	380.000.000	390.000.000
Total Pendapatan	1.152.000.000	1.352.000.000	1.487.200.000	1.635.920.000	1.799.512.000	1.979.463.200
Biaya Operasional						
HPP Swalayan	342.336.000	359.452.800	377.425.440	396.296.712	416.111.547	436.917.124
HPP Pasar	141.120.000	148.176.000	155.584.800	163.364.040	171.532.242	180.108.854

Biaya Gaji	90.000.000	100.800.000	112.896.000	126.443.520	141.616.742	158.610.751
Biaya Penyusutan Peralatan	6.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Biaya Penyusutan Kendaraan	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000
Biaya Penyusutan Mesin	6.000.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000
Beban Produk Cacat/Riject	12.000.000	12.000.000	12.000.000	12.000.000	12.000.000	12.000.000
Potongan Rabat Swalayan	110.000.000	143.000.000	185.900.000	241.670.000	314.171.000	408.422.300
Beban Hutang	-	212.000.000	212.000.000	212.000.000	212.000.000	212.000.000
Total Biaya Operasional	757.456.000	1.044.398.800	1.124.806.240	1.220.774.272	1.336.431.531	1.477.059.029
EBIT	394.544.000	307.601.200	362.393.796	415.145.728	463.080.487	502.404.171
Beban Bunga	0	31.800.000	31.800.000	31.800.000	31.800.000	31.800.000
EBT	394.544.000	275.801.200	330.593.796	383.345.728	431.280.487	470.604.171
Pajak UMKM 1%	3.945.440	2.758.012	3.305.907	3.833.457	4.312.804	4.706.041
Laba Bersih /EAT	390.598.560	273.043.188	327.287.889	379.512.271	426.967.683	465.898.676

(Sumber:diolah penulis,2019)

Dengan laporan keuangan yang hanya 1 tahun dapat memproyeksikan laporan keuangan laba rugi yang ditunjukkan pada tabel 4.7. Dan untuk memprediksi pendapatan tahun 2020 dengan melihat histori pendapatan 2019 dengan memiliki 5 mesin UD Rahayu mampu menghasilkan pendapatan 1.152.000.000 maka kenaikannya dengan menambah 5 mesin yaitu 1.352.000.000. Dengan tambahan hutang sebesar 1.060.000.000 untuk investasi dan bunganya 15% pertahun. Untuk HPP diasumsikan pertumbuhannya 10% setiap tahunnya. Gaji karyawan diasumsikan pertumbuhannya 12% setiap tahunnya dan untuk rabat swalayan

diasumsikan kenaikannya sebesar 30% setiap tahunnya. Untuk penyusutan bangunan, penyusutan mesin, penyusutan kendaraan, dan penyusutan peralatan menggunakan metode garis lurus.

4.4 Pembahasan

4.4.1 Initial Investment

Jumlah nilai investasi awal yang harus disediakan oleh UD. Rahayu meliputi Tabel Initial Investment sebagai berikut:

Tabel 4.8 Estimasi Biaya Investasi Pengembangan Usaha pada UD Rahayu

No	Keterangan	Jumlah	Harga	Total
1.	Rumah Produksi	1 unit	650.000.000	650.000.000
2.	Panci Besar/Dandang Rebus Tempe	5 unit	3.500.000	17.500.000
3.	Mesin Press	3 unit	250.000	750.000
4.	Instalasi Listrik			10.620.000
5.	Kipas Dinding	5 unit	500.000	2.500.000
6.	Instalasi Air			55.000.000
7.	Kompas Gas	5 unit	550.000	2.750.000
8.	Gilingan Pemecah Kedelai	5 unit	3.000.000	15.000.000
9.	Pengiriman Peralatan dengan 1 mobil pickup			200.000
10.	Pengiriman Mesin Pemecah Kedelai Dari Supplier di Blitar			2.000.000
11.	Renovasi dan Pembelian Barang			300.000.000
			TOTAL	1.056.320.000

(Sumber:diolah penulis,2019)

Jumlah nilai investasi awal yang disediakan untuk pengembangan usaha UD Rahayu merupakan cash outlays sebesar Rp. 1.056.320.000. Dengan taksiran umur ekonomis diperkirakan 5 tahun dan taksiran residu 40% dari harga pokoknya. Pendanaan investasi tersebut seluruhnya dari dana pinjaman dengan biaya modal sebesar 15,4%.

4.4.2 Cash Inflow

Cash inflow atau arus kas adalah gambaran mengenai jumlah uang yang masuk. Cash inflow yang di dapat oleh UD Rahayu.

jumlah uang yang masuk. Cash inflow yang di dapat oleh UD Rahayu hanya dari pendapatan dari menjualn tempe saja.

Berikut cash inflow UD Rahayu dalam tahun 2019:

**Laporan Cash Inflow Swalayan
UD Rahayu Tahun 2019**

Tabel 4.9 Laporan Cash InFlow Swalayan

Bulan	Pendapatan
Januari	80.000.000
Februari	81.000.000
Maret	79.000.000
April	80.000.000
Mei	83.000.000
Juni	87.000.000
Juli	85.000.000
Agustus	80.000.000
September	81.000.000
Oktober	83.000.000
November	77.000.000
Desember	76.000.000
Total	972.000.000

(Sumber: diolah penulis, 2019)

**Laporan Cash Inflow Pasar Tradisional
UD Rahayu Tahun 2019**

Tabel 4.10 Laporan Cash Inflow Pasar Tradisional

Bulan	Pendapatan
Januari	13.000.000
Februari	14.000.000
Maret	15.000.000
April	15.000.000
Mei	18.000.000
Juni	19.000.000

Juli	13.000.000
Agustus	15.000.000
September	12.000.000
Oktober	12.000.000
November	15.000.000
Desember	19.000.000
Total	180.000.000

(Sumber: diolah penulis, 2019)

Total pendapatan yang didapat UD Rahayu dalam tahun 2019 adalah Rp. **1.152.000.000**.

4.4.3 Cash Outflow

Cash outflow adalah gambaran mengenai jumlah uang yang keluar. Cash outflow yang di keluarkan oleh UD Rahayu adalah dari beban gaji, depresiasi, potongan rabat dan biaya produk riject. Berikut cash outflow UD Rahayu dalam tahun 2019 :

Laporan Cash Outflow UD Rahayu Tahun 2019

Tabel 4.11 Laporan Cash Outflow

Uraian	Trisemester I	Trisemester II	Trisemester III	Trisemester IV	Total
Biaya Gaji	22.500.000	22.500.000	22.500.000	22.500.000	90.000.000
Biaya Penyusutann Peralatan	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	6.000.000
Biaya Penyusutan Kendaraan	12.500.000	12.500.000	12.500.000	12.500.000	50.000.000
Biaya Product Riject	4.000.000	4.000.000	2.500.000	1.500.000	12.000.000
Potongan Rabat Swalayan	27.500.000	27.500.000	27.500.000	27.500.000	110.000.000
Total	68.000.000	68.000.000	66.500.000	65.500.000	268.000.000

(Sumber: diolah penulis, 2019)

Total cash outflow UD Rahayu tahun 2019 adalah Rp. 268.000.000

4.4.4 Estimasi Cashflow

Estimasi menurut kamus besar Bahasa Indonesia adalah perkiraan, penilaian, atau pendapat. Sedangkan cashflow adalah arus kas sebuah perusahaan. Jadi estimasi cashflow adalah perkiraan arus kas sebuah perusahaan di masa yang akan datang. Dari proyeksi

laporan keuangan laba rugi tahun 2020-2024 UD Rahayu yang diatas hanya menunjukkan proyeksi pendapatan dan biaya operasional bagi mesin lama dengan mesin baru. Dengan proyeksi laporan keuangan laba rugi bias menentukan net cashflow. Dari penjelasan diatas maka proyeksi cashflow UD rahayu menggunakan rumus Moeljadi (2006:127-133), yaitu :

- a. Proceeds tanpa hutang = EAT + Penyusutan
- b. Proceeds dengan adanya hutang dihitung :
 - i. $Proceeds = ((1 - t)S - (1 - t)COE + t(D))$
 - ii. $Proceeds = (1 - t)EBIT + D$
 - iii. $Proceeds = S - COE - t(EBIT)$
 - iv. $Proceeds = ((1 - t)EBIT + t(D))$

Keterangan :

EAT	= Earning After Taxes (pendapatan setelah pajak)
Proceeds	= Penerimaan Kas Bersih
T	= Tarif Pajak
EBIT	= Laba bersih sebelum bunga bank dan pajak
D	= Depreciation (penyusutan)
S	= Sales (penjualan)
COE	= Cash operating expenses (biaya operasional tunai)
EBDIT	= $S - COE =$ earning before depreciation, interest and taxes

Dari rumus diatas mengingat UD Rahayu memiliki hutang untuk investasi yang akan dilakukan maka rumus yang akan digunakan adalah $(1 - t)EBIT + D$. sebelum menentukan proceeds harus menentukan cashflow terlebih dahulu yang artinya menentukan transaksi yang berbentuk tunai maka proyeksi net cashflow UD Rahayu. untuk mengetahui akibat adanya investasi mesin dan tempat usaha bagi UD Rahayu dilihat dari proyeksi laba rugi pendapatan tersebut ada 3 sumber yaitu pendapatan penjualan akibat adanya mesin lama, pendapatan penjualan akibat adanya mesin baru dan juga beban hutang yang diterima selama 5 tahun rinciannya akan dijabarkan sebagai berikut :

Estimasi Cashflow

UD Rahayu Tahun 2020-2024

Tabel 4.12 Estimasi Cashflow

Keterangan	Tahun 2020	Tahun 2021	Tahun 2022	Tahun 2023	Tahun 2024
Penerimaan					
Proyeksi Penjualan Lama	1.066.400.000	1.102.080.000	1.263.016.000	1.419.512.000	1.589.463.200
Proyeksi Penjualan Baru	285.600.000	385.120.000	372.904.000	380.000.000	390.000.000
Cash Inflow	1.352.000.000	1.487.200.000	1.635.920.000	1.799.512.000	1.979.463.200
Pengeluaran					
Proyeksi Operasional	563.378.800	603.560.404	653.268.802	715.727.423	795.175.979

Lama					
Proyeksi Operasional Baru	268.172.000	308.397.800	354.657.470	407.856.090	469.034.504
Beban Hutang	244.648.000	244.648.000	244.648.000	244.648.000	244.648.000
Pajak UKMM 1%	2.758.012	3.305.907	3.833.457	4.312.804	4.706.041
Cash Outflow	1.078.956.812	1.159.912.111	1.256.407.729	1.372.544.317	1.513.564.524
Net Cashflow	273.043.188	327.287.889	379.512.271	426.967.683	465.898.676

(Sumber: diolah penulis, 2019)

4.4.5 Proceeds

Proceeds adalah *net cash flow* yang diperoleh menjumlah laba yang diperoleh dari UD Rahayu, dengan jumlah depresiasi dengan memperhrtungkan adanya pajak dan cost of capital yang harus ditanggung oleh investasi/initial investment, sehingga informasi tersebut dapat diperoleh dari laporan laba rugi berikut ini :

Estimasi Proceeds
UD Rahayu Tahun 2020-2024
Tabel 4.13 Estimasi Proceeds

Uraian	2020	2021	2022	2023	2024
(0,85)EBIT	261.461.020	308.034.726	352.873.868	393.618.413	427.043.545
Depresiasi Mesin	9.000.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000
Depresiasi Peralatan	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Depresiasi Kendaraan	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000
Total Proceeds	330.461.020	377.034.726	421.873.868	462.618.413	494.043.545

(Sumber: diolah penulis, 2019)

4.5 Penilaian Investasi

Penilaian investasi menggunakan metode capital budgeting meliputi payback period, net present value, profitability index dan internal rate of return. Berikut penjelasannya :

4.5.1 Payback Period

Payback period menunjukkan seberapa lama jangka waktu yang di isyaratkan untuk mengembalikan nilai investasi dengan cara membagi total initial investment dengan total *proceeds* per tahun. Pada UD Rahayu ini maksimum *proceeds* dengan memperhatikan umur ekonomisnya diperkirakan maksimum 5 tahun. Selanjutnya perhitungan PBP-nya sebagai berikut :

$$\text{Payback Period} = A + \left(\frac{B - C}{D} \right)$$

Keterangan :

A = Tahun yang mendekati pengembalian biaya awal investasi

B = Initial investment

C = Proceeds dari hasil penjumlahan yang mendekati nominal biaya awal investasi

D = Proceeds pada tahun melebihi jumlah biaya investasi

Tabel 4.14 Hasil Perhitungan Payback Period

Proceeds 0	Proceeds 1	Proceeds 2	Proceeds 3	Proceeds 4	Proceeds 5
1.060.000.000	330.461.020	377.034.726	421.873.868	462.618.413	494.043.545

$$\begin{aligned} \text{Payback Period} &= 2 + \left(\frac{1.060.000.000 - 707.495.746}{421.873.868} \right) \\ &= 2 + \left(\frac{352.504.254}{421.873.868} \right) \\ &= 2 + 0,8 = 1,8 \times 1 \text{ Tahun} = 1,8 \text{ Tahun} \end{aligned}$$

Kriteria seleksi :

1. Jika payback period lebih cepat dibanding dengan target kembalinya investasi, maka proyek investasi layak.
2. Jika payback period lebih lama dibanding dengan target kembalinya investasi, maka proyek investasi tidak layak. (Sutrisno, 2009 : 126)

Dengan memperhatikan hasil PBP tersebut diatas selama 1,8 tahun sedangkan maksimum proceeds dari UD Rahayu sendiri adalah 5 tahun, maka tingkat pengembalian nilai investasi tersebut lebih cepat dibanding dengan nilai maksimum proceedsnya. Sehingga proyek UD Rahayu layak untuk dijalankan.

4.5.2 Net Present Value

Net present value memperhatikan nilai bersih sekarang atas dasar nilai waktu uang yang akan datang untuk dinilai pada waktu sekarang. Hal itu akan diperoleh dari selisih dari *present value of proceeds* dengan *present value of initial investment* dengan memperhatikan umur ekonomis dan discount rate tertentu, dalam UD Rahayu adalah didasarkan atas tingkat bunga pinjaman dari modal yang seluruhnya didanai dari modal pinjaman yang digunakan untuk mengembangkan usaha tersebut. Tingkat bunga pinjaman tersebut dijadikan dasar untuk menentukan discount factor sebagai penentu nilai sekarang. Tingkat bunga pinjaman pertahun diketahui sebesar 15,4 persen, dalam perhitungan NPV ini discount factor dibulatkan menjadi 15 persen sehingga tingkat bunga tersebutlah yang digunakan untuk menghitung *discount factor* (df) atau nilai sekarang. Umur ekonomis proyek diestimasikan 5 tahun seiring dengan waktu yang digunakan sebagai dasar perhitungan depresiasi, dengan perhitungan dibawah ini :

$$NPV = I_0 + \frac{\text{Proceeds}}{(1 + r)^n}$$

Keterangan :

NPV = Net Present value

I₀ = Initial Cost

r = Discount Rate

Proceeds = Penerimaan Kas Masuk

Menghitung NPV dapat menggunakan Excel sebagai berikut :

Tabel 4.15 Perhitungan NPV

Tahun	Cashflow	DF 15%	NPV PV DF 15%
0			-1.060.000.000
1	330.461.020	1,15	287.357.408
2	377.034.726	1.322	285.200.246
3	421.873.868	1.520	277.548.597
4	462.618.413	1.749	264.504.524
5	494.043.545	2.011	245.670.584
		TOTAL	300.281.359

Kriteria seleksi :

1. Jika NPV positif maka proyek investasi layak
2. Jika NPV negatif maka proyek investasi tidak layak. (Riyanto, 2001:128)

Hasil perhitungan tersebut menunjukkan nilai NPV positif sebesar 300.281.359, sehingga usulan UD Rahayu untuk membeli rumah produksi secara financial layak untuk dijalankan.

4.5.3 Profitability Index

Dengan menggunakan *discount rate* 15% tersebut diatas selanjutnya *profitability index* (PI), dapat dihitung dengan membandingkan *PV of cash inflow* dengan *PV of initial investment*. Dari hasil perhitungan tersebut diatas diperoleh hasil sebagai berikut

PV of Cash Inflow = 2.516.665.662

PV of Investment = 1.060.000.000

Sehingga,

$$PI = \frac{PV\ Of\ Cash\ Inflow}{PV\ Of\ Investment} = \frac{1.360.281.359}{1.060.000.000} = 1,283$$

Kriteria seleksi :

1. Jika PI >1, maka proyek investasi dinyatakan layak untuk dijalankan
2. Jika PI <1, maka proyek investasi dinyatakan tidak layak dijalankan. (Sutrisno, 2009 : 128)

Hasil perhitungan *profitability index* (PI) diperoleh nilai sebesar 1,283, artinya lebih besar dari angka 1, sehingga usulan UD Rahayu untuk membeli rumah produksi layak untuk dijalankan.

4.5.4 Internal Rate Return

Internal rate of return menghitung tingkat bunga yang menyamakan nilai sekarang dari nilai *proceeds*. IRR dijadikan tolak ukur tingkat kemampuan proyek dalam menghasilkan *proceeds* hingga sama dengan *initial investment* kemudian dibandingkan tingkat *cost of capitalnya*. Untuk memperoleh nilai tersebut dilakukan pendekatan

interpolasi dengan menghitung NPV positif dengan NPV negative, sehingga akan memperoleh discount factor tertentu yang menghasilkan nilai NPV sama dengan o, dengan rumus :

$$\text{IRR} = \sum_{t=0}^n + \frac{\text{Net Cash Inflow}}{(1+r)^n} = 0$$

Dimana :

IRR = *Internal Rate Of Return*

n = Periode terakhir yang diharapkan

$\sum_{t=0}^n$ = Jumlah aliran kas yang didiscounted-kan pada akhir tahun

Dari perhitungan NPV diatas diperoleh NPV positif sebesar 300.281.359, dengan discount factor (DF) 15%, jika digunakan DF 16% dengan PV of annuity tabel = 3,272 maka akan diperoleh NPV negative seperti dibawah ini :

$$\text{NPV} = -1.060.000.000 + (300.281.359 \times 3,272)$$

$$\text{NPV} = -1.060.000.000 + 982.517.334$$

$$\text{NPV} = -77.482.666$$

Dengan demikian IRR untuk UD Rahayu dapat dihitung sebagai berikut:

NPV positif = 300.281.359, dengan DF = 15 %

NPV negatif = -77.482.666 , dengan DF = 16 %

$$\text{IRR} = 15\% + \left(\frac{1.060.000.000}{1.060.000.000 - (-77.482.666)} \times (16\% - 15\%) \right)$$

$$\text{IRR} = 15\% + (0,932 \times 1\%)$$

$$\text{IRR} = 15\% + 0,932\%$$

$$\text{IRR} = 15,932\%$$

Kriteria seleksi :

1. Jika $\text{IRR} >$ dari tingkat bunga yang disyaratkan, maka proyek investasi layak.
2. Jika $\text{IRR} <$ dari tingkat bunga yang disyaratkan, maka proyek investasi tidak layak.
(Sutrisno, 2009 : 127)

Dari analisis IRR menghasilkan 15,932% yang artinya nilai IRR lebih besar dari tingkat suku bunga yang ditentukan yaitu 15%, maka usulan investasi tersebut dapat dijalankan atau layak.