

**Analisis Finansial Industri Rumah Kayu CV Rajawali Tunggal Perkasa
di Desa Woloan 1 Utara Kecamatan Tomohon Barat.**

M. Kisal. M. Soemingkar¹, E. Ruauw², L. R. Rengkung³ dan J. R. Mandei⁴

¹*Mahasiswa Sosial Ekonomi, Fakultas Pertanian UNSRAT*

^{2,3,4}*Dosen Sosial Ekonomi, Fakultas Pertanian UNSRAT*

mansurkisal@yahoo.co.id

Abstract

The objective of this research is to find out the feasibility of CV Rajawali Tunggal Perkasa wooden house business in North Woloan 1 village, West Tomohon sub District. The research was done for nine months, from February, 2014 to October, 2014. Source of data used were primary data and secondary data related to this research. Data was analyzed by using financial analysis methods, comprising of Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return, Benefit-Cost Ratio (B/C Ratio), Payback Period (PBP), and Sensitivity Analysis.

CV Rajawali Tunggal Perkasa wooden house business has an NPV of (Rp 17.908.125.332), B/C Ratio of 1,9 and a Payback Period of 0,283 years which mean that the company has redeemed its investment before the project ends. Results of the financial analysis showed that CV Rajawali Tunggal Perkasa wooden house business was feasible to develop and it's business is sensitive to price of raw materials increase over 307,8812612145 percent and the selling price of wooden houses decrease by 62,43396290039 percent.

Keywords : *financial analysis, industry, wooden house.*

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Industri rumah kayu merupakan salah satu agroindustri di Sulawesi Utara yang prospek pengembangannya tampak menjanjikan karena berbagai keunggulan yang dimilikinya seperti: harga yang relatif terjangkau oleh semua lapisan masyarakat, sistem konstruksi *knock down* yang memudahkan bongkar-pasang,

berdaya tahan lama serta cocok untuk daerah rawan gempa dan rawan banjir (Rumagit, 1997).

Seiring perkembangan waktu dan teknologi, banyak perusahaan baik yang berskala besar maupun kecil yang mengembangkan rangkaian produk rumah panggung Minahasa yang didesain dan dibangun dengan teknik modern tanpa menghilangkan unsur tradisional dari rumah ini. Salah satu UKM yang menjalankan usaha rumah panggung yakni CV Rajawali Tunggal Perkasa. Perusahaan yang dimiliki Bapak Sonny Runtu ini sah berdiri pada tahun 2011 dan berlokasi di Desa Woloan 1 Utara Kecamatan Tomohon Barat. Sistem produksi rumah panggung bergantung pada pesanan dari konsumen dan perusahaan tidak memiliki pekerja tetap melainkan tenaga kerja langsung.

CV Rajawali Tunggal Perkasa perlu diteliti khususnya tentang analisis finansial dan investasinya dalam usahanya, hal ini dikarenakan umur perusahaan ini masih tergolong muda. Menurut Lesmana & Rudy Surjanto (2003), perusahaan berusia muda pada umumnya mengalami

kesulitan di tahun-tahun awal operasinya, sehingga kalau tidak didukung sumber permodalan yang kuat akan dapat mengalami kesulitan keuangan yang serius dan berakhir dengan kebangkrutan. Kekurangan lainnya yang dimiliki oleh CV Rajawali Tunggal Perkasa yaitu tidak memiliki laporan laba rugi yang menurut Munawir (2007), Laporan Laba Rugi adalah laporan yang sistematis tentang penghasilan, biaya, laba rugi yang diperoleh oleh suatu perusahaan selama periode tertentu. Hal ini berarti perusahaan saat ini tersebut tidak dapat menggambarkan proyeksi keuangannya. Selain itu pada saat perencanaan usaha perusahaan tidak melakukan studi kelayakan, walaupun usaha sudah berjalan 3 tahun tidak diketahui usaha tersebut layak/tidak.

Dalam rangka mencari suatu ukuran yang menyeluruh sebagai dasar persekutuan atau penolakan atau suatu proyek telah dikembangkan berbagai cara yang dinamakan *investment criteria* atau kriteria investasi. Ada tiga macam kriteria investasi yang umum dikenal antara lain: *Net Present Value*

(NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Benefit-Cost Ratio* (B/C Ratio) (Gray, 2002).

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan, maka permasalahan dalam penelitian ini adalah apakah usaha rumah panggung CV Rajawali Tunggal Perkasa layak dilanjutkan/dikembangkan atau tidak?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui kelayakan usaha rumah panggung di CV Rajawali Tunggal Perkasa.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat menambah referensi mengenai analisis finansial bagi pelajar ataupun mahasiswa.
2. CV Rajawali Tunggal Perkasa akan mengetahui usahanya layak dilanjutkan/dikembangkan atau tidak.

II. METODE PENELITIAN

2.1 Waktu dan Tempat Penelitian

Penelitian dilakukan selama sembilan bulan, mulai dari proses persiapan sampai dengan penyusunan laporan hasil penelitian

yaitu dari bulan Februari sampai bulan Oktober tahun 2014. Sedangkan tempat penelitian adalah CV Rajawali Tunggal Perkasa, Desa Woloan 1 Utara Kecamatan Tomohon Barat Kota Tomohon.

2.2 Konsep dan Pengukuran Variabel

Variabel-variabel yang diukur serta digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Jumlah produksi (Unit/Tahun).
2. Harga Bahan Baku (Unit/Rp).
3. Harga Jual Produk (Rp/Unit).
4. Nilai Penjualan (Rp).
5. Harga Barang Jadi (Rp).
6. Biaya Investasi:
 - Bangunan (Rp).
 - Mesin-mesin (Rp).
 - Kendaraan (Rp).
 - Biaya Pra-investasi, yaitu biaya perizinan, riset, dll (Rp).
7. Biaya Operasional:
 - Biaya Bahan Baku dan Bahan Penolong (Rp).
 - Biaya Pemasaran (Rp).
 - Upah (Rp).
 - Biaya *Overhead* (Rp).
 - Biaya Pemeliharaan (Rp).
8. Keuntungan (Rp).
9. Biaya Penyusutan (Rp/Tahun).

10. Jenis-jenis Produksi Rumah Panggung yang Diusahakan (Semua tipe/Tahun).

2.3 Metode Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis finansial.

2.3.1 Analisis Kriteria Investasi

Analisis data dilakukan dengan metode kriteria evaluasi finansial meliputi: *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Benefit-Cost Ratio* (B/C Ratio), *Payback Period* (PBP).

2.3.2 Analisis Sensivitas

Untuk mengetahui seberapa besar perubahan maksimal pada variabel *input* dan *output* dimana usaha masih layak untuk dijalankan.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Inflow (Aliran Kas Masuk)

Arus penerimaan CV Rajawali Tunggal Perkasa berasal dari penjualan rumah panggung, dan nilai sisa dari investasi yang ditanam perusahaan dalam memulai usahanya. Nilai sisa CV Rajawali Tunggal Perkasa sebesar Rp 75.092.214.

Penerimaan dari Penjualan Rumah Panggung

1. Penerimaan tahun 1:

Sebesar Rp 1.772.690.500 dari penjualan 8 unit rumah panggung perusahaan mendapatkan penerimaan

2. Penerimaan tahun 2:

Sebesar Rp 2.742.929.500 dari penjualan 18 unit rumah panggung perusahaan mendapatkan penerimaan

3. Penerimaan tahun 3:

Sebesar Rp 6.615.818.000 dari penjualan 18 unit rumah panggung perusahaan mendapatkan penerimaan

3.2 Outflow (Aliran Kas Keluar)

1. Biaya Investasi

Total biaya investasi perusahaan sebesar Rp 195.105.000. Perusahaan menggunakan modal sendiri untuk biaya tersebut.

2. Biaya Operasional

Biaya tetap perusahaan dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

a. Biaya Tetap

Tabel 1. Biaya Tetap CV Rajawali Tunggal Perkasa

| No | Komponen Biaya | Satuan | Jumlah Biaya per Tahun (Rp) |
|----|---------------------------------|--------|-----------------------------|
| 1 | Biaya sewa tanah | m2 | 5.000.000 |
| 2 | Biaya pemasaran | rupiah | 2.121.600 |
| 3 | Biaya pemeliharaan | | |
| | a. Kantor | rupiah | 700.000 |
| | b. Kendaraan | rupiah | 2.378.333 |
| | c. Mesin dan alat-alat produksi | rupiah | 553.333 |
| 4 | Biaya listrik | rupiah | 4.800.000 |
| 5 | Biaya pulsa telepon genggam | rupiah | 1.200.000 |

Lanjutan Tabel 1. Biaya Tetap

| CV Rajawali Tunggal Perkasa | | | |
|-----------------------------|-----------------|--------|--------------------------------------|
| No | Komponen Biaya | Satuan | Jumlah Biaya Per Tahun (Rp) |
| 6 | Pajak kendaraan | rupiah | 3.500.000 |
| 7 | Penyusutan | rupiah | 16.210.369 |
| Total | | | 36.463.635 |

Sumber : Diolah Data Primer (Tahun 2014)

b. Biaya Variabel

Biaya variabel perusahaan dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 2. Biaya Variabel CV Rajawali Tunggal Perkasa

| No | Komponen Biaya | Tahun (Rp) | | |
|----|--------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| | | 1 | 2 | 3 |
| 1 | Bahan baku utama: | | | |
| | a. Kayu | | | |
| | Besi | 84.000.000 | 154.000.000 | 360.500.000 |
| | b. Totara | 28.750.000 | 51.750.000 | 104.650.000 |
| | c. Papan | 50.600.000 | 85.100.000 | 190.325.000 |
| 2 | Bahan penolong: | | | |
| | a. Semen | 1.279.875 | 20.75.125 | 4.571.875 |
| | b. Seng | | | |
| | gelombang | 2.835.000 | 15.030.000 | 70.065.000 |
| | c. Dinding | 53.613.000 | 100.233.000 | 213.527.000 |
| | d. Plafon | 25.600.000 | 43.520.000 | 95.760.000 |
| | e. Kuas | 420.000 | 910.000 | 1.620.000 |
| | f. Kerikil | 6.256.250 | 10.656.250 | 21.793.750 |
| | g. Engsel | | | |
| | jendela | 2.163.000 | 3.423.000 | 7.224.000 |
| | h. Penggait | | | |
| | jendela | 1.854.000 | 2.934.000 | 6.192.000 |
| | i. Grendel | | | |
| | jendela | 1.236.000 | 1.956.000 | 4.128.000 |
| | j. <i>Varnish</i> | 15.470.000 | 29.610.000 | 58.940.000 |
| | k. Pasir | 3.277.500 | 5.111.250 | 12.500.000 |
| | l. Paku | | | |
| | biasa | 931.000 | 1.596.000 | 3.078.000 |
| | m. Paku | | | |
| | seng | 301.625 | 489.250 | 983.250 |
| | n. Kunci | | | |
| | pintu | 3.200.000 | 6.200.000 | 12.200.000 |
| | o. Engsel | | | |
| | pintu | 864.000 | 1.674.000 | 3.294.000 |
| | p. Kaca | | | |
| | jendela | 7.107.000 | 11.247.000 | 23.736.000 |
| | q. Genteng | | | |
| | Metal | 81.035.500 | 112.469.500 | 77.064.000 |
| | r. Nok C | 8.676.500 | 11.451.500 | 7.104.000 |
| | s. Tutup | | | |
| | Nok C | 903.000 | 1.290.000 | 1.032.000 |
| | t. Seng | | | |
| | pelat | 882.000 | 2.814.000 | 13.608.000 |
| 3 | Biaya administrasi | | | |
| | a. Pulpen | 16.500 | 33.000 | 33.000 |
| | b. Buku | | | |
| | kwitansi | 10.500 | 14.000 | 21000 |
| 4 | Biaya Perakitan Rumah panggung | | | |
| | a. Upah | | | |
| | Pekerja | 71.750.000 | 162.750.000 | 228.875.000 |
| | b. | | | |
| | Konsumsi | | | |
| | Pekerja | 13.680.000 | 31.160.000 | 43.800.000 |
| | a. Upah | | | |
| | Pekerja | 153.125.000 | 301.125.000 | 506.050.000 |
| | b. | | | |
| | Konsumsi | | | |
| | Pekerja | 24.880.000 | 50.220.000 | 83.080.000 |
| 6 | Biaya bahan bakar | | | |
| | a. | | | |
| | Kendaraan | 2.000.000 | 4.500.000 | 8.000.000 |
| | b. <i>Chain</i> | | | |

Lanjutan Tabel 2. Biaya Variabel CV Rajawali Tunggal Perkasa

| No | Komponen Biaya | Tahun (Rp) | | |
|-------|---------------------------------|-------------|---------------|---------------|
| | | 1 | 2 | 3 |
| 5 | Biaya Pemasangan Rumah Panggung | | | |
| | a. Upah | | | |
| | Pekerja | 153.125.000 | 301.125.000 | 506.050.000 |
| | b. Konsumsi | | | |
| | Pekerja | 24.880.000 | 50.220.000 | 83.080.000 |
| 6 | Biaya bahan bakar | | | |
| | a. Kendaraan | 2.000.000 | 4.500.000 | 8.000.000 |
| | b. <i>Chain Saw</i> | 97.500 | 195.000 | 292.500 |
| 7 | Biaya transportasi | 14.672.000 | 31.144.000 | 135.748.000 |
| 8 | Pembelian suku cadang | 1.704.000 | 6.320.000 | 11.139.000 |
| 9 | Sertifikat pengiriman | 4.000.000 | 9.000.000 | 16.000.000 |
| Total | | 667.190.750 | 1.252.000.875 | 2.326.934.375 |

Sumber : Diolah Data Primer (Tahun 2014)

3.3 Analisis Kriteria Investasi

Hasil analisis kriteria investasi perusahaan dapat dilihat pada tabel 3.

Tabel 3. Nilai Kriteria Investasi CV Rajawali Tunggal Perkasa

| No | Kriteria Investasi | Nilai (Rp) |
|----|---------------------------------------|----------------|
| 1 | <i>Net Present Value</i> (NPV) | 17.908.125.332 |
| 2 | <i>Internal Rate of Return</i> (IRR) | - |
| 3 | <i>Benefit-Cost Ratio</i> (B/C Ratio) | 1,9 |
| 4 | <i>Payback Period</i> (PBP) | 0,2833 |

Sumber : Diolah Data Primer (Tahun 2014)

3.4 Analisis Sensivitas

Nilai kenaikan bahan baku dan penurunan harga jual rumah panggung didapatkan dengan menggunakan metode *Trial and Error* (Coba-coba) sehingga menjadikan nilai NPV=0. Hasil Perhitungan analisis sensitivitas perusahaan dapat dilihat pada tabel 4.

Tabel 4. Analisis Sensivitas

| No | Parameter | NPV | IRR | B/C Ratio | PBP |
|----|---|------|-----|-----------|---------|
| 1 | Harga bahan baku naik sebesar 307,8812612145 % | 0,00 | 7 % | 1 | 12,3078 |
| 2 | Harga jual rumah panggung turun sebesar 62,43396290039% | 0,00 | 7 % | 1 | 14,8573 |

Sumber : Diolah Data Primer (Tahun 2014)

Hasil perhitungan analisis sensitivitas diatas menunjukkan bahwa kenaikan maksimum harga bahan baku adalah sebesar 307,8812612145 persen dan penurunan harga jual rumah panggung sebesar 62,43396290039 persen.

IV. KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan

Usaha rumah panggung CV Rajawali Tunggal Perkasa bernilai NPV (Rp 17.908.125.332), B/C Ratio 1,9 dan *Payback Period* 0,283 tahun yang artinya perusahaan sudah dapat menutup investasinya sebelum umur proyek berakhir. Hasil perhitungan analisis finansial tersebut menunjukkan bahwa usaha rumah panggung CV Rajawali Tunggal Perkasa layak untuk dikembangkan/dilanjutkan dan usaha ini peka terhadap kenaikan biaya bahan baku sebesar 307,8812612145 persen dan penurunan harga jual rumah panggung 62,43396290039 persen.

4.2 Saran

Perusahaan tetap melanjutkan/ mengembangkan usaha rumah panggungnya, karena usaha tersebut menguntungkan berdasarkan aspek finansialnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Adalina, Y. 2008 **Analisis Finansial Usaha Lebah Madu Apis mellifera L.** Pusat Litbang Hutan dan Konservasi Alam. Bogor.
- Agastya & Arifai. 2009. **Unit Cost dan Tarif Rumah Sakit.** Universitas Gajah Mada. Yogyakarta
- [BPS] Badan Pusat Statistik. 2004. **Statistik Industri Besar dan Kecil.** Badan Pusat Statistik. Jakarta.
- [BPS] Badan Pusat Statistik. 2013. **Luas Wilayah Kecamatan menurut Kelurahan.** Badan Pusat Statistik. Tomohon.
- Boy Sabarguna. 2008. **Organisasi dan Manajemen Rumah Sakit.** Konsorsium RS Islam, Yogyakarta.
- Gray, C, Payaman S., Lien K. S., P. F. L. Maspaitella dan R. C. G. Varley. 2002. **Pengantar Evaluasi Proyek.** Gramedia, Jakarta.
- Hartono, J. 2005. **Pasar Efisien Secara Keputusan.** PT Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.
- [ILO] International Labour Organisation. (1991). **The Dilemma of the Informal Sector.** Report of the Director General, Part I, the 78th Session of the International Labour Conference. Geneva.
- Kadariah, 2001. **Evaluasi Proyek, Analisis Ekonomi.** Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta.
- Laksono Trisnantoro. 2004. **Memahami Penggunaan Ilmu Ekonomi Dalam Manajemen Rumah Sakit,** Gajah Mada University Press, Yogyakarta.
- Lesmana, R & Rudy Surjanto. (2003). **Financial Performance Analyzing.** PT Gramedia, Jakarta.
- Munawir. 2007. **Analisis Laporan Keuangan.** Edisi keempat. Penerbit. Liberty, Yogyakarta.
- Pass & Lowess, 1997. **Kamus Lengkap Ekonomi,** Edisi Kedua. Erlangga. Jakarta.
- Prawirokusumo, S. 1990 . **Ilmu Usaha Tani.** BPFE. Yogyakarta
- Rumagit, G. A. J. 1997. **Analisis Ekonomi Budaya Pengembangan Industri Rumah Kayu Minahasa.**

Tesis, Program Pasca Sarjana,
Institut Pertanian Bogor.

Sjahrial, D. 2008. **Manajemen
Keuangan** . Edisi 2 . Penerbit
Mitra Wacana Media. Jakarta.

Soeharto, I. 1997. **Manajemen
Proyek (Dari Konseptual
Sampai Operasional)**,
Erlangga, Jakarta.

Tambunan, T. T. H. 2001.
**Industrialisasi Di Negara
Sedang Berkembang Kasus
Indonesia**. Ghalia Indonesia.
Jakarta.

Tandelilin, Eduardus. 2001. **Analisis
Investasi dan Manajemen
Portofolio**. BPFE
Yogyakarta. Yogyakarta.

UU No. 20 Tahun 2008. **Tentang
Usaha Mikro, Kecil dan
Menengah**.

UU No. 36 Tahun 2008. **Tentang
Perubahan Keempat Atas
Undang-Undang Nomor 7
Tahun 1983 Tentang Pajak
Penghasilan**. Ayat (1) huruf
b, berlaku sejak tahun pajak
2010.