



MILLIONS

MANAGEMENT SOLUTIONS

**PENGANGGARAN DAN
MODAL KERJA
EXERCISE
UTS
2014-2015**

Soal 1

Project financing merupakan salah satu cara perusahaan untuk memperoleh pendapatan. (15%)

- Jelaskan perbedaan antara *direct financing* dengan *project financing*!
- Jelaskan mengapa NPV adalah kriteria kelayakan proyek yang terbaik!

Soal 2

Di bawah ini adalah data-data yang Anda hadapi untuk leasing atau membeli sebuah aset. Berapakah *lease payment* atas aset ini? (15%)

Nilai Asset	6,000,000,000
Pinjaman	6,000,000,000
Biaya Maintenance/tahun	500,000,000
Corporate Tax = T	25%
Cost of Debt	12.00%
Cost of Equity	20.00%
Capital Structure	
Ekuitas	40.00%
Pinjaman	60.00%
WACC	13.40%
Umur ekonomis aset	8
Jangka Waktu	5

Soal 3

Seorang pengusaha berencana mendirikan sebuah pabrik dan toko roti.

Sebelumnya, pengusaha tersebut melakukan studi kelayakan usaha dengan informasi sebagai berikut: (70%)

Investasi

Tanah Rp200.000.000

Bangunan Rp1.000.000.000

Mesin adonan Rp500.000.000

Peralatan Rp100.000.000

Perabotan Rp200.000.000

Modal kerja bersih awal Rp300.000.000

Rata2 umur masing2 aset diperkirakan 8 tahun.

Penjualan diperkirakan konstan sebesar Rp750 juta setiap tahunnya. Harga pokok penjualan dan biaya usaha, di luar biaya depresiasi, diperkirakan sebesar 60% dari penjualan. Semua penjualan dan pembayaran biaya dilakukan secara tunai.

Tingkat pajak perusahaan diperkirakan sebesar 25%. Pengusaha tersebut berencana untuk menjual usahanya senilai 3 kali harga buku pada akhir tahun ke-5.

- Jika cost of equity project tersebut adalah 15%, tentukanlah IRR dan NPV project tersebut!
- Jika mesin adonan dapat diperoleh melalui leasing (*capital lease*) selama 5 tahun dengan biaya per tahun Rp125.000.000, hitunglah IRR dan NPV proyek dengan melakukan kapitalisasi biaya leasing (cost of debt =10%)

Soal 4

- Di bawah ini adalah proyeksi laporan laba rugi dan neraca sebuah proyek pembangunan jalan tol yang akan dibangun antara Padang dan Bukittinggi. Jangka waktu pembangunan memakan waktu sekitar 3 tahun. (70%)

PROYEKSI LAPORAN LABA-RUGI

	0	1	2	3	4	5	6
		2017	2018	2019	2020	2021	2022
Pendapatan		252,161,732,813	278,008,310,426	306,504,162,244	337,920,838,874	372,557,724,859	410,744,8
Biaya Operasional	67,650,000,000	98,061,900,000	100,575,400,000	103,340,250,000	106,381,585,000	109,727,053,500	109,447,0
Laba Operasi	(67,650,000,000)	154,099,832,813	177,432,910,426	203,163,912,244	231,539,253,874	262,830,671,359	301,297,8
Biaya Bunga	231,453,915,000	168,690,791,500	164,584,919,170	158,672,680,337	152,168,497,932	145,013,098,432	137,141,7
Biaya Lain-lain (Provisi Bank)	14,554,540,000	13,684,825	14,417,929	15,224,344	16,111,400	17,087,161	18,7
Laba Sebelum Pajak	(313,658,455,000)	(14,604,643,513)	12,833,573,327	44,476,007,564	79,354,644,543	117,800,485,766	164,138,3
Pajak	0	0	3,208,393,332	11,119,001,891	19,838,661,136	29,450,121,441	41,034,1
Laba Bersih	(313,658,455,000)	(14,604,643,513)	9,625,179,995	33,357,005,673	59,515,983,407	88,350,364,324	123,103,7

PROYEKSI NERACA

Uraian	0	2017	2018	2019	2020	2021	202
HARTA							
HARTA LANCAR							
Kas	0	0	5,233,298,737	32,769,818,297	81,054,744,497	151,698,469,862	247,528
Piutang Usaha		0	0	0	0	0	
Biaya Sewa dibayar di muka		125,000,000	0	125,000,000	0	125,000,000	
Total Harta Lancar	0	125,000,000	5,233,298,737	32,894,818,297	81,054,744,497	151,823,469,862	247,528
HARTA TETAP							
Total Harta Tetap	2,079,220,000,000	2,079,220,000,000	2,079,220,000,000	2,079,220,000,000	2,079,220,000,000	2,079,220,000,000	2,079,220
Akumulasi Biaya Penyusutan		(45,017,500,000)	(90,035,000,000)	(135,052,500,000)	(180,070,000,000)	(225,087,500,000)	(266,145
Total Harta Tetap (Bersih)	2,079,220,000,000	2,034,202,500,000	1,989,185,000,000	1,944,167,500,000	1,899,150,000,000	1,854,132,500,000	1,813,075
HARTA LAIN-LAIN							
Biaya Perizinan	60,000,000,000	60,000,000,000	60,000,000,000	60,000,000,000	60,000,000,000	60,000,000,000	60,000
Akumulasi Amortisasi		(6,000,000,000)	(12,000,000,000)	(18,000,000,000)	(24,000,000,000)	(30,000,000,000)	(36,000
Harta Lain-lain (Net)	60,000,000,000	54,000,000,000	48,000,000,000	42,000,000,000	36,000,000,000	30,000,000,000	24,000
TOTAL HARTA	2,139,220,000,000	2,088,327,500,000	2,042,418,298,737	2,019,062,318,297	2,016,204,744,497	2,035,955,969,862	2,084,603
UTANG DAN EKUITAS							
UTANG LANCAR							
Utang Usaha		3,909,950,000	4,119,408,333	4,349,812,500	4,603,257,083	4,882,046,125	5,188
Utang Pajak		0	3,208,393,332	11,119,001,891	19,838,661,136	29,450,121,441	41,034
Utang Bank Jangka Pendek		1,368,482,500	1,441,792,917	1,522,434,375	1,611,139,979	1,708,716,144	1,816
Total Utang Lancar	0	5,278,432,500	8,769,594,582	16,991,248,766	26,053,058,198	36,040,883,710	48,039
UTANG JANGKA PANJANG							
Utang Bank Jangka Panjang	1,455,454,000,000	1,409,645,365,534	1,359,255,867,622	1,303,827,419,918	1,242,856,127,444	1,175,787,705,723	1,102,012
Utang Bank Jangka Panjang (Ex IDC)	231,453,915,000	224,169,186,120	216,155,984,351	207,341,462,406	197,645,488,266	186,979,916,712	175,247
Obligasi	0	0	0	0	0	0	0
Utang Baru		10,940,581,859	10,286,319,450	9,560,088,177	8,753,971,464	7,859,181,912	6,865
Total Utang Jangka Panjang	1,686,907,915,000	1,644,755,133,513	1,585,698,171,423	1,520,728,970,501	1,449,255,587,174	1,370,626,804,346	1,284,126
Total Utang	1,686,907,915,000	1,650,033,566,013	1,594,467,766,005	1,537,720,219,267	1,475,308,645,372	1,406,667,688,057	1,332,165
EKUITAS							
Modal Disetor	765,970,540,000	766,557,032,500	766,588,451,250	766,623,011,875	766,661,028,563	766,702,846,919	766,748
Laba Ditahan		(313,658,455,000)	(328,263,098,513)	(318,637,918,517)	(285,280,912,845)	(225,764,929,437)	(137,414
Laba tahun Berjalan	(313,658,455,000)	(14,604,643,513)	9,625,179,995	33,357,005,673	59,515,983,407	88,350,364,324	123,103
Total Ekuitas	452,312,085,000	438,293,933,988	447,950,532,733	481,342,099,030	540,896,099,125	629,288,281,806	752,438
TOTAL UTANG DAN EKUITAS	2,139,220,000,000	2,088,327,500,000	2,042,418,298,737	2,019,062,318,297	2,016,204,744,497	2,035,955,969,862	2,084,603

- Hitunglah NPV, IRR dan payback period proyek ini!
- Dikaitkan dengan analisis *project viability* (Chapter 5, Buku Project Finance, John D. Finerty), jelaskan pertimbangan *technical aspect* dan resiko yang dihadapi oleh proyek ini dan jalan keluar yang dapat diambil pemilik proyek/management menghadapi resiko tersebut!
- Buat format laporan keuangan: HPP (manufaktur), Laporan Laba-rugi, Cash flow (direct method), Neraca, Free cash flow untuk perhitungan studi kelayakan, Free cash flow untuk valuation (FCFF, FCFE, DDM)!