

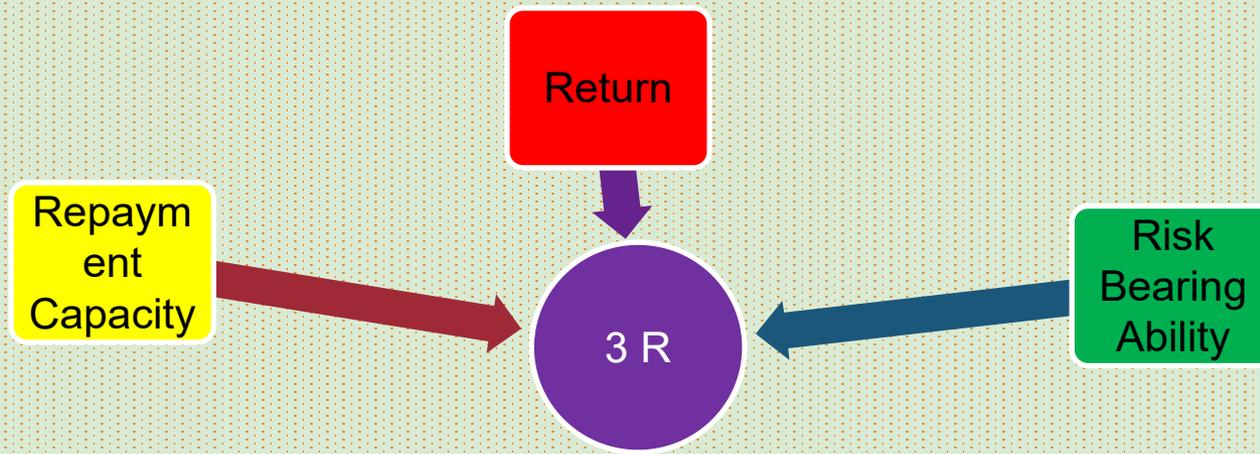
ANALISIS FINANSIAL

- ∞ Analisis yg melihat proyek dari sudut lembaga yg berkepentingan langsung dlm proyek / investor → dr sudut pandang petani sbg pemilik.
- ∞ Menitikberatkan segi cash-flow yaitu perbandingan antara TR dg TC yg dinyatakan dlm nilai skrg.
- ∞ Hal ini berkaitan dg :
 1. apakah proyek ybs sanggup menjamin dana yg dibutuhkan ;
 2. apakah sanggup membayar kembali
 3. apakah proyek tsb scr finansial dpt bertahan

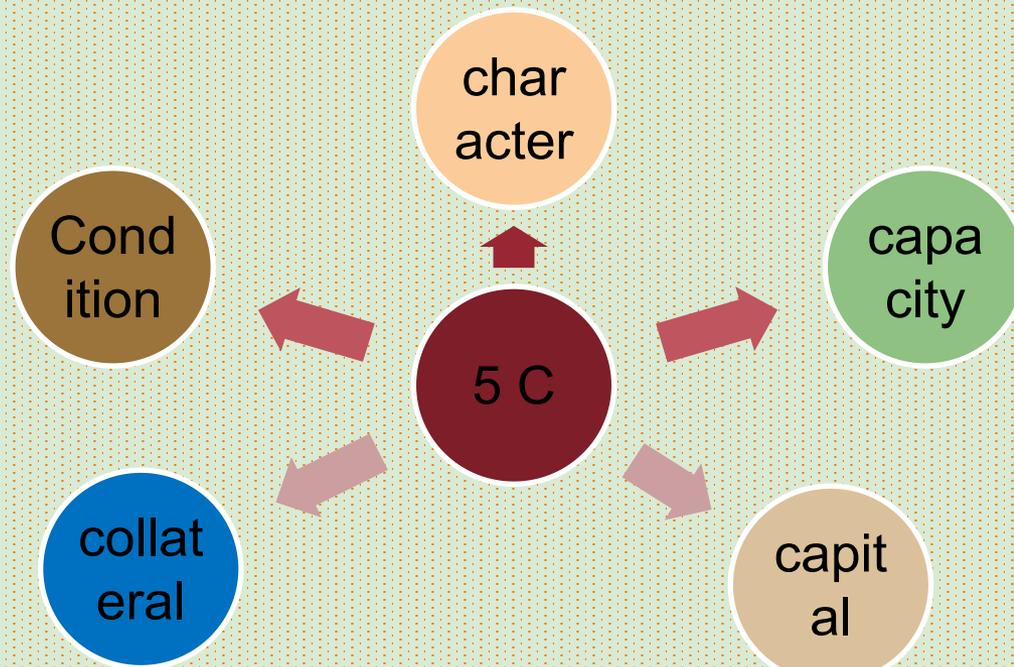
Analisis ini hampir sama dg analisis pihak bank bila akan memberikan pinjaman pada perusahaan yang hendak mendirikan proyek baru.

Misalnya :

- ❖ biaya apa saja yg akan muncul berdasar analisis teknis.
- ❖ Bgm perkiraan pendapatan yang akan diperoleh dari hasil penjualan yang berdasarkan analisis komersial.
- ❖ Bgm kemungkinannya untuk memperoleh laba.



Pedoman pemberian kredit bank 3R dan 5 C,



ANALISIS EKONOMI

- ❧ Analisa yg melihat suatu kegiatan proyek dr sudut perekonomian secara keseluruhan (nasional)
- ❧ Dalam analisis ekonomi yang diperhatikan ialah hasil total, atau produktivitas atau keuntungan yang didapat dari semua sumber yang dipakai dalam proyek untuk masyarakat atau perekonomian sebagai keseluruhan, tanpa melihat siapa yang menyediakan sumber-sumber tersebut dan siapa dalam masyarakat yang menerima hasil proyek tersebut.
- ❧ Dibatasi pada manfaat dan pengorbanan ekonomi, tdk sampai pd **social and benefit cost analysis (SCBA)**
- ❧ Hasil itu disebut “the social returns” atau “the economic returns” dari usahatani.

NPV



Externalitas, mis proyekairport



Proteksi ??? Misal utk brg import



Analisa Ekonomi

1

- Ketidaksempurnaan pasar
- Misalnya : proteksi, monopoli

2

- Adanya pajak dan subsidi
- Pajak mengurangi profitabilitas persh, menambah kekayaan negara

3

- Berlakunya consumer surplus dan producer surplus

Mengapa
perlu
analisa
ekonomi ?

Apakah
perbedaan
antara
analisis finansial
dan
analisis ekonomi ?????

Uraian	Analisis Finansial	Analisis Ekonomi
1. Sudut Pandang	Investor, pemilik proyek, perusahaan, lembaga yg memp kept langsung	Sudut pemerintah, perekonomian secara keseluruhan
2. Biaya dan manfaat	Individu	Sosial (masy secara keseluruhan)
3. Harga	Harga pasar (market price)	Harga bayangan (shadow price / accounting price)
4. Perhitungan pajak	Dihitung sbg biaya proyek, mengurangi benefit	Bukan merupakan biaya, sehingga tidak dikurangkan dlm perhitungan benefit
5. Subsidi	Mengurangi biaya proyek (merup benefit)	Ditambahkan pada harga pasar barang2 input

Uraian	Analisis Finansial	Analisis Ekonomi
6. Bunga	Bunga merup biaya proyek	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Bunga pinjaman dr LN dan DN yg alokasinya ditentukan oleh Pemerintah bukan merup biaya <input type="checkbox"/> Bunga pinjaman LN utk proyek yg mengikat dihitung saat pelunasan
7. Biaya Investasi	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Bunga inv saat permulaan merup biaya modal sendiri <input type="checkbox"/> Inv dr pinjaman saat permulaan tdk dihitung, yg dihitung arus pelunasan pinjaman dan bunga saat produksi berjalan 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Biaya investasi baik dr modal sendiri /pinjaman dihitung saat dikeluarkan <input type="checkbox"/> Pelunasan pinjaman diabaikan dlm biaya eko, kecuali biaya inv dr pinjaman hanya utk proyek tsb, arus pelunasan modal + bunga dihitung pd tahap prod berjalan

Bahan bakar produksi PERTAMINA dg harga DN Rp 3.000/ltr.
Jk ada permintaan LN dijual dg harga Rp 5.000/ltr.
Jk persh LANCAR menggunakan BB tsb sbg salah satu inputnya,
Berapa Financial cost ? Economic cost ?



Jk harga input adalah Rp 1.200 per unit dikenai pajak 10
%
Berapa Financial cost ? Economic cost ?



Jk harga input adalah Rp 1.200 per unit dikenai subsidi
10 %
Berapa Financial cost ? Economic cost ?

Contoh Soal

Direct Benefit

- Manfaat langsung dan nampak jelas dari suatu proyek
- Misal kenaikan output (jumlah dan mutu), penurunan biaya

Indirect Benefit / Secondary Benefit

- Manfaat tdk langsung, dirasakan pihak di luar proyek
- Misal multiplier effect, skala ekonomis yg lbh besar

Intangible Benefit

- Manfaat tidak langsung, sulit diukur dlm bentuk uang
- Misal perbaikan lingkungan, pemerataan distribusi pendapatan

BENEFIT PROYEK

Biaya Angsuran Hutang dan Bunga

- Dihitung saat inv dikeluarkan jk dana inv tsb tdk terkait pd proyek ttt
- Dihitung saat pelunasan (dg bunganya) jk proyek tsb dibiayai dg pinjaman terikat

Penyusutan

- Pengalokasian biaya inv suatu proyek pd setiap tahun sepanjang umur ekonomis proyek
- Tujuan : Biaya operasi yg dimasukkan dlm neraca / laporan rugi laba mencerminkan biaya modal yg dikeluarkan

Biaya Tanah

- Biaya tanah dihitung jk yg digunakan proyek merup tanah yg memberikan hasil; misal sawah, perkebunan dll
- Menggunakan harga pasar

BIAYA PROYEK

Biaya Bunga Masa Konstruksi

- Dihitung jika opportunity cost (soc) yang t.a arus pelunasan hutang dimasa yang akan datang

Biaya Pembaharuan atau Pengganti

- Tambahan biaya selama proyek berjalan
- Misal penggantian peralatan

Biaya Operasi dan Pemeliharaan

- Biaya rutin selama umur ekonomis proyek
- Misal Gaji, Upah, Bahan baku, Air dsb

Sunk Cost

- Biaya yang telah dikeluarkan sebelum kegiatan proyek dilaksanakan
- Tidak dihitung dan tidak mempengaruhi pemilihan proyek

BIAYA PROYEK

Biaya Feasibility Studies dan Engineering Studies

- Biaya Pre eliminary (tms FS) tdk sebagai biaya proyek
- Final design cost dimasukkan sbg biaya proyek

Intangible cost

- Merup biaya riil, mencerminkan nilai sebenarnya tp sulit dinilai dg uang; Misal polusi, kebisingan dll

Biaya Tak Terduga

- Biaya yg harus ditambahkan pd biaya konstruksi krn perhitungan yg under estimate
- Misal pekerjaan yg lbh sukar dikerjakan → lembur

BIAYA PROYEK