

***Business Plan* PT. GM dalam Bisnis Distribusi Buah-Buahan
Alam Indonesia : *Financial Planning* dan Analisis Kelayakan
Investasi**

T E S I S

**EDWARD
0606161294**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS EKONOMI
PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN
JAKARTA
APRIL 2009**

***Business Plan* PT. GM dalam Bisnis Distribusi Buah-Buahan
Alam Indonesia : *Financial Planning* dan Analisis Kelayakan
Investasi**

T E S I S

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Manajemen**

**EDWARD
0606161294**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS EKONOMI
PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN
JAKARTA
APRIL 2009**

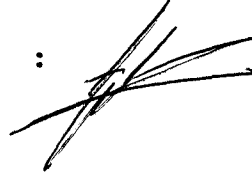
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.**

Nama : Edward

NPM : 0606161294

Tanda Tangan :



Tanggal : 08 April 2009

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Edward
NPM : 0606161294
Program Studi : Magister Manajemen
Judul Tesis : *Business Plan* PT. GM dalam Bisnis Distribusi Buah-
Buahan Alam Indonesia : *Financial Planning* dan
Analisis Kelayakan Investasi.

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Manajemen pada Program Studi Magister Manajemen, Fakultas Ekonomi, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

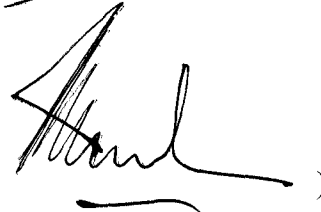
Pembimbing : Albert Widjaja, Ph. D.



Penguji : Prof. Dr. Sofjan Assauri



Penguji : Dr. Muhammad Muslich



Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 08 April 2009

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur saya panjatkan kepada Allah SWT, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Manajemen pada Program Studi Magister Manajemen, Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

1. Rhenald Kasali, Ph.D., selaku Ketua Program Magister Manajemen FEUI.
2. Albert Widjaja, Ph.D., selaku dosen pembimbing karya akhir. Terima kasih atas masukan, bimbingan dan saran selama penulisan karya akhir ini.
3. Orang tua yang ada di Medan yang selalu mendo'akan, dan memberikan dukungan moril dan materiil.
4. Seluruh dosen pengajar Program Pasca Sarjana Magister Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia serta seluruh staf dan karyawan.
5. Ir. Samsuardi, MM., Tante Evi, Pak Trimio, Top Food Group, Dep.Tan Dit.Jend Hortikultura, PUSLITBANGHORTI dan instansi lainnya yang telah banyak membantu dalam usaha memperoleh data yang saya perlukan.
6. Andrew Nugroho dan Freddy David Turnip selaku *team partner* dalam penyelesaian karya akhir ini, Adisti Andriawati serta seluruh teman-teman kelas F064 yang selalu memberikan dukungan selama masa pendidikan dan setelahnya.

Akhir kata, saya berharap semoga Allah SWT berkenan memberikan balasan yang berlipat ganda bagi semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Jakarta, April 2009

Edward

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS
AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Edward
NPM : 0606161294
Program Studi : Magister Manajemen
Fakultas : Ekonomi
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

Business Plan PT. GM dalam Bisnis Distribusi Buah-Buahan Alam Indonesia : *Financial Planning* dan Analisis Kelayakan Investasi.

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmediakan/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan memublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada tanggal : April 2009

Yang menyatakan



Edward

ABSTRAK

Nama : Edward
Program Studi : Magister Manajemen
Judul : *Business Plan* PT. GM dalam Bisnis Distribusi Buah-Buahan
Alam Indonesia : *Financial Planning* dan Analisis Kelayakan
Investasi.

Karya akhir ini akan merumuskan perencanaan keuangan atas pendirian PT. GM. Tujuan akhir dari perencanaan keuangan tersebut adalah untuk menunjukkan apakah investasi yang telah dikeluarkan layak atau tidak layak untuk dilakukan. Untuk penilaian kelayakan menggunakan beberapa metode pengujian, seperti NPV, IRR, PP, dan lainnya. Penyusunan perencanaan keuangan dan uji kelayakan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan perencanaan strategi rantai pasokan dan operasional, dan juga dengan penyusunan rencana stratejik bisnis dan korporasi. Dari integrasi ketiganya dapat membentuk suatu *business plan* yang akan menjadi panduan dalam membentuk perusahaan baru.

Kata kunci : *Capital budgeting, business plan, hortikultura*

ABSTRACT

Name : Edward
Study Program : Magister Manajemen
Title : Business plan of PT GM within the Business of Indonesian Horticulture Product Distribution: Financial Planning and Investment Worthiness Analysis

This thesis will formulate and design financial planning for establishing new company, named PT. GM. The final goal of financial planning is to show the investor that this investment is worth or not. To analyze investment worthiness, we use some methods, like NPV, IRR, PP and else. This financial planning and investment worthiness analysis are integrated with the plans for supply chain strategy and operation, and also business and corporate strategic plan. From this integration will be part of a complete business plan that will serve as a guidance to form this new company.

Key Words : Capital budgeting, business plan, horticulture

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
UCAPAN TERIMA KASIH.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS.....	v
ABSTRAK.....	vi
ABSTRACT.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR RUMUS.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
1. PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.4 Ruang Lingkup Penelitian.....	6
1.5 Metodologi Penelitian.....	6
1.6 Sistematika Penulisan.....	7
2. LANDASAN TEORI.....	8
2.1 Perencanaan Keuangan.....	8
2.2 Anggaran Modal (<i>Capital Budget</i>).....	11
2.3 Arus Kas Bebas.....	14
2.3.1 Perhitungan Arus Kas Bebas.....	14
2.3.1.1 Perspektif Aktiva.....	15
2.3.1.2 Perspektif Pasiva.....	16
2.4 Analisis Kelayakan Investasi.....	17
2.4.1 Periode Pengembalian (<i>payback period</i> – PP).....	18
2.4.2 Periode Pengembalian yang didiskon (<i>discounted payback period</i> – DPP).....	18
2.4.3 Nilai Bersih Sekarang (<i>net present value</i> – NPV).....	19
2.4.4 Indeks Profitabilitas (<i>profitability index</i> – PI).....	21
2.4.5 Tingkat Pengembalian Internal (<i>internal rate of return</i> – IRR).....	21
2.4.6 Tingkat Pengembalian Akuntansi (<i>accounting rate of return</i> – ARR).....	22
2.4.7 Nilai Sekarang Disesuaikan (<i>Adjusted Present Value</i> – APV)....	23
2.4.8 Pendekatan Arus Modal (<i>Flow to Equity Approach</i> – FTE).....	24
2.4.9 Metode Biaya Modal Rata-rata Tertimbang (<i>Weighted Average Cost of Capital</i> – WACC).....	26

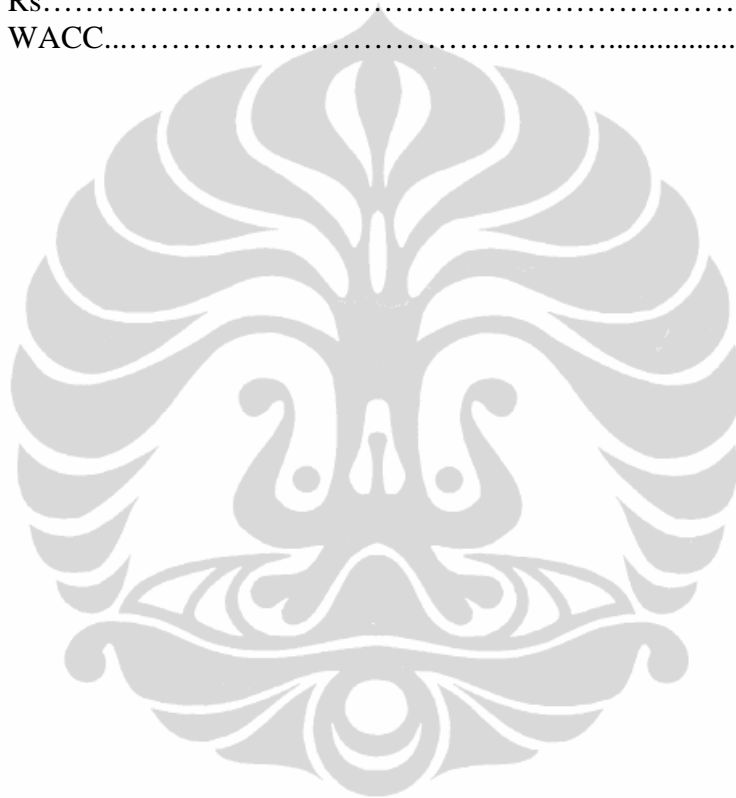
3. ANALISIS EKONOMI DAN LINGKUNGAN USAHA.....	27
3.1 Analisis Ekonomi.....	27
3.1.1 Inflasi.....	28
3.1.2 Nilai Tukar.....	32
3.1.3 Suku Bunga dan Perbankan.....	33
3.1.4 Pasar Modal.....	36
3.1.5 Perpajakan.....	38
3.1.6 Upah Minimum Propinsi.....	39
3.2 Proyeksi Perekonomian Indonesia.....	39
3.3 Analisis Lingkungan Usaha.....	41
4. PERENCANAAN KEUANGAN DAN ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI.....	44
4.1 Biaya pra-operasi.....	45
4.2 Kebutuhan Investasi dan Modal Kerja.....	45
4.3 Sumber Dana untuk <i>Initial Investment</i>	48
4.4 Proyeksi Harga Pokok Penjualan	50
4.4.1 Anggaran Penjualan	50
4.4.2 Anggaran Produksi	50
4.4.3 Anggaran Pembelian Buah.....	52
4.4.4 Anggaran Biaya Bahan Langsung	52
4.4.5 Anggaran Biaya Buruh Langsung	55
4.4.6 Anggaran Biaya Overhead Pabrik	55
4.4.7 Anggaran Persediaan Jadi Akhir	55
4.4.8 Anggaran Harga Pokok Penjualan	59
4.5 Proyeksi Rugi/Laba.....	59
4.5.1 Anggaran Beban Operasional	59
4.5.2 Anggaran Rugi/Laba	59
4.6 Proyeksi Arus Kas.....	62
4.6.1 Anggaran Penerimaan Kas dari Penjualan.....	62
4.6.2 Anggaran Pengeluaran Kas untuk Pembelian Buah	62
4.6.3 Anggaran Arus Kas.....	62
4.7 Proyeksi Neraca.....	62
4.8 <i>Break-even Analysis</i>	66
4.9 Analisis Kelayakan Investasi.....	69
5. BUSINESS PLAN.....	73
5.1 <i>Executive Summary</i>	73
5.1.1 Visi.....	73
5.1.2 Misi.....	73
5.1.3 Objectif.....	74
5.1.4 Kunci Sukses.....	74
5.1.5 Resiko-resiko.....	75
5.1.6 <i>Challenges</i>	76
5.2 <i>Financial Planning Summary</i>	76
5.2.1 Asumsi-asumsi Dasar.....	76
5.2.2 Investasi Awal.....	77
5.2.3 Modal Kerja.....	78

5.2.4 Asumsi untuk Penyusunan Laporan Keuangan Proyeksi.....	79
5.2.4.1 Pendapatan.....	79
5.2.4.2 Pembelian Buah.....	79
5.2.4.3 Biaya dan Beban.....	79
5.3 Proyeksi Rugi/Laba.....	80
5.4 Proyeksi Arus Kas.....	80
5.5 Proyeksi Neraca.....	81
5.6 Analisis <i>Break-even</i>	82
5.7 Analisis Kelayakan Investasi.....	83
5.8 <i>Financial Management Summary</i>	84
DAFTAR REFERENSI.....	xv



DAFTAR RUMUS

Rumus 2.1	NPV	19
Rumus 2.2	PI.....	21
Rumus 2.3	IRR.....	22
Rumus 2.4	ARR.....	23
Rumus 2.5	APV.....	24
Rumus 2.6	APV atas efek subsidi pajak.....	24
Rumus 2.7	FTE.....	25
Rumus 2.8	LCF.....	25
Rumus 2.9	Rs.....	25
Rumus 2.10	WACC.....	26



DAFTAR TABEL

Tabel 3.1	Tarif Pajak Penghasilan	38
Tabel 3.2	UMP Jawa Tengah.....	39
Tabel 3.3	Proyeksi Ekonomi Indonesia 2008–2013.....	40
Tabel 3.4	Rata-rata Tingkat Indikator Ekonomi Indonesia.....	40
Tabel 3.5	Harga Jual Buah.....	41
Tabel 3.6	<i>Average Price</i> Manggis.....	42
Tabel 3.7	<i>Average Price</i> Alpukat.....	42
Tabel 3.8	<i>Supply vs Demand</i>	42
Tabel 3.9	<i>Sales</i> per 2010.....	43
Tabel 4.1	<i>Initial Investment</i>	46
Tabel 4.2	Aktiva Tetap.....	47
Tabel 4.3	Rencana Pinjaman KMK.....	48
Tabel 4.4	Pendanaan <i>Initial Investment</i>	48
Tabel 4.5	Rencana Pinjaman KI.....	49
Tabel 4.6	Total Kebutuhan Pendanaan.....	49
Tabel 4.7	Anggaran Penjualan.....	51
Tabel 4.8	Anggaran Produksi.....	51
Tabel 4.9	Anggaran Pembelian Buah.....	53
Tabel 4.10	Anggaran Biaya Bahan Langsung.....	54
Tabel 4.11	Anggaran Biaya Buruh Langsung.....	56
Tabel 4.12	Anggaran Biaya Overhead Pabrik.....	57
Tabel 4.13	Anggaran Persediaan Jadi Akhir.....	58
Tabel 4.14	Anggaran Harga Pokok Penjualan.....	60
Tabel 4.15	Anggaran Beban Operasional.....	61
Tabel 4.16	Anggaran Rugi Laba.....	61
Tabel 4.17	Anggaran Penerimaan Kas.....	63
Tabel 4.18	Anggaran Pengeluaran Kas.....	63
Tabel 4.19	Anggaran Arus Kas.....	64
Tabel 4.20	Anggaran Neraca.....	65
Tabel 4.21	<i>Break-even Analysis</i>	67
Tabel 4.21	Lanjutan.....	68
Tabel 4.22	Arus Kas Bebas dan Analisis Kelayakan Investasi.....	70
Tabel 4.23	NPVF dan APV.....	71
Tabel 4.24	WACC dan NPV _{wacc}	71

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Pengklasifikasian Berbagai Anggaran yang Tergabung dalam Anggaran Induk.....	10
Gambar 3.1	IHK.....	29
Gambar 3.2	Nilai Tukar dan Inflasi Negara Mitra Dagang.....	30
Gambar 3.3	Ekspektasi Harga Konsumen.....	31
Gambar 3.4	Inflasi IHPB Impor, IHK, dan Komoditas Impor.....	31
Gambar 3.5	Volatilitas Nilai Tukar Rupiah.....	32
Gambar 3.6	Perkembangan Berbagai Suku Bunga.....	34
Gambar 3.7	Perkembangan Dana vs Kredit.....	36
Gambar 3.8	IHSG dan Nilai Tukar.....	37
Gambar 4.1	Ilustrasi BEP Manggis 2010.....	66
Gambar 4.2	Ilustrasi BEP Alpukat 2010.....	66
Gambar 5.1	Kenaikan Laba Perusahaan.....	80
Gambar 5.2	Posisi Kas.....	81
Gambar 5.3	Neraca.....	82
Gambar 5.4	Analisis BEP Manggis.....	82
Gambar 5.5	Analisis BEP Alpukat.....	83

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Komentar Mengenai Penggunaan RTA dan RTE.....	L-1
Lampiran 2	Analisis Rasio Keuangan PT. GM tahun 2010 – 2014.....	L-2

