

## BAB VI

### ASPEK FINANSIAL

#### A. Investasi

Menurut Sadono (2003:5) Investasi adalah pengeluaran yang digunakan untuk menanam suatu modal didalam perusahaan untuk membuka suatu usaha yang lengkap produksinya baik barang dan juga jasa yang tersedia per ekonomianya. Di dalam investasi juga kita dapat mengetahui berapa modal yang kita harus keluarkan dan dapat mengantisipasi pengeluaran di awal untuk operasional.

Operasional suatu usaha akan berjalan lancar jika kita mengetahui modal awal yang kita butuhkan untuk menunjang operasional kedepannya. Sehingga investasi di awal sangat dibutuhkan untuk modal dalam pembuatan usaha. Penulis sudah membuat perincian investasi untuk Rumah Bubur Cilamaya.

**TABEL 16**  
**INVESTMENT RUMAH BUBUR CILAMAYA**

<i>Investment Structure</i>	<i>Amount</i>
<i>Building (5 Years)</i>	Rp 250.000.000
<i>Furniture &amp; Equipment</i>	Rp 74.084.000
<i>Pre-Opening Expense</i>	Rp 12.758.072
<i>Working Capital (3 Months)</i>	Rp 92.034.991
<b>Total</b>	<b>Rp 428.877.063</b>

Sumber : Olahan Penulis, 2019

**TABEL 17**  
**DEPRECIATION / AMORTIZATION**  
**RUMAH BUBUR CILAMAYA**

Umur Ekonomis (Tahun)	<i>Depreciation / Amortization</i>	
		<i>Depreciation/Year</i>
8	Rp 9.260.500	<i>Depreciation/Year</i>
<b>Total</b>	Rp 9.260.500	

Sumber : Olahan Penulis, 2019.

Berdasarkan tabel 15 dan 16 di atas tentang investasi total keseluruhan investasi yang dikeluarkan untuk Rumah Bubur Cilamaya sebesar Rp. 428.877.063, dengan bangunan sewa selama lima tahun. Investasi keseluruhan yang penulis gunakan merupakan asset pribadi. Jumlah investasi tersebut diambil dari biaya *building* sebesar Rp. 250.000.000 yang di sewa selama lima tahun, serta biaya untuk *Furniture & equipment* sebesar Rp. 74.084.000 termasuk dengan biaya *uniform*, dan peralatan yang dibutuhkan lainnya yang digunakan di Rumah Bubur Cilamaya, dan biaya untuk *Pre-Opening expenses* selama 3 bulan sebesar Rp. 12.758.072 sedangkan untuk biaya *Working Capital* seperti gaji karyawan selama 3 bulan sebesar Rp. 92.034.991.

#### **B. Perhitungan Peralatan Dan Perlengkapan**

Perhitungan peralatan dan perlengkapan dihitung untuk mengetahui data awal yang digunakan untuk membuka suatu usaha. Di dalam perhitungan rincian investasi Rumah Bubur Cilamaya dapat data dan dihitung untuk biaya perlengkapan dan peralatan yang digunakan untuk Rumah Bubur Cilamaya, yang telah penulis susun dalam tabel 17 di bawah.

**TABEL 18**  
**RINCIAN PERHITUNGAN PERALATAN DAN PERLENGKAPAN**  
**RUMAH BUBUR CILAMAYA**

<i><b>BUILDING</b></i>					
<i>Item</i>	<i>Qty</i>	<i>Unit</i>	<i>Price</i>		<i>Total</i>
<i>Rent Building</i>	5	tahun	Rp	50.000.000	Rp 250.000.000
<b>Total</b>					<b>Rp 250.000.000</b>

<i><b>FURNITURE</b></i>					
<i>Item</i>	<i>Qty</i>	<i>Unit</i>	<i>Price</i>		<i>Total</i>
Meja Office	1	pcs	Rp	250.000	Rp 250.000
Meja Side stand	2	pcs	Rp	850.000	Rp 1.700.000
Keset	1	pcs	Rp	25.000	Rp 25.000
Kursi	36	pcs	Rp	160.000	Rp 5.760.000
Lampu	6	pcs	Rp	150.000	Rp 900.000
Lukisan Besar	3	pcs	Rp	125.000	Rp 375.000
Lukisan Kecil	4	pcs	Rp	65.000	Rp 260.000
Jendela Besar	1	pcs	Rp	1.200.000	Rp 1.200.000
Pintu Utama	1	pcs	Rp	1.500.000	Rp 1.500.000
Sofa Panjang	2	pcs	Rp	1.500.000	Rp 3.000.000
Lemari	2	pcs	Rp	1.200.000	Rp 2.400.000
Speaker	2	pcs	Rp	140.000	Rp 280.000
Meja persegi panjang	10	pcs	Rp	250.000	Rp 2.500.000
<b>Total</b>					<b>Rp 17.650.000</b>

<i><b>FIXTURE</b></i>					
<i>Item</i>	<i>Qty</i>	<i>Unit</i>	<i>Price</i>		<i>Total</i>
<i>Air Conditioner</i>	3	pcs	Rp	2.000.000	Rp 6.000.000
<i>CCTV</i>	2	pcs	Rp	140.000	Rp 280.000
<i>Mini Coffee Machine</i>	1	pcs	Rp	17.450.000	Rp 17.450.000
<i>fire extinguisher</i>	1	pcs	Rp	180.000	Rp 180.000
<i>Sink</i>	2	pcs	Rp	980.000	Rp 1.960.000
<i>Mesin Kasir Touch Screen</i>	1	pcs	Rp	2.250.000	Rp 2.250.000
<i>Kompor + Oven</i>	2	pcs	Rp	2.150.000	Rp 4.300.000
<i>Refrigerator &amp; freezer</i>	2	pcs	Rp	2.450.000	Rp 4.900.000
<i>Meja Display</i>	1	pcs	Rp	2.850.000	Rp 2.850.000
<i>Display Warmer</i>	1	pcs	Rp	3.550.000	Rp 3.550.000
<b>Total</b>					<b>Rp 43.720.000</b>

**TABEL 17**  
**RINCIAN PERHITUNGAN PERALATAN DAN PERLENGKAPAN**  
**RUMAH BUBUR CILAMAYA (Lanjutan)**

<i><b>EQUIPMENT</b></i>					
<i><b>Item</b></i>	<i><b>Qty</b></i>	<i><b>Unit</b></i>	<i><b>Price</b></i>	<i><b>Total</b></i>	
<i>Blender (miyako)</i>	2	pcs	Rp 70.000	Rp	140.000
<i>Cutting Board</i>	3	pcs	Rp 40.000	Rp	120.000
<i>Dishtowel</i>	10	pcs	Rp 20.000	Rp	200.000
<i>Garnish Box</i>	1	pcs	Rp 340.000	Rp	340.000
<i>Utensil Box</i>	1	pcs	Rp 50.000	Rp	50.000
<i>kitchen knife</i>	4	pcs	Rp 179.000	Rp	716.000
<i>Bowl Stainless</i>	3	pcs	Rp 15.000	Rp	45.000
<i>Pan (Maxim)</i>	4	pcs	Rp 48.000	Rp	192.000
<i>Scale</i>	2	pcs	Rp 179.000	Rp	358.000
<i>Tempat Pisau</i>	2	pcs	Rp 199.000	Rp	398.000
<i>Tray</i>	8	pcs	Rp 29.000	Rp	232.000
<i>coffee set</i>	15	pcs	Rp 50.000	Rp	750.000
<i>tea set</i>	15	pcs	Rp 55.000	Rp	825.000
<i>Soup Bowl</i>	80	pcs	Rp 12.000	Rp	960.000
<i>wooden tong</i>	5	pcs	Rp 45.000	Rp	225.000
<i>cutlery set</i>	1	set	Rp 655.000	Rp	655.000
<i>Rock Glass</i>	6	box	Rp 150.000	Rp	900.000
<i>Highball</i>	3	box	Rp 70.000	Rp	210.000
<i>Tanaman</i>	7	pcs	Rp 120.000	Rp	840.000
<i>Vase Flower</i>	10	pcs	Rp 20.000	Rp	200.000
<b>Total</b>				<b>Rp</b>	<b>8.356.000</b>

<i><b>SANITATION EQUIPMENT</b></i>					
<i><b>Item</b></i>	<i><b>Qty</b></i>	<i><b>Unit</b></i>	<i><b>Price</b></i>	<i><b>Total</b></i>	
<i>Chemical</i>	4	Btl	Rp 30.000	Rp	120.000
<i>Dishtowel</i>	6	Pcs	Rp 3.000	Rp	18.000
<i>Table sanitazer</i>	4	Pcs	Rp 50.000	Rp	200.000
<i>Mop Stick</i>	3	Pcs	Rp 30.000	Rp	90.000
<i>Sapu</i>	2	Pcs	Rp 25.000	Rp	50.000
<i>Dishwashing Liquid</i>	4	Btl	Rp 10.000	Rp	40.000
<i>Trash Bin</i>	4	Pcs	Rp 125.000	Rp	500.000
<i>Trash bag</i>	4	Packs	Rp 20.000	Rp	80.000
<i>Pewangi ruangan</i>	3	Pcs	Rp 25.000	Rp	75.000
<i>Wiper</i>	3	pcs	Rp 25.000	Rp	75.000
<b>TOTAL</b>				<b>Rp</b>	<b>1.248.000</b>

**TABEL 17**  
**RINCIAN PERHITUNGAN PERALATAN DAN PERLENGKAPAN**  
**RUMAH BUBUR CILAMAYA (Lanjutan)**

<i><b>UNIFORM</b></i>				
<i><b>Item</b></i>	<i><b>Qty</b></i>	<i><b>Unit</b></i>	<i><b>Price</b></i>	<i><b>Total</b></i>
Baju Hitam Polo	13	pcs	Rp 60.000	Rp 780.000
Celana Hitam	13	pcs	Rp 65.000	Rp 845.000
Apron	12	pcs	Rp 45.000	Rp 540.000
Baju Kitchen	9	pcs	Rp 105.000	Rp 945.000
<b>Total</b>				<b>Rp 3.110.000</b>

  

<i><b>MISCELLANEOUS</b></i>				
<i><b>Item</b></i>	<i><b>Qty</b></i>	<i><b>Unit</b></i>	<i><b>Price</b></i>	<i><b>Total</b></i>
Roll Tissue (livi)	2	box	Rp 170.000	Rp 340.000
Hot Cup	20	packs	Rp 25.000	Rp 500.000
Paper Lunch	5	packs	Rp 100.000	Rp 500.000
Ice Cup	20	packs	Rp 25.000	Rp 500.000
Paper Straw	40	packs	Rp 10.000	Rp 400.000
Tooth Pick	20	packs	Rp 3.000	Rp 60.000
<b>Total</b>				<b>Rp 2.300.000</b>
<b>Total Furniture &amp; Equipment</b>				<b>Rp 74.084.000</b>
<b>Grand Total</b>				<b>Rp 324.084.000</b>

Sumber : Olahan Penulis, 2019.

Berdasarkan tabel 17 di atas dapat dilihat bahwa perincian biaya peralatan dan perlengkapan yang akan ada di Rumah Bubur Cilamaya digunakan terdiri dari *equipment, furniture, fixture, miscellaneous, uniform* dan *sanitation equipment* adalah sebesar Rp. 74.084.000. Dengan *grand total* sebesar Rp. 324.084.000 yang ditambahkan biaya sewa bangunan selama 5 tahun.

### C. *Income Statement dan Cashflow*

Menurut Kasmir (2010:67) laporan laba rugi atau *Income Statement* adalah informasi didalam suatu usaha yang dilakukan oleh perusahaan yang didapatkan dalam periode tertentu. Sehingga dari pengertian tersebut dengan adanya laporan laba rugi kita dapat diketahui untung rugi pendapatan didalam suatu perusahaan.

Lain halnya dengan pengertian *Cashflow* atau arus kas menurut Kasmir (2010:59) *cashflow* merupakan informasi pendataan kas yang masuk dan juga biaya kas yang keluar secara terus menerus untuk melihat pendataan kas yang masuk dan yang keluar dan dapat melangsungkan operasional di dalam suatu perusahaan. Penulis telah membuat rincian data *income statement* dan *cashflow* selama lima tahun kedepannya.

**TABEL 19**  
**INCOME STATEMENT**  
**RUMAH BUBUR CILAMAYA**

<i>Year</i>	<i>Revenue</i>	<i>Cost of Sales</i>		<i>Opt Cost</i>	<i>Interest</i>	<i>Depr &amp; Amortiz</i>
<b>1</b>	Rp 587.055.000	36%	Rp 211.339.800	Rp 223.080.900	Rp -	Rp 9.260.500
<b>2</b>	Rp 626.192.000	36%	Rp 225.429.120	Rp 237.952.960	Rp -	Rp 9.260.500
<b>3</b>	Rp 665.329.000	36%	Rp 239.518.440	Rp 252.825.020	Rp -	Rp 9.260.500
<b>4</b>	Rp 704.466.000	36%	Rp 253.607.760	Rp 267.697.080	Rp -	Rp 9.260.500
<b>5</b>	Rp 743.603.000	36%	Rp 267.697.080	Rp 282.569.140	Rp -	Rp 9.260.500

**TABEL 18**  
**INCOME STATEMENT**  
**RUMAH BUBUR CILAMAYA (Lanjutan)**

<i>PBT</i>		<i>Tax</i>		<i>Net Profit</i>	
Rp	143.373.800	Rp	21.506.070	Rp	121.867.730
Rp	153.549.420	Rp	23.032.413	Rp	130.517.007
Rp	163.725.040	Rp	24.558.756	Rp	139.166.284
Rp	173.900.660	Rp	26.085.099	Rp	147.815.561
Rp	184.076.280	Rp	27.611.442	Rp	156.464.838
<b>Total Net Profit</b>				<b>Rp</b>	<b>695.831.420</b>

Sumber : Olahan Penulis, 2019

**TABEL 20**  
**CASH FLOW PROJECTION**  
**RUMAH BUBUR CILAMAYA**

<i>Year</i>	<i>Net Profit</i>	<i>Depreciation &amp; Amortization</i>		<i>Operational Cash Flow</i>
1	Rp 121.867.730		Rp 9.260.500	Rp 131.128.230
2	Rp 130.517.007		Rp 9.260.500	Rp 139.777.507
3	Rp 139.166.284		Rp 9.260.500	Rp 148.426.784
4	Rp 147.815.561		Rp 9.260.500	Rp 157.076.061
5	Rp 156.464.838		Rp 9.260.500	Rp 165.725.338

Sumber : Olahan Penulis, 2019

Pada tabel 19 di atas mengenai *income statement and cash flow* yang berada di Rumah Bubur Cilamaya. *Forecasting* pendapatan yang didapatkan pada tahun pertama yaitu sebesar Rp. 587.055.000 tidak

termasuk pajak, dan hasil total bersih dari pendapatan pada tahun pertama senilai Rp. 121.867.730.

#### ***D. Investment Analysis***

Analisis investasi adalah analisis yang dibuat penulis untuk mengetahui bahwa usaha Rumah Bubur Cilamaya layak untuk dibangun atau tidak. Penulis telah membuat semua data sebelumnya baik dari berapa jumlah investasi yang dibutuhkan untuk Rumah Bubur Cilamaya dan telah menghitung *income statement and cashflow*. Sehingga analisis investasi yang Penulis buat dapat dirincikan seperti data di bawah.

**TABEL 21**  
***INVESTMENT ANALYSIS***  
**RUMAH BUBUR CILAMAYA**

<b><i>INVESTMENT ANALYSIS AT END OF YEARS 5</i></b>					
<b><i>YEAR</i></b>	<b><i>OPERATING CASH FLOW</i></b>		<b><i>DISCOUNTED FACTOR</i></b>	<b><i>PROCEED PRESENT VALUE</i></b>	
1	Rp	131.128.230	1	Rp	131.128.230
2	Rp	139.777.507	1	Rp	139.777.507
3	Rp	148.426.784	1	Rp	148.426.784
4	Rp	157.076.061	1	Rp	157.076.061
5	Rp	165.725.338	1	Rp	165.725.338
<i>Total</i>	Rp	742.133.920		Rp	742.133.920

<b><i>Year</i></b>	<b><i>Accumulated OCF</i></b>	
1	Rp	131.128.230
2	Rp	270.905.737
3	Rp	419.332.521
4	Rp	576.408.582
5	Rp	742.133.920



**TABEL 20**  
**INVESTMENT ANALYSIS**  
**RUMAH BUBUR CILAMAYA (Lanjutan)**

<b>PP</b>	<b>=</b>	<b>n</b>	<b>+</b>	$\frac{a - b}{c - b}$	<b>x</b>	1 tahun
	<b>=</b>	<b>3</b>	<b>+</b>	$\frac{\text{Rp } 428.877.063 - \text{Rp } 419.332.521}{\text{Rp } 576.408.582 - \text{Rp } 419.332.521}$	<b>x</b>	1 tahun
	<b>=</b>	<b>3</b>	<b>+</b>	$\frac{\text{Rp } 9.544.542}{\text{Rp } 157.076.061}$	<b>x</b>	1 tahun
	<b>=</b>	<b>3</b>	<b>+</b>	0,06	<b>x</b>	12 bulan
	<b>=</b>	<b>3 Th</b>		<b>1 Bln</b>		

  

Total Investasi	Rp 428.877.063
Net Present Value (NPV)	Rp 313.256.857
Profitability Index (PI)	2,37
Pay Back Period	3 Tahun 1 Bulan

Sumber : Olahan Penulis, 2019

Tabel 20 di atas menunjukkan bahwa Rumah Bubur Cilamaya membuktikan bahwa usaha ini akan layak dibangun karena mempunyai *profitability index* 2,37 di mana nilai *index* jika lebih dari satu atau sama dengan satu membuktikan bahwa usaha yang dibuat aman dan layak buat. Penulis telah melakukan perhitungan diatas, dimana modal investasi senilai Rp 428.877.063, akan kembali dalam 3 tahun 1 bulan.