

BAB VI

ASPEK FINANSIAL

A. Investasi

Investasi adalah sesuatu aktifitas jual beli dengan harapan akan mendapatkan keuntungan di masa depan. Investasi mempunyai 2 jenis yang berbeda seperti investasi pada aktiva real dan investasi aktiva finansial. Contoh dari investasi pada aktiva real adalah seperti membeli sebuah properti, emas, tanah dan lain lain. Sedangkan investasi pada aktiva finansial adalah deposito, saham dan lain lain. Pada saat ini penulis berencana akan menginvestasikan uangnya untuk membuat sebuah restaurant yang dari mana itu termasuk ke dalam investasi aktiva real. Berikut jumlah investasi yang akan digunakan oleh penulis untuk membuat sebuah caffè :

TABEL 6.1
INVESTMENT

Investment Structure	Amount
Building	Rp 200.000.000
Furniture & Equipment	Rp 245.934.000
Pre-Opening Expense	Rp 15.779.018
Working Capital	Rp 72.225.000
Total	Rp 533.938.018

Umur Ekonomis (Tahun)	Depreciation / Amortization		
20	Rp	10.000.000	Depreciation/Year
5	Rp	49.186.800	Depreciation/Year
			Depreciation/Year
			Amortization/Year
Total	Rp	59.186.800	

Sumber : Olahan Penulis, 2019

TABEL 6.2
LOAN INSTALLMENT SCHEDULE

LOAN INSTALLMENT'S SCHEDULE						
YEAR	ANNUITET		LOAN INTEREST		PRINCIPAL INSTALLMENT	LOAN BALANCE
0						Rp 213.575.207
1	Rp	59.247.841	Rp	27.764.777	Rp 31.483.064	Rp 182.092.143
2	Rp	59.247.841	Rp	23.671.979	Rp 35.575.862	Rp 146.516.281
3	Rp	59.247.841	Rp	19.047.117	Rp 40.200.725	Rp 106.315.556
4	Rp	59.247.841	Rp	13.821.022	Rp 45.426.819	Rp 60.888.738
5	Rp	68.804.274	Rp	7.915.536	Rp 60.888.738	0
TOTAL	Rp	305.795.638	Rp	92.220.430	Rp 213.575.207	

Sumber : Olahan Penulis, 2019

Dari tabel diatas dapat menjelaskan bahwa jumlah investasi pada Vinn's Cafè senilai Rp. 533.938.018 dengan menggunakan biaya sendiri sebesar 60% dan meminjam pada bank sebesar 40% yang akan di cicil selama 5 tahun dengan bunga sebesar 12%.

B. Perhitungan Peralatan dan Perlengkapan.

Dalam menentukan modal untuk membuat suatu usaha maka penulis dengan ini telah menghitung jumlah pengeluaran untuk peralatan dan perlengkapan yang darimana hal tersebut adalah salah satu aspek terpenting dalam merencanakan

pembuatan sebuah usaha. Maka dari itu di bawah ini adalah daftar barang dan harga yang akan digunakan Vinn's Cafè :

TABEL 6.3
PERALATAN DAN PERLENGKAPAN

BUILDING				
Item	Qty	Unit	Price	Total
Building	125	m2	Rp 2.000.000	Rp 200.000.000

SANITATION EQUIPMENT				
Item	Qty	Unt	Price	Total
Sapu	1	Pcs	17.000	17.000
				0
Distowel	5	Pcs	3000	15.000
Kanebo	2	Pcs	15000	30.000
Tempat sampah besar	2	Pcs	300.000	600.000
Tempat sampah kecil	4	Pcs	35.000	140.000
Trash bag	10	Pcs	16.500	165.000
Chemical CHARITY	1	Psc	150.000	150.000
Wipol	1	Btl	69.000	69.000
sunlight	3	Pcs	16.000	48.000
Lap pel	1	psc	20.000	20.000
Hand soap	4	pcs	22.500	90.000
				1.344.000

FURNITURE				
Item	Qty	Unt	Price	Total
Meja & Kursi (4)	14	set	Rp600.000	Rp8.400.000
Lampu Gantung	1	pcs	Rp6.000.000	Rp6.000.000
ding dong	4	pcs	Rp7.000.000	Rp28.000.000
lampu neon	158	meter	Rp50.000	Rp7.900.000
lampu dekorasi	8	pcs	Rp180.000	Rp1.440.000
Speaker	2	set	Rp1.400.000	Rp2.800.000
Meja Kerja	1	pcs	Rp700.000	Rp700.000
lampu	6	pcs	Rp50.000	Rp300.000
meja sudut & kursi (6)	1	pcs	Rp1.500.000	Rp1.500.000
meja panjang & kursi (8)	2	pcs	Rp6.200.000	Rp12.400.000
				Rp69.440.000

FIXTURE				
Item	Qty	Unt	Price	Total
bar counter	2	pcs	Rp 1.200.000	Rp 2.400.000
Chiller	2	pcs	Rp 1.500.000	Rp 3.000.000
Wastafel	2	pcs	Rp 250.000	Rp 500.000
Flush Toilet	7	pcs	Rp 330.000	Rp 2.310.000
mesin kopi (orchestrale)	1	item	Rp 86.500.000	Rp 86.500.000
wood pizza oven	1	pcs	Rp 28.500.000	Rp 28.500.000
grinder coffee (baratza sette 270)	1	item	Rp 6.600.000	Rp 6.600.000
Cashier Machine	1	pcs	Rp 3.000.000	Rp 3.000.000
Rak Piring	2	pcs	Rp 700.000	Rp 1.400.000
Pot Sink	2	pcs	Rp 2.100.000	Rp 4.200.000
trolley side stand	3	Pcs	Rp 247.500	Rp 742.500
Ice Machine	1	pcs	Rp 7.200.000	Rp 7.200.000
				Rp146.352.500

MISCELLANEOUS				
Item	Qty	Unt	Price	Total
Plastic wrap	2	Pcs	16.000	32.000
Peper napkin	10	Pack	15.000	150.000
Staff uniform	21	pcs	75.000	1.575.000
Coaster	20	pcs	4.000	80.000
Tooth pick	5	pack	10.000	50.000
Tisu toilet	10	pack	16.000	160.000
astray	20	pcs	10.000	200.000
Round Tray	5	Pcs	90.000	450.000
Retangular	5	Pcs	85.000	425.000
Tisu makan	10	pcs	18.000	180.000
				3.302.000

EQUIPMENT				
Item	Qty	Unt	Price	Total
pizza plate	50	Pcs	50.000	2.500.000
stainless dinner knife	100	pcs	21000	2.100.000
Stainless Fork	100	Pcs	5000	500.000
stainless dinner spoon	50	Pcs	5000	250.000
dinner plate	75	Pcs	35.000	2.625.000
Cereal Bowl	50	Pcs	35.000	1.750.000
soup spoon	100	Pcs	5.000	500.000
Cappucino glass + saucer	50	pair	25.000	1.250.000
Tumbler glass	75	Pcs	14.000	1.050.000
tea spoon	50	pcs	5.000	250.000
stainless straw	200	Pcs	3.000	600.000
collins glass	75	Pcs	4.500	337.500
pilsner glass	75	Pcs	6.500	487.500
stirrer plastic	200	Pcs	900	180.000
cork coaster	200	Pcs	5.500	1.100.000
salt & pepper	25	pair	25.000	625.000
Sugar bowl	10	Pcs	7.000	70.000
bottle syrup	10	pcs	15.000	150.000
shooter glass	30	Pcs	3.000	90.000
Vas bunga meja	70	Pcs	15.000	1.050.000
pizza cutter	5	pcs	188.000	940.000
rolling pin	4	pcs	600.000	2.400.000
Knife set	1	set	556.000	556.000
Cutting board	2	pcs	250.000	500.000
pizza peel	2	pcs	1.093.000	2.186.000
Peeler	3	pcs	15.500	46.500
tempat bumbu (4	2	pcs	136.500	273.000
Tong	10	pcs	10.000	100.000
tempat tisu	40	Pcs	5.000	200.000
bar equipment fullset	1	Pcs	354.000	354.000
Pitcher	2	Pcs	75.000	150.000
Blender	1	pcs	250.000	250.000
Tempat pisau	1	pcs	75.000	75.000
				25.495.500

Total Furniture & Equipment	IDR 245.934.000
Grand Total	IDR 445.934.000

Sumber : Olahan Penulis, 2019

Dari beberapa tabel diatas dapat disimpulkan bahwa rincian biaya dari pembelian peralatan dan perlengkapan terdiri dari *furniture, fixture, equipment,*

miscellaneous dan sanitation equipment sebesar Rp. 245.934.000,- dan untuk *building* sebesar Rp. 200.000.000,- dengan *grand total* sebesar Rp. 445.934.000.

C. Income statment and Cash Flow

Berikut adalah tabel *income statment and cash flow* :

TABEL 6.4

INCOME STATEMENT AND CASH FLOW VINN'S

Revenue					
Year	Seats	STO	No.of Pax	Average Check	Total Revenue
1	78	0,90	22.253	50.534	Rp 1.124.553.316
2	78	0,99	24.479	50.534	Rp 1.237.008.647
3	78	1,09	26.927	50.534	Rp 1.360.709.512
4	78	1,20	29.619	50.534	Rp 1.496.780.463
5	78	1,32	32.581	50.534	Rp 1.646.458.509

Income Statement									
Year	Revenue	Cost of Sales	Opt Cost	Interest	Depr & Amortiz	PBT	Tax	Net Profit	
1	Rp 1.124.553.316	32% Rp 359.857.061	Rp 314.874.928	Rp 27.764.777	Rp 59.186.800	Rp 362.869.749	Rp 36.286.975	Rp 326.582.774	
2	Rp 1.237.008.647	33% Rp 403.759.622	Rp 346.362.421	Rp 23.671.979	Rp 59.186.800	Rp 404.027.825	Rp 40.402.782	Rp 363.625.042	
3	Rp 1.360.709.512	33% Rp 453.018.296	Rp 380.998.663	Rp 19.047.117	Rp 59.186.800	Rp 448.458.636	Rp 44.845.864	Rp 403.612.772	
4	Rp 1.496.780.463	34% Rp 508.286.529	Rp 419.098.530	Rp 13.821.022	Rp 59.186.800	Rp 496.387.583	Rp 49.638.758	Rp 446.748.824	
5	Rp 1.646.458.509	35% Rp 570.297.485	Rp 461.008.383	Rp 7.915.536	Rp 59.186.800	Rp 548.050.306	Rp 54.805.031	Rp 493.245.275	
							Total Net Profit	Rp 2.033.814.688	

Cash Flow Projection			
Year	Net Profit	Depr & Amortization	Opt Cash Flow
1	Rp 326.582.774	Rp 59.186.800	Rp 385.769.574
2	Rp 363.625.042	Rp 59.186.800	Rp 422.811.842
3	Rp 403.612.772	Rp 59.186.800	Rp 462.799.572
4	Rp 446.748.824	Rp 59.186.800	Rp 505.935.624
5	Rp 493.245.275	Rp 59.186.800	Rp 552.432.075

Sumber : Olahan Penulis, 2019

Dari tabel diatas dapat menjelaskan bahwa perkiraan *revenue* akan selalu bertambah atau naik setiap tahun seiring dengan meningkatnya jumlah *sitting turn offer restaurant*.

D. Investment Analysis

Setelah menghitung point-point pada investasi, peralatan, perlengkapan, dan income statment. Maka setelah itu menghitung pengembalian yang darimana hal tersebut adalah tujuan dari pembangunan sebuah café. Berikut adalah rincian pengembalian modal :

TABEL 6.5

INVESTMENT ANALYSIS

INVESTMENT ANALYSIS AT END OF YEARS 5			
YEAR	OPERATING CASH FLOW	DISCOUNTED FACTOR	PROCEED PRESENT VALUE
1	Rp 385.769.574	0,8929	Rp 344.437.120
2	Rp 422.811.842	0,7972	Rp 337.063.012
3	Rp 462.799.572	0,7118	Rp 329.411.594
4	Rp 505.935.624	0,6355	Rp 321.531.236
5	Rp 552.432.075	0,5674	Rp 313.464.795
Total	Rp 2.329.748.688		Rp 1.645.907.757
Total Investasi			Rp 533.938.018
Net Present Value (NPV)			Rp 1.111.969.739
Profitability Index (PI)			1,48
Pay Back Period			2 tahun 4 bulan

Year	Opt Cashflow (OCF)	Accumulated OCF
1	Rp 385.769.574	Rp 385.769.574
2	Rp 422.811.842	Rp 808.581.417
3	Rp 462.799.572	Rp 1.271.380.989
4	Rp 505.935.624	Rp 1.777.316.613
5	Rp 552.432.075	Rp 2.329.748.688

Sumber : Olahan Penulis, 2019

Berdasarkan tabel 6.4 mengenai pengembalian modal, dapat disimpulkan dengan total investasi sebesar Rp. 533.938.018,-. Didapatkan *Net Present Value* (NPV) sebesar Rp.1.111.969.739,-. Dengan *profitability Index* (PI) sebesar 1.48 dan hasil akhir *payback period* selama 2 tahun 4 bulan.