

BAB VI

ASPEK FINANSIAL

A. Investasi

Menurut Faniyah (2017:61) investasi merupakan suatu loyalitas dari beberapa biaya atau sumber daya lain yang dilakukan pada saat ini, yang memiliki tujuan untuk memperoleh beberapa keuntungan dimasa kemudian.

Untuk itu berdasarkan teori yang ada, pada perencanaan bisnis ini penulis akan mengelompokkan investasi yang akan penulis buat kedalam beberapa kelompok, yaitu:

- *Buildiing* 55,34%
- *Furniture and Equipment* 29,48%
- *Pre-opening Expenses* 3,84%
- *Working Capital* (3 bulan) 11,34%

Untuk besaran teoretis dari investasi katering *Luckitchen* ini, penulis sudah mempersiapkan rincian nya dalam bentuk tabel 15 berikut ini.

TABEL 15
PERINCIAN NILAI INVESTASI KATERING *LUCKITCHEN*
BENHIL, JAKARTA PUSAT

NO.	URAIAN	PERSENTASE	JUMLAH
1	Modal	100%	Rp 169.169.350
2	<i>Building</i>	55,34%	Rp 74.400.000
3	<i>Furniture & equipment</i>	29, 48%	Rp 43.138.000
4	<i>Pre-Opening expenses</i>	3,84%	Rp 7.200.000
5	<i>Working Capital</i>	11,34%	Rp 44.431.350
Total			Rp 169.169.350

Sumber : Olahan Penulis, 2019

Pada tabel di atas, total dari totalitas nilai investasi senilai Rp 169.169.350, yang dimana 70% dari nilai modal berasal dari uang pribadi dan 30% sisanya merupakan pinjaman dari bank. Nilai tersebut dibagi lagi menjadi pembiayaan *building* senilai Rp 74.400.000 yang nantinya akan dipergunakan untuk sewa bangunan, instalasi listrik dan air selama satu tahun. Selanjutnya, biaya untuk *Furniture and Equipment* senilai Rp 43.138.000, *Pre-opening Expenses* senilai Rp 7.200.000 dan yang terakhir adalah *Working Capital* yang di ambil selama 3 bulan pertama sebesar Rp 44.431.350.

B. Perhitungan Peralatan dan Perlengkapan

Selain dari aspek investasi, penulis juga telah membuat dan menjumlah keperluan peralatan dan perlengkapan yang hendak digunakan pada katering *Luckitchen*, data tersebut akan penulis jabarkan pada tabel 16 dibawah ini.

TABEL 16
PERINCIAN NILAI PERALATAN DAN PERLENGKAPAN
KATERING LUCKITCHEN

BUILDING					
No.	Item	Qty	Unit	Price (Rp)	Total (Rp)
1	Building	90	m2	660.000	59.400.000
2	Installment (Mechanical, Electrical, PAM)	1	Unit	15.000.000	15.000.000
Total					74.400.000

Sumber : Olahan Penulis, 2019

Pada tabel 16 diatas penulis telah menggambarkan rincian dana untuk bangunan yang akan di gunakan untuk tempat operasional katering *Lucktichen* ini dengan rincian building sebesar Rp 59.400.000 dan Rp.

15.000.000 untuk *installment*. Untuk itu jumlah di keluarkan untuk building adalah senilai Rp 74.400.000.

TABEL 16
PERINCIAN NILAI PERALATAN DAN PERLENGKAPAN
KATERING LUCKITCHEN (Lanjutan)

FURNITURE					
No.	Item	Qty	Unit	Price (Rp)	Total (Rp)
1	Meja Office	1	pcs	475.000	475.000
2	Jam Dinding	1	pcs	129.000	129.000
3	Meja persegi Panjang	3	pcs	475.000	1.425.000
4	Keset	1	pcs	149.000	149.000
5	Kitchen Cabinet	2	pcs	2.400.000	4.800.000
6	Kursi	7	pcs	295.000	2.065.000
7	Lampu	6	pcs	299.000	1.794.000
8	Meja makan	1	pcs	450.000	450.000
9	Lukisan	3	pcs	149.000	447.000
10	Pintu	4	pcs	1.500.000	6.000.000
11	Pintu Utama	1	pcs	3.000.000	3.000.000
12	Sofa Panjang	1	pcs	1.500.000	1.500.000
13	lemari Loker	3	pcs	140.000	420.000
14	Saklar	4	pcs	10.000	40.000
15	Motor Second (motor bebek)	1	pcs	4.500.000	4.500.000
16	Box Tempat makanan	2	pcs	600.000	1.200.000
Total					Rp 28.394.000
FIXTURE					
No.	Item	Qty	Unit	Price (Rp)	Total (Rp)
1	Air Conditioner	2	pcs	2.375.000	4.750.000
2	CCTV	1	pcs	140.000	140.000
3	fire extinguisher	1	pcs	180.000	180.000
4	freezer	1	pcs	2.250.000	2.250.000
5	Sink	1	pcs	1.150.000	1.150.000
6	Refrigerator	1	pcs	2.970.000	2.970.000
7	kloset	1	pcs	575.000	575.000
8	wastafel	1	pcs	1.295.000	1.295.000
Total					Rp 13.310.000

Tabel 16
PERINCIAN NILAI PERALATAN DAN PERLENGKAPAN
KATERING LUCKITCHEN (Lanjutan)

EQUIPMENT					
No.	Item	Qty	Unit	Price (Rp)	Total (Rp)
1	Blender (miyako)	1	pcs	150.000	150.000
2	Cutting Board	3	pcs	40.000	120.000
3	Dishtowel	6	pcs	20.000	120.000
4	kitchen knife	4	pcs	179.000	716.000
5	Bowl	10	pcs	12.000	120.000
6	Pan (Maxim)	3	pcs	48.000	144.000
7	Scale	1	pcs	179.000	179.000
8	piring	10	pcs	20.000	200.000
9	wooden tong	2	pcs	45.000	90.000
10	cutlery set	1	set	719.000	799.000
11	glass	1	box	35.000	35.000
12	Kuali	3	pcs	100.000	300.000
13	Vase flower	2	pcs	20.000	40.000
Total					Rp 2.933.000
SANITATION EQUIPMENT					
No.	Item	Qty	Unit	Price (Rp)	Total (Rp)
1	Chemical	1	Btl	30.000	30.000
2	Table sanitazer	1	Pcs	50.000	50.000
3	Mop Stick	1	Pcs	30.000	30.000
4	Sapu	1	Pcs	40.000	40.000
5	Dishwashing Liquid	1	Btl	10.000	10.000
6	Trash Bin	2	Pcs	150.000	300.000
7	Trash bag	1	Packs	20.000	20.000
8	Pewangi ruangan	2	Pcs	30.000	60.000
9	wiper	1	pcs	25.000	25.000
Total					Rp 565.000
UNIFORM					
No.	Item	Qty	Unit	Price (Rp)	Total (Rp)
1	Baju Kuning Polo	6	pcs	50.000	300.000
2	Apron	9	pcs	40.000	360.000
3	Baju Kitchen	3	pcs	120.000	360.000
4	Topi Merah	4	pcs	30.000	120.000
Total					Rp 1.140.000

MISCELLANEOUS					
No.	Item	Qty	Unit	Price (Rp)	Total (Rp)
1	Tisu	2	packs	3.000	6.000
2	paper box sekat	200	pcs	2.000	400.000
3	Garpu & sendok plastik	2	packs	220.000	440.000
4	plastik klip lauk (7x10)	3	packs	3.000	9.000
5	plastik tisu (7x25)	2	packs	7.000	14.000
Total					Rp 869.000
Total Furniture & Equipment					Rp 43.138.000

Sumber : Olahan Penulis, 2019

Tabel 16 di atas menunjukkan besaran biaya untuk peralatan dan perlengkapan catering *Luckitchen* yaitu senilai Rp 43.138.000.

C. *Income Statement and Cashflow*

Kemudian penulis merincikan dana investasi serta dana peralatan dan juga perlengkapan, penulis mempersiapkan prediksi perihal *income statement and cashflow* untuk 5 tahun kedepan. Data tersebut akan penulis jabarkan dalam bentuk tabel dibawah 17 ini.

TABEL 17
PERINCIAN INCOME STATEMENT AND CASHFLOW
KATERING LUCKITCHEN BENHIL, JAKARTA PUSAT

1) *Income Statement*

Year	Revenue (Rp)	Cost of Sales (Rp)	Opt Cost (Rp)	Interest (Rp)
1	244.836.000	36% 88.140.960	133.209.000	6.090.097
2	504.000.000	36% 181.440.000	272.160.000	5.131.456
3	661.500.000	36% 238.140.000	357.210.000	4.057.779
4	833.490.000	36% 300.056.400	450.084.600	2.855.260
5	1.021.025.250	36% 367.569.090	551.353.635	1.508.439

Tabel 17
PERINCIAN INCOME STATEMENT AND CASHFLOW
KATERING LUCKITCHEN (Lanjutan)

Interest (Rp)	Depr & Amortiz (Rp)	PBT (Rp)	Tax (Rp)	Net Profit (Rp)
6.090.097	9.112.250	8.283.693	1.242.554	7.041.139
5.131.456	9.112.250	36.156.294	5.423.444	30.732.850
4.057.779	9.112.250	52.979.917	7.946.996	45.032.976
2.855.260	9.112.250	71.381.490	10.707.223	60.674.266
1.508.439	9.112.250	91.481.836	13.722.275	77.759.560
			Total Net Profit	221.240.791

Tabel 17
PERINCIAN INCOME STATEMENT AND CASHFLOW
KATERING LUCKITCHEN (Lanjutan)

2) *Cash flow projection*

Year	Net Profit (Rp)	Depr & Amortization (Rp)	Opt Cash Flow (Rp)
1	7.041.139	9.112.250	16.153.389
2	30.732.850	9.112.250	39.845.100
3	45.032.976	9.112.250	54.145.226
4	60.674.266	9.112.250	69.786.516
5	77.759.560	9.112.250	86.871.810

Sumber : Olahan Penulis, 2019

Pada tabel 17 di atas, penulis sudah mempersiapkan rincian perihal *Income Statement and Cash flow projection* catering *Luckitchen*. Untuk penghasilan tahun pertama, penulis memperkirakan penghasilan pertahun sebelum pajak senilai Rp 244.836.000 lalu dikurangi dana operasional, biaya bahan baku, serta bunga bank, pendapatan sebelum pajak senilai Rp 8.283.693. Selanjutnya, berdasarkan peraturan pajak penghasilan pasal 21, dimana wajib pajak yang penghasilannya diatas Rp 50.000.000 dikenakan besaran pajak sebesar 15% maka penghasilan bersih catering *Luckitchen* tahun pertama sebesar Rp. 7.041.139.

D. Investment Analysis

Sesudah penulis mengadakan rekapitulasi *income statement and cashflow* di atas, penulis juga sudah membuat *investment analysis* yang penulis jabarkan dalam bentuk tabel 18 dibawah ini.

TABEL 18
PERINCIAN INVESTMENT ANALYSIS KATERING LUCKITCHEN
BENHIL, JAKARTA PUSAT

Year	Opt Cashflow (OCF) (Rp)	Accumulated OCF (Rp)
1	16.153.389	16.153.389
2	39.845.100	55.998.489
3	54.145.226	110.143.715
4	69.786.516	179.930.231
5	86.871.810	266.802.041

Sumber : Olahan Penulis, 2019

Tabel 18
PERINCIAN INVESTMENT ANALYSIS
KATERING LUCKITCHEN (Lanjutan)

PP	=	n	+	$\frac{a}{c}$	-	$\frac{b}{b}$	x	1 tahun
	=	3	+	$\frac{\text{Rp } 169.169.350}{\text{Rp } 179.930.231}$	-	$\frac{\text{Rp } 110.143.715}{\text{Rp } 110.143.715}$	x	1 tahun
	=	3	+	$\frac{\text{Rp } 59.025.635}{\text{Rp } 69.786.516}$	x			1 tahun
	=	3	+	0,85	x			12 bulan
	=	3	Th	10	Bln			
Total Investasi		Rp	169.169.350					
Net Present Value (NPV)		Rp	9.201.082					
Profitability Index (PI)		4,19						
Pay Back Period		3 Tahun 10 Bulan						

Sumber : Olahan Penulis, 2019

Pada tabel 18 diatas, dapat kita lihat bahwa bisnis catering *Luckitchen* ini memiliki nilai *Prifitability index* diangka 4,19, dimana batas standar diterima nya investasi haruslah melebihi dari 1. Hal ini membuktikan bahwa bisnis ini layak dan bisa dilanjutkan. Sedangkan untuk mengetahui seberapa lama nilai investasi kita kembali, penulis sudah melakukan perhitungan diatas, dimana modal investasi senilai Rp 169.169.350 akan kembali dalam waktu 3 tahun 10 bulan.