

**BAB VI**  
**ASPEK FINANSIAL**

**A. Investasi**

Aspek finansial berkaitan dengan biaya yang diperlukan untuk bisnis yang akan dibangun. Terdapat biaya untuk bangunan, peralatan dan perlengkapan yang berhubungan dengan pembangunan bisnis tersebut. Berikut adalah modal awal pembangunan Zamrud Khatulistiwa Lounge.

**TABEL 6.1**  
**INVESTASI ZAMRUD KHATULISTIWA LOUNGE**

<b>Investment Structure</b>	<b>Amount</b>
Building	Rp 300,000,000
Furniture & Equipment	Rp 58,942,000
Pre-Opening Expenses	Rp 16,639,800
Working Capital	Rp 128,621,118
<b>Total</b>	<b>Rp 504,202,918</b>

Sumber : Olahan Penulis, 2019

Dapat dilihat dari tabel diatas pengeluaran Rp. 300.000.000,- untuk menyewa bangunan dengan luas 7,5 x 12 meter selama 5 tahun, untuk *furniture & equipment* sebesar Rp. 58.942.000,- . *Pre-opening expenses* menghabiskan biaya sebesar Rp. 16.639.800 yang didalamnya sudah termasuk biaya rekrutment karyawan dan perizinan, dan terakhir biaya sebesar Rp. 128.621.118,- akan digunakan untuk *working capital*.

## B. Perhitungan Peralatan dan Perlengkapan

**TABEL 6.2**  
**BIAYA PERALATAN DAN PERLENGKAPAN**

<b>FURNITURE</b>					
No.	Item	Qty	Unit	Price	Total
1	Meja makan	14	pcs	Rp 550,000	Rp 7,700,000
2	Kursi	23	pcs	Rp 250,000	Rp 5,750,000
3	Jam Dinding	2	pcs	Rp 45,000	Rp 90,000
4	Lampu Gantung Besar	3	pcs	Rp 200,000	Rp 600,000
5	Kursi Bar	5	pcs	Rp 280,000	Rp 1,400,000
6	Lemari Dinding	2	pcs	Rp 2,000,000	Rp 4,000,000
7	Meja Station	2	pcs	Rp 380,000	Rp 760,000
8	Lampu Gantung kecil	10	pcs	Rp 85,000	Rp 850,000
9	Meja Cashier	1	pcs	Rp 2,000,000	Rp 2,000,000
11	Meja Bar	1	pcs	Rp 2,000,000	Rp 2,000,000
<b>Total</b>					<b>Rp 25,150,000</b>
<b>FIXTURE</b>					
No.	Item	Qty	Unit	Price	Total
1	Air Conditioner	3	pcs	Rp 2,200,000	Rp 6,600,000
2	CCTV	4	pcs	Rp 120,000	Rp 480,000
3	fire extinguisher	1	pcs	Rp 180,000	Rp 180,000
4	Mesin Cashier	1	pcs	Rp 2,000,000	Rp 2,000,000
5	Sink	1	pcs	Rp 110,000	Rp 110,000
6	Refrigerator	2	pcs	Rp 2,800,000	Rp 5,600,000
7	kloset	3	pcs	Rp 500,000	Rp 1,500,000
8	wastafel	3	pcs	Rp 550,000	Rp 1,650,000
9	Microwave	1	pcs	Rp 380,000	Rp 380,000
<b>Total</b>					<b>Rp 18,500,000</b>
<b>EQUIPMENT</b>					
No.	Item	Qty	Unit	Price	Total
1	Blender (Philips)	2	pcs	Rp 350,000	Rp 700,000
2	Mixer (Cosmos)	2	pcs	Rp 250,000	Rp 500,000
3	Cutting Board	3	pcs	Rp 40,000	Rp 120,000
4	Dishtowel	6	pcs	Rp 4,000	Rp 24,000
5	kitchen knife	4	pcs	Rp 150,000	Rp 600,000
6	Bowl	10	pcs	Rp 12,000	Rp 120,000
7	Pan (Maxim)	3	pcs	Rp 48,000	Rp 144,000
8	Scale	2	pcs	Rp 85,000	Rp 170,000
9	Piring Keramik	70	pcs	Rp 12,000	Rp 840,000
10	Mangkok Keramik	70	pcs	Rp 10,000	Rp 700,000
11	Sendok	6	set	Rp 25,000	Rp 150,000
12	Garpu	6	set	Rp 20,000	Rp 120,000
13	Gelas	140	pcs	Rp 12,000	Rp 1,680,000
14	Vase flower	14	pcs	Rp 10,000	Rp 140,000
15	Sofa Panjang	9	pcs	Rp 1,000,000	Rp 9,000,000
<b>Total</b>					<b>Rp 15,008,000</b>

Sumber : Olahan Penulis

**TABEL 6.2****(lanjutan)**

<b>SANITATION EQUIPMENT</b>					
<b>No.</b>	<b>Item</b>	<b>Qty</b>	<b>Unit</b>	<b>Price</b>	<b>Total</b>
1	Chemical	2	Btl	Rp 30,000	Rp 60,000
2	Table sanitazer	2	Pcs	Rp 15,000	Rp 30,000
3	Mop Stick	2	Pcs	Rp 25,000	Rp 50,000
4	Sapu	2	Pcs	Rp 15,000	Rp 30,000
5	Dishwashing Liquid	2	Btl	Rp 10,000	Rp 20,000
6	Trash Bin	2	Pcs	Rp 88,000	Rp 176,000
7	Trash bag	2	Packs	Rp 20,000	Rp 40,000
8	Pewangi ruangan	4	Pcs	Rp 18,000	Rp 72,000
9	wiper	2	pcs	Rp 25,000	Rp 50,000
<b>TOTAL</b>					<b>Rp 528,000</b>
<b>UNIFORM</b>					
<b>No.</b>	<b>Item</b>	<b>Qty</b>	<b>Unit</b>	<b>Price</b>	<b>Total</b>
1	Kemeja	8	pcs	Rp 55,000	Rp 440,000
2	Apron	8	pcs	Rp 30,000	Rp 240,000
3	Celana Hitam	8	pcs	Rp 55,000	Rp 440,000
<b>Total</b>					<b>Rp 1,120,000</b>
<b>MISCELLANEOUS</b>					
<b>No.</b>	<b>Item</b>	<b>Qty</b>	<b>Unit</b>	<b>Price</b>	<b>Total</b>
1	Tisu	15	packs	Rp 3,000	Rp 45,000
2	Pepper Cup	70	pcs	Rp 250	Rp 17,500
3	Plastik Cup	70	pcs	Rp 250	Rp 17,500
4	Food Pail	70	pcs	Rp 800	Rp 56,000
<b>Total</b>					<b>Rp 136,000</b>
<b>Total Furniture &amp; Equipment</b>					<b>Rp 60,442,000</b>

Sumber : Olahan Penulis, 2019

### C. Income Statement & Cash Flow

**TABEL 6.3**

**PERHITUNGAN INCOME STATEMENT**

Year	Revenue	Cost of Sales	Opt Cost	Interest	Depr & Amortiz	PBT	Tax	Net Profit
1	Rp 730,000,000	36% Rp 262,800,000	Rp 292,000,000	Rp 24,273,740	Rp 22,555,250	Rp 128,371,010	Rp 19,255,651.49	Rp 109,115,358
2	Rp 843,150,000	36% Rp 303,534,000	Rp 337,260,000	Rp 20,452,817	Rp 22,555,250	Rp 159,347,933	Rp 23,902,189.93	Rp 135,445,743
3	Rp 965,790,000	36% Rp 347,684,400	Rp 386,316,000	Rp 16,173,383	Rp 22,555,250	Rp 193,060,967	Rp 28,959,144.98	Rp 164,101,822
4	Rp 929,572,875	36% Rp 334,646,235	Rp 371,829,150	Rp 11,380,418	Rp 22,555,250	Rp 189,161,822	Rp 28,374,273.33	Rp 160,787,549
5	Rp 1,064,783,475	36% Rp 383,322,051	Rp 425,913,390	Rp 6,012,296	Rp 22,555,250	Rp 226,980,488	Rp 34,047,073.17	Rp 192,933,415
							<b>Total Net Profit</b>	<b>Rp 762,383,886</b>

Sumber : Olahan Penulis, 2019

Dari tabel diatas dapat dilihat *revenue* yang di dapat pada tahun pertama sebesar Rp. 730.000.000,- dari hasil penjualan sebanyak 18.250 pax dalam setahun.

Untuk harga pokok penjualan Zamrud Khatulistiwa Lounge sebesar 36% sehingga biaya yang dikeluarkan untuk produksi makanan dan minuman sebesar Rp. 262.800.000,-

**TABEL 6.4**

**PERHITUNGAN CASH FLOW**

Year	Net Profit	Depr & Amortizatio	Opt Cash Flow
1	Rp 109,115,358	Rp 22,555,250	Rp 131,670,608
2	Rp 135,445,743	Rp 22,555,250	Rp 158,000,993
3	Rp 164,101,822	Rp 22,555,250	Rp 186,657,072
4	Rp 160,787,549	Rp 22,555,250	Rp 183,342,799
5	Rp 192,933,415	Rp 22,555,250	Rp 215,488,665

Sumber : Olahan Penulis, 2019

**D. Investment Analysis**

**TABEL 6.5**

**PERHITUNGAN OPERATING CASH FLOW**

Year	Opt Cashflow (OCF)	Accumulated OCF
1	Rp 131,670,608	Rp 131,670,608
2	Rp 158,000,993	Rp 289,671,601
3	Rp 186,657,072	Rp 476,328,673
4	Rp 183,342,799	Rp 659,671,472
5	Rp 215,488,665	Rp 875,160,136

Sumber : Olahan penulis, 2019

**TABEL 6.6**

**INVESTMENT ANALISIS**

Total Investasi	Rp 505,702,918
Net Present Value (NPV)	Rp 109,468,085
Profitability Index (PI)	1.2
Pay Back Period	3 Tahun 2 Bulan

**TABEL 6.7**

**PERHITUNGAN PAYBACK PERIOD**

PP	=	$n + \frac{a - b}{c - b} \times 1 \text{ tahun}$
	=	$3 + \frac{\text{Rp } 505,702,918 - \text{Rp } 476,328,673}{\text{Rp } 659,671,472 - \text{Rp } 476,328,673} \times 1 \text{ tahun}$
	=	$3 + \frac{\text{Rp } 29,374,245}{\text{Rp } 183,342,799} \times 1 \text{ tahun}$
	=	$3 + 0.16 \times 12 \text{ bulan}$
	=	<b>3 Th 2 Bln</b>

Sumber : Olahan Penulis, 2019

a = total investas1

n = tahun kumulatif *cash flow* belum mencapai total investasi

b = kumulatif *operating cash flow* tahun ke n

c = kumulatif *operating cash flow* tahun ke n + 1

Analisis investasi dibuat untuk mengetahui bisnis tersebut akan berhasil atau tidak. Jika nilai *profitability index* dibawah satu, diartikan bahwa bisnis tersebut tidak berhasil. Tetapi jika nilai yang dihasilkan lebih dari satu maka bisnis tersebut dapat dikatakan berhasil, karena pendapatan yang diterima lebih besar jumlahnya dari biaya modal. Dari tabel analisis investasi diatas, dapat dilihat *profitability index* lounge ini sebesar 1,2. Berdasarkan perhitungan *payback period*, modal Zamrud Khatulistiwa lounge akan kembali dalam kurun waktu 3 tahun 2 bulan.