

BAB VI

ASPEK KEUANGAN

6.1 Kebutuhan Dana

Magma Plate membutuhkan dana dengan rincian berikut :

Magma Plate

Aktiva Tetap dan Lancar (All Cost in IDR
Thousand)

Aktiva Tetap (IDR Thousand)	Un Cost/ its m2	Total Cost
Konstruksi (New Area)		
+ Interior		329.000
Kitchen Cost + Utensil		
+ Showcase		145.000
Total		474.000

Cost in IDR

Aktiva Lancar Thousand

Perizinan	9.424
Working Cap. During	
Cons. Dll	15.000
Working Cap. Early	
Operational	55.000

TOTAL 79.424

TOTAL	553.424
--------------	----------------

Tabel 6.1 Kebutuhan Dana

6.2 Sumber Dana

Seluruh sumber dana yang diberikan untuk merealisasikan Magma Plate didanai oleh *investor* dengan jumlah Rp 553.424.000,00. Dengan begitu kepemilikan store Magma Plate yang berada di Jl. Brigadir Jendral Katamso no.45, Bandung 80% adalah milik investor dan sisanya adalah milik penulis dan tim. Namun sesuai dengan perjanjian merk Magma Plate 90% adalah milik penulis dan 10% *investor*.

6.3 Skema Neraca Keuangan

Assets

Category	Year					
	0	1	2	3	4	5
<i>Current Assets</i>						
		1.177.73	2.555.47	4.073.04	5.737.36	7.554.51
Cash	9.216	2	0	1	8	3
Receivable	-	-	-	-	-	-
Inventories	-	8.226	9.525	10.477	11.525	12.677
SUBTOTAL	9.216	7	4	8	2	0
<i>Non-Current Assets</i>						
Fixed Assets	619.000	619.000	619.000	619.000	619.000	619.000
Depreciation	-	(76.400)))))
Other Assets	79.424	79.424	79.424	79.424	79.424	79.424
Amortization	-	(46.728)	(93.456))))
				(140.184	(186.912	(233.640

SUBTOTAL	698.424	575.296	452.168	329.040	205.912	82.784
		1.761.25	3.017.16	4.412.55	5.954.80	7.649.97
TOTAL ASSETS	707.640	4	3	8	5	4

Liabilities &

Equity

Category	Year					
	0	1	2	3	4	5
<i>Liabilities</i>						
Payables	-	4.905	5.469	5.792	6.135	6.498
Bank Loan	-	-	-	-	-	-
SUBTOTAL	-	4.905	5.469	5.792	6.135	6.498
<i>Equities</i>						
Capital						
Investment	707.640	707.640	707.640	707.640	707.640	707.640
		1.048.70	1.255.34	1.395.07	1.541.90	1.694.80
Profit/Loss	-	9	5	2	4	6

Retained Earnings			1.048.709	2.304.054	3.699.126	5.241.030
		1.756.349	3.011.694	4.406.766	5.948.670	7.643.476
SUBTOTAL	707.640	94	43	68	05	64
TOTAL LIABILITIES & EQUITIES	707.640	44	33	88	55	44

Tabel 6.2 Neraca Keuangan

6.4 Proyeksi Laba Rugi dan Proyeksi Arus Kas

INCOME STATEMENT

Category	Year				
	1	2	3	4	5
Revenue	3.002.415	3.476.481	3.824.129	4.206.542	4.627.196
HPP	895.130	998.023	1.057.106	1.119.686	1.185.972

	30%	29%	28%	27%	26%
Gross Profit	2.107.285	2.478.458	2.767.023	3.086.855	3.441.224
%	70%	71%	72%	73%	74%
Operating Cost	914.375	1.075.200	1.221.153	1.390.955	1.588.877
	30%	31%	32%	33%	34%
Operating Profit	1.192.910	1.403.258	1.545.870	1.695.900	1.852.347
Operating Margin	40%	40%	40%	40%	40%
Depreciation & Amortization	123.128	123.128	123.128	123.128	123.128
Earning Before Tax	1.069.782	1.280.130	1.422.742	1.572.772	1.729.219
Earning Before Tax Margin	36%	37%	37%	37%	37%
Tax					

		21.073	24.785	27.670	30.869	34.412
<i>Net Profit</i>		<i>1.048.709</i>	<i>1.255.345</i>	<i>1.395.072</i>	<i>1.541.904</i>	<i>1.694.806</i>
Net Profit Margin		35%	36%	36%	37%	37%

*Cash Flow From
Operating Activities*

<i>Category</i>	Year					
	0	1	2	3	4	5
Net Profit / Loss	-	1.048.709	1.255.345	1.395.072	1.541.904	1.694.806
Amortization	-	46.728	46.728	46.728	46.728	46.728
Depreciation	-	76.400	76.400	76.400	76.400	76.400
Δ Working Capital	-	(3.321)	(735)	(629)	(705)	(789)
TOTAL	-	1.168.5	1.377.738	1.517.571	1.664.32	1.817.14

		16	7	5
--	--	----	---	---

Cash Flow From Investment

Activities

<i>Category</i>	Year					
	0	1	2	3	4	5
Fix Assets	(619.000)	-	-	-	-	-
Other Assets	(79.424)	-	-	-	-	-
TOTAL	(698.424)	-	-	-	-	-

***Cash Flow From
Financing Activities***

<i>Category</i>	Year					
	0	1	2	3	4	5
Capital						
Investment	707.640	-	-	-	-	-
Bank Loan	-	-	-	-	-	-
Dividend Paid	-	-	-	-	-	-

TOTAL	707.640	-	-	-	-	-
-------	---------	---	---	---	---	---

TOTAL	1.168.5	1.664.32	1.817.14			
CASHFLOW	9.216	16	1.377.738	1.517.571	7	5

Starting Cash for the Year	-	9.216	1.177.732	2.555.470	1	8			
End Year Cash Balance	9.216	32	1.177.7	2.555.470	4.073.041	8	5.737.36	7.554.51	3

Tabel 6.3 Proyeksi Laba Rugi dan Proyeksi Arus Kas

6.5 Perhitungan Kelayakan Investasi

a. Gambaran Umum

Secara observatif, kondisi spasial dari aset usaha sangat menunjang untuk pelaksanaan sebuah usaha. Bisa kita lihat dari banyaknya ketersediaan institusi pendidikan, kantor, maupun *public attraction* di kisaran Jalan Brigadir Jendral Katamso. Keadaan tersebut sudah sangat mendukung sebuah bisnis di bidang kuliner, yang merupakan salah satu pilihan bisnis yang tepat dengan kondisi area yang ada.

Survey juga membuktikan beberapa komponen yang menunjang keputusan untuk menjalankan usaha di Jl. Brigadir Jendral Katamso no.45 ini. Semua input dari hasil pengumpulan data di atas akan digunakan untuk menghitung fisibilitas atas konsep usaha Magma Plate yang akan dibangun.

Secara umum, rumus yang digunakan adalah sebagai berikut;

i.WACC (Weighted Average Cost of Capital)

Adalah merupakan nilai diskonto (nilai biaya) yang kami aplikasikan untuk mengukur tingkat kestabilan suatu bisnis. Nilai suatu bisnis tidak mungkin sempurna, dikarenakan faktor resiko yang sangat mungkin dihadapi. Tingkat diskonto ini mewakili seberapa besar resiko bisnis terhadap pengembalian kas. Karena itu, pada umumnya, semakin kecil nilai diskonto, semakin baik dan stabil tingkat pengembalian bisnis tersebut.

Berikut adalah rumus dari WACC;

$$E/V \times Re \times (1 - \text{corporate tax}) + D/V \times Rd$$

Dimana;

D : *debt* (Hutang)

E : *equity* (Ekuitas / Nilai Saham)

V : *value* = *debt* + *equity*

Re : *Cost of Equity* (Tingkat Pengembalian Biaya Ekuitas)

Rd : *Cost of Debt* (Tingkat Pengembalian Pinjaman Hutang)

ii. NPV (Net Present Value)

NPV adalah nilai kumulatif kas suatu perusahaan di masa depan, yang ditarik ke nilai hari ini sesuai tingkat diskonto. NPV merupakan representatif nilai kas perusahaan di masa depan, jika dinilai dengan penilaian di masa kini setelah dikurangi berbagai macam faktor (diskonto). Pengaplikasian NPV paling umum biasanya dilakukan saat nilai diskonto = inflasi, ini berarti hanya menghitung nilai mata uang di masa depan yang ditarik ke masa kini.

Berikut adalah rumus dari NPV;

$$\frac{R_t}{(1 + i)^t}$$

Dimana;

t : waktu arus kas

i : nilai suku bunga diskonto

R_t : arus kas bersih (net cash flow) dalam kurun waktu t

Jika NPV > 0, maka; Proyek layak untuk dijalankan

Jika NPV < 0, maka; Proyek tidak layak untuk dijalankan

Jika NPV = 0, maka; Nilai modal sama dengan nilai pendapatan kas kumulatif proyek, berarti tidak ada keuntungan yang didapat dari usaha yg dijalankan, lebih baik ada review ulang terhadap bisnis tersebut.

iii. IRR (Internal Rate of Return)

IRR adalah acuan suku bunga diskonto yang membuat nilai NPV = 0. Melalui nilai IRR kita bisa melihat nilai diskonto maksimal yang membuat nilai investasi = pendapatan proyek dalam kurun waktu tertentu. Bila nilai IRR diatas nilai diskonto NPV, berarti proyek tersebut bisa dianggap profitable, karena selisih antara IRR dan nilai diskonto bisa diasumsikan jumlah pendapatan atas kas dari hasil usaha bisnis tersebut.

Berikut adalah rumus dari NPV;

$$i' + \frac{NPV i'}{NPV i' - NPV i''} \times (i'' - i')$$

Dimana;

i' : Suku bunga rendah

i'' : Suku bunga tinggi

$NPV i'$: NPV bersuku bunga rendah

$NPV i''$: NPV bersuku bunga tinggi

Perhitungan IRR dilakukan dengan cara coba-coba. Maksudnya, mula-mula dipakai suatu tingkat diskonto yang diperkirakan mendekati nilai IRR, bilamana harga ini memberikan NPV positif, maka dicoba lagi dengan tingkat bunga diskonto yang lebih tinggi sampai memperoleh NPV negatif. Bilamana hal ini telah tercapai maka langkah selanjutnya adalah mencari nilai IRR dengan cara interpolasi antara suku bunga diskonto tertinggi dengan suku bunga terendah sampai diperoleh nilai NPV yang = 0.

b. Perhitungan Kelayakan Investasi

Category	Year
----------	------

	0	1	2	3	4	5
<i>Net Cash Flow</i>	(707.640)	1.168.516	1.377.738	1.517.571	1.664.327	1.817.145
<i>Investment</i>	(707.640)	-	-	-	-	-
<i>CFO Activities</i>	-	1.168.516	1.377.738	1.517.571	1.664.327	1.817.145
<i>Cummulative Cash Flow</i>	(707.640)	460.877	1.838.615	3.356.186	5.020.513	6.837.658
<i>Payback Period</i>	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0

Financial	
Highlight	
Project Capital (IDR thousand)	707.640
Discount factor (WACC)	17,25%
NPV with discount factor	
17,25% (IDR Thousand)	3.354.584
IRR	178,10%
Payback Period	,61 year
Profitability Index	5,74
FEASIBILITY	FEASIBLE

Tabel 6.5 Perhitungan Kelayakan Investasi

Dengan perhitungan tersebut maka bisnis ini layak untuk dijalankan mengingat tempatnya yang cukup strategis, akses jalan yang baik, dan ketersediaan pasar yang mendukung. Dengan konsep yang baik, pendekatan pemasaran yang tepat sasaran, serta kinerja berkesinambungan yang optimal, maka akan sangat mungkin menjadikan bisnis di Jalan Katamso ini sebagai wahana bisnis pertama yang bisa mendorong kemungkinan pengembangan yang tidak terbatas kedepannya