

BAB 6

ASPEK KEUANGAN

6.1 Kebutuhan Dana

Untuk memulai usaha *Eduity workspace & coffee shop* tentunya diperlukan sejumlah modal awal yang di dalamnya termasuk peralatan, perlengkapan, serta biaya – biaya yang terkait kegiatan operasional. Peralatan yang dimaksud adalah sejumlah alat yang digunakan untuk mendukung berjalannya operasional yang jangka waktunya bersifat lebih lama yaitu lebih dari satu tahun. Sedangkan perlengkapan adalah suatu barang yang fungsinya untuk melengkapi suatu pekerjaan yang jangka waktunya bersifat kurang dari satu tahun atau habis dipakai.

Berikut adalah rincian keseluruhan kebutuhan dana *Eduity workspace & coffee shop*:

Tabel 6.1 Peralatan Yang Dibutuhkan

Peralatan	Satuan	Jumlah	Harga	Total
Mesin kopi (<i>second</i>)	unit	1	Rp25.000.000	Rp25.000.000
<i>Milk jug</i>	unit	2	Rp100.000	Rp200.000
Sendok takaran	unit	1	Rp50.000	Rp50.000
<i>Coffee grinder</i>	unit	1	Rp650.000	Rp650.000
Kulkas <i>showcase</i>	unit	1	Rp1.500.000	Rp1.500.000
<i>Freezer</i>	unit	1	Rp2.700.000	Rp2.700.000
<i>Knock box</i>	unit	1	Rp180.000	Rp180.000
<i>Tamper</i>	unit	1	Rp150.000	Rp150.000
Blender	unit	1	Rp300.000	Rp300.000
<i>Shaker</i>	unit	2	Rp60.000	Rp120.000
<i>Bar strainer</i>	unit	2	Rp35.000	Rp70.000
Timbangan <i>digital</i>	unit	1	Rp55.000	Rp55.000
<i>Jigger</i>	unit	2	Rp25.000	Rp50.000
Sendok	unit	12	Rp3.000	Rp36.000
Pembersih Kaca	unit	3	Rp20.000	Rp60.000
Tempat Cuci Alat	unit	1	Rp400.000	Rp400.000
Sapu	unit	3	Rp20.000	Rp60.000
Kemoceng	unit	3	Rp18.500	Rp55.500
Pel	unit	2	Rp180.000	Rp360.000
Kain lap	unit	12	Rp7.000	Rp84.000
Kanebo	unit	5	Rp15.000	Rp75.000
Tempat tissue toilet dalam	unit	4	Rp70.000	Rp280.000
Tempat tissue luar	unit	2	Rp120.000	Rp240.000
Tempat Tissue	unit	1	Rp40.000	Rp40.000
Tempat Sedotan	unit	1	Rp20.000	Rp20.000
Rak	unit	1	Rp800.000	Rp800.000
Kursi Bar	unit	4	Rp120.000	Rp480.000
Meja dan Kursi	set	9	Rp1.800.000	Rp16.200.000
Sofa	unit	6	Rp1.200.000	Rp7.200.000
<i>Bean Bag</i>	unit	4	Rp200.000	Rp800.000
<i>Apron</i>	unit	3	Rp105.000	Rp315.000
Mesin Kasir	unit	1	Rp3.000.000	Rp3.000.000
Layar Proyektor	unit	2	Rp450.000	Rp900.000
Proyektor	unit	2	Rp2.000.000	Rp4.000.000

Papan Tulis Kaca	unit	2	Rp1.000.000	Rp2.000.000
Penghapus Papan Tulis	unit	2	Rp4.500	Rp9.000
<i>Sound Systems</i>	set	1	Rp4.000.000	Rp4.000.000
Meja Rapat	unit	2	Rp1.850.000	Rp3.700.000
Kursi Rapat	unit	24	Rp400.000	Rp9.600.000
<i>Wooden cake stand</i>	unit	4	Rp125.000	Rp500.000
Penjepit <i>pastry</i>	unit	1	Rp50.000	Rp50.000
Piring kue	unit	100	Rp18.000	Rp1.800.000
Garpu	unit	100	Rp4.000	Rp400.000
spun pembersih	unit	2	Rp2.000	Rp4.000
sabun cuci	unit	1	Rp12.500	Rp12.500
TOTAL				Rp88.489.500

Sumber: Internal Perusahaan

Tabel 6.2 Perlengkapan yang Dibutuhkan

Perlengkapan	Satuan	Jumlah	Harga	Total
Sabun Cuci Tangan	unit	2	Rp22.000	Rp44.000
Spidol	unit	6	Rp6.000	Rp36.000
<i>Cups</i> panas	unit	1200	Rp600	Rp720.000
<i>Cups</i> dingin	unit	1600	Rp800	Rp1.280.000
Sedotan tengkuk	unit	1600	Rp50	Rp80.000
Sedotan pipih	unit	1200	Rp40	Rp48.000
refill tissue toilet luar	unit	2	Rp10.000	Rp20.000
refill sabun cuci tangan	unit	1	Rp7.000	Rp7.000
refill sabun cuci	unit	1	Rp10.000	Rp10.000
refill tissue toilet dalam	unit	4	Rp4.000	Rp16.000
refill cairan pembersih lantai	unit	1	Rp14.000	Rp14.000
refill pembersih kaca & meja	unit	2	Rp7.000	Rp14.000
refill tissue	unit	5	Rp3.000	Rp15.000
TOTAL				Rp2.304.000

Sumber : Internal Perusahaan

Tabel 6.3 Kebutuhan Dana

No	Komponen Investasi	Jumlah	Total
	Aktiva Tetap		
	Bangunan	Rp1.800.000.000	
	Tanah	Rp2.100.000.000	
	Peralatan	Rp88.489.500	
	TOTAL		Rp3.988.489.500
2	Aktiva Lancar		
	Biaya gaji	Rp21.500.000	
	Biaya internet	Rp950.000	
	Biaya listrik, telepon, dan air	Rp1.000.000	
	Biaya bahan baku	Rp11.760.500	
	Biaya pemasaran	Rp2.000.000	
	Perlengkapan	Rp2.304.000	
			Rp39.514.500
	TOTAL		Rp4.028.004.000

Sumber : Internal Perusahaan

Umur ekonomis dari aktiva tetap *Eduty workspace & coffee shop* adalah 5 tahun, dengan hitungan sebagai berikut:

$$\text{a. Bangunan} = \frac{\text{Rp } 1.800.000.000}{5 \text{ tahun}} = \text{Rp } 360.000.000 \text{ (Per Tahun)}$$

$$= \frac{\text{Rp } 360.000.000}{12 \text{ bulan}} = \text{Rp } 30.000.000 \text{ (Per Bulan)}$$

$$\text{b. Peralatan} = \frac{\text{Rp } 88.489.500}{5 \text{ tahun}} = \text{Rp } 17.697.900 \text{ (Per Tahun)}$$

$$= \frac{\text{Rp } 17.697.900}{12 \text{ bulan}} = \text{Rp } 1.474.825 \text{ (Per Bulan)}$$

6.2 Sumber Dana

Untuk mendanai segala kebutuhan dana atau sebagai modal menjalankan *Eduty workspace & coffee shop* berasal dari pemilik pribadi dan juga dari anggota

keluarga yang ingin menanamkan modalnya sebesar Rp 4.028.004.000. Dimana presentase besaran modal yang disetorkan tergantung dari kesepakatan pemilik dan anggota keluarga.

6.3 Proyeksi Neraca

Berikut adalah proyeksi neraca Eduty *workspace & coffee shop*:

Tabel 6.4 Neraca

Aktiva	Jumlah	Passiva	Jumlah
Aset lancar	Rp39.514.500	Kewajiban	0
Aset tetap	Rp3.988.489.500	Ekuitas:	
		Modal awal	Rp4.028.004.000
TOTAL AKTIVA	Rp4.028.004.000	TOTAL PASSIVA	Rp4.028.004.000

Sumber : Internal Perusahaan

6.4 Proyeksi Laba Rugi dan Arus Kas

Adapun proyeksi laba rugi dan arus kas Eduty *workspace & coffee shop* tahun 2018 sampai pada tahun 2020 sebagai berikut:

Tabel 6.5 Proyeksi Laba / Rugi Tahun 2018-2020

No	Uraian	Periode					
		2018		2019		2020	
A	Pendapatan						
	<i>Hot Cappucino</i>	2.310	Rp46.208.154	3.685	Rp73.697.040	4.989	Rp99.773.399
	<i>Ice Cappucino</i>	1.797	Rp35.939.676	2.866	Rp57.319.920	3.880	Rp77.601.533
	<i>Espresso</i>	2.182	Rp41.458.983	3.480	Rp66.122.622	4.712	Rp89.518.911
	<i>Hot Vanilla Latte</i>	1.540	Rp35.426.252	2.457	Rp56.501.064	3.326	Rp76.492.939
	<i>Ice Vanilla Latte</i>	1.669	Rp38.378.439	2.661	Rp61.209.486	3.603	Rp82.867.351
	<i>Hot Mochacinno</i>	1.540	Rp41.587.339	2.457	Rp66.327.336	3.326	Rp89.796.059
	<i>Ice Mochacinno</i>	1.797	Rp48.518.562	2.866	Rp77.381.892	3.880	Rp104.762.069
	<i>Lychee Ice Tea</i>	2.514	Rp45.252.280	4.010	Rp72.172.523	5.428	Rp97.709.459
	<i>Strawberry Milkshake</i>	1.197	Rp26.337.306	1.909	Rp42.005.172	2.585	Rp56.867.939
	<i>Virgin Mojito</i>	1.257	Rp26.397.163	2.005	Rp42.100.638	2.714	Rp56.997.185
	<i>Sunkist Juice</i>	1.018	Rp23.404.288	1.623	Rp37.327.323	2.197	Rp50.534.919
	<i>Cinnamon Roll</i>	1.489	Rp26.794.689	2.374	Rp42.734.650	3.214	Rp57.855.529
	<i>Blueberry Cheesecake</i>	1.023	Rp22.514.982	1.632	Rp35.908.976	2.210	Rp48.614.716
	<i>Smoke Beef Sandwich</i>	930	Rp19.537.794	1.484	Rp31.160.682	2.009	Rp42.186.323
	<i>Macarony Schotel</i>	1.209	Rp18.142.237	1.929	Rp28.934.919	2.612	Rp39.173.015
	<i>Meeting Room</i>	714	Rp535.131.198	1.138	Rp853.476.750	1.541	Rp1.155.463.998
	<i>Daily Entrance</i>	2.664	Rp159.825.851	4.248	Rp254.905.056	5.752	Rp345.098.581
	<i>Weekly Entrance</i>	1.142	Rp342.483.967	1.821	Rp546.225.120	2.465	Rp739.496.958
	<i>Monthly Entrance</i>	238	Rp285.403.306	379	Rp455.187.600	514	Rp616.247.465
	TOTAL PENDAPATAN		Rp1.818.742.464		Rp2.900.698.769		Rp3.927.058.348

B	Harga Pokok Penjualan						
	<i>Hot Cappucino</i>	2.310	Rp11.256.306	3.685	Rp17.952.599	4.989	Rp24.304.800
	<i>Ice Cappucino</i>	1.797	Rp9.329.940	2.866	Rp14.880.251	3.880	Rp20.145.358
	<i>Espresso</i>	2.182	Rp6.812.365	3.480	Rp10.864.991	4.712	Rp14.709.371
	<i>Hot Vanilla Latte</i>	1.540	Rp9.203.124	2.457	Rp14.677.994	3.326	Rp19.871.535
	<i>Ice Vanilla Latte</i>	1.669	Rp10.203.659	2.661	Rp16.273.739	3.603	Rp22.031.907
	<i>Hot Mochacinho</i>	1.540	Rp8.551.589	2.457	Rp13.638.866	3.326	Rp18.464.730
	<i>Ice Mochacinho</i>	1.797	Rp10.228.432	2.866	Rp16.313.249	3.880	Rp22.085.396
	<i>Lychee Ice Tea</i>	2.514	Rp8.062.448	4.010	Rp12.858.738	5.428	Rp17.408.569
	<i>Strawberry Milkshake</i>	1.197	Rp5.772.659	1.909	Rp9.206.770	2.585	Rp12.464.418
	<i>Virgin Mojito</i>	1.257	Rp3.117.379	2.005	Rp4.971.885	2.714	Rp6.731.096
	<i>Sunkist Juice</i>	1.018	Rp7.649.132	1.623	Rp12.199.543	2.197	Rp16.516.130
	<i>Cinnamon Roll</i>	1.489	Rp13.397.345	2.374	Rp21.367.325	3.214	Rp28.927.765
	<i>Blueberry Cheesecake</i>	1.023	Rp12.280.899	1.632	Rp19.586.714	2.210	Rp26.517.118
	<i>Smoke Beef Sandwich</i>	930	Rp10.234.083	1.484	Rp16.322.262	2.009	Rp22.097.598
	<i>Macarony Schotel</i>	1.209	Rp9.675.860	1.929	Rp15.431.957	2.612	Rp20.892.274
	<i>Meeting Room</i>	714	Rp88.261.686	1.138	Rp140.767.903	1.541	Rp190.576.069
	<i>Daily Entrance</i>	2.664	Rp59.934.694	4.248	Rp95.589.396	5.752	Rp129.411.968
	<i>Weekly Entrance</i>	1.142	Rp59.934.694	1.821	Rp95.589.396	2.465	Rp129.411.968
	<i>Monthly Entrance</i>	238	Rp59.882.846	379	Rp95.506.704	514	Rp129.300.016
	TOTAL HPP		Rp403.789.139		Rp644.000.282		Rp871.868.085
C	Biaya Operasional						
	Biaya gaji (+THR)	13 bulan	Rp279.500.000	13 bulan	Rp293.475.000	13 bulan	Rp308.148.750

	Biaya internet	12 bulan	Rp11.400.000	12 bulan	Rp11.970.000	12 bulan	Rp12.568.500
	Biaya listrik, telepon, air	12 bulan	Rp12.000.000	12 bulan	Rp12.600.000	12 bulan	Rp13.230.000
	Biaya bahan baku	12 bulan	Rp141.126.000	12 bulan	Rp148.182.300	12 bulan	Rp155.591.415
	Biaya penyusutan	12 bulan	Rp31.474.825	12 bulan	Rp33.048.566	12 bulan	Rp34.700.995
	Biaya pemasaran	12 bulan	Rp24.000.000	12 bulan	Rp25.200.000	12 bulan	Rp26.460.000
	TOTAL B.OPERASIONAL		Rp499.500.825		Rp524.475.866		Rp550.699.660
D	LABA KOTOR SEBELUM PAJAK		Rp915.452.500		Rp1.732.222.622		Rp2.504.490.603
E	Pajak 10%	12 bulan	Rp0	12 bulan	Rp173.222.262	12 bulan	Rp250.449.060
F	LABA / (RUGI) SETELAH PAJAK		Rp915.452.500		Rp1.559.000.359		Rp2.254.041.543

Sumber : Internal Perusahaan

Tabel 6.6 Proyeksi Arus Kas Tahun 2018-2020

No	Uraian	Periode					
		2018		2019		2020	
A	Pendapatan						
	<i>Hot Cappucino</i>	2.310	Rp46.208.154	3.685	Rp73.697.040	4.989	Rp99.773.399
	<i>Ice Cappucino</i>	1.797	Rp35.939.676	2.866	Rp57.319.920	3.880	Rp77.601.533
	<i>Espresso</i>	2.182	Rp41.458.983	3.480	Rp66.122.622	4.712	Rp89.518.911
	<i>Hot Vanilla Latte</i>	1.540	Rp35.426.252	2.457	Rp56.501.064	3.326	Rp76.492.939
	<i>Ice Vanilla Latte</i>	1.669	Rp38.378.439	2.661	Rp61.209.486	3.603	Rp82.867.351
	<i>Hot Mochacinno</i>	1.540	Rp41.587.339	2.457	Rp66.327.336	3.326	Rp89.796.059
	<i>Ice Mochacinno</i>	1.797	Rp48.518.562	2.866	Rp77.381.892	3.880	Rp104.762.069
	<i>Lychee Ice Tea</i>	2.514	Rp45.252.280	4.010	Rp72.172.523	5.428	Rp97.709.459
	<i>Strawberry Milkshake</i>	1.197	Rp26.337.306	1.909	Rp42.005.172	2.585	Rp56.867.939
	<i>Virgin Mojito</i>	1.257	Rp26.397.163	2.005	Rp42.100.638	2.714	Rp56.997.185
	<i>Sunkist Juice</i>	1.018	Rp23.404.288	1.623	Rp37.327.323	2.197	Rp50.534.919
	<i>Cinnamon Roll</i>	1.489	Rp26.794.689	2.374	Rp42.734.650	3.214	Rp57.855.529
	<i>Blueberry Cheesecake</i>	1.023	Rp22.514.982	1.632	Rp35.908.976	2.210	Rp48.614.716
	<i>Smoke Beef Sandwich</i>	930	Rp19.537.794	1.484	Rp31.160.682	2.009	Rp42.186.323
	<i>Macarony Schotel</i>	1.209	Rp18.142.237	1.929	Rp28.934.919	2.612	Rp39.173.015
	<i>Meeting Room</i>	714	Rp535.131.198	1.138	Rp853.476.750	1.541	Rp1.155.463.998
	<i>Daily Entrance</i>	2.664	Rp159.825.851	4.248	Rp254.905.056	5.752	Rp345.098.581
	<i>Weekly Entrance</i>	1.142	Rp342.483.967	1.821	Rp546.225.120	2.465	Rp739.496.958
	<i>Monthly Entrance</i>	238	Rp285.403.306	379	Rp455.187.600	514	Rp616.247.465
	TOTAL PENDAPATAN		Rp1.818.742.464		Rp2.900.698.769		Rp3.927.058.348

B	Harga Pokok Penjualan						
	<i>Hot Cappucino</i>	2.310	Rp11.256.306	3.685	Rp17.952.599	4.989	Rp24.304.800
	<i>Ice Cappucino</i>	1.797	Rp9.329.940	2.866	Rp14.880.251	3.880	Rp20.145.358
	<i>Espresso</i>	2.182	Rp6.812.365	3.480	Rp10.864.991	4.712	Rp14.709.371
	<i>Hot Vanilla Latte</i>	1.540	Rp9.203.124	2.457	Rp14.677.994	3.326	Rp19.871.535
	<i>Ice Vanilla Latte</i>	1.669	Rp10.203.659	2.661	Rp16.273.739	3.603	Rp22.031.907
	<i>Hot Mochacinho</i>	1.540	Rp8.551.589	2.457	Rp13.638.866	3.326	Rp18.464.730
	<i>Ice Mochacinho</i>	1.797	Rp10.228.432	2.866	Rp16.313.249	3.880	Rp22.085.396
	<i>Lychee Ice Tea</i>	2.514	Rp8.062.448	4.010	Rp12.858.738	5.428	Rp17.408.569
	<i>Strawberry Milkshake</i>	1.197	Rp5.772.659	1.909	Rp9.206.770	2.585	Rp12.464.418
	<i>Virgin Mojito</i>	1.257	Rp3.117.379	2.005	Rp4.971.885	2.714	Rp6.731.096
	<i>Sunkist Juice</i>	1.018	Rp7.649.132	1.623	Rp12.199.543	2.197	Rp16.516.130
	<i>Cinnamon Roll</i>	1.489	Rp13.397.345	2.374	Rp21.367.325	3.214	Rp28.927.765
	<i>Blueberry Cheesecake</i>	1.023	Rp12.280.899	1.632	Rp19.586.714	2.210	Rp26.517.118
	<i>Smoke Beef Sandwich</i>	930	Rp10.234.083	1.484	Rp16.322.262	2.009	Rp22.097.598
	<i>Macarony Schotel</i>	1.209	Rp9.675.860	1.929	Rp15.431.957	2.612	Rp20.892.274
	<i>Meeting Room</i>	714	Rp88.261.686	1.138	Rp140.767.903	1.541	Rp190.576.069
	<i>Daily Entrance</i>	2.664	Rp59.934.694	4.248	Rp95.589.396	5.752	Rp129.411.968
	<i>Weekly Entrance</i>	1.142	Rp59.934.694	1.821	Rp95.589.396	2.465	Rp129.411.968
	<i>Monthly Entrance</i>	238	Rp59.882.846	379	Rp95.506.704	514	Rp129.300.016
	TOTAL HPP		Rp403.789.139		Rp644.000.282		Rp871.868.085
C	Biaya Operasional						
	Biaya gaji (+THR)	13 bulan	Rp279.500.000	13 bulan	Rp293.475.000	13 bulan	Rp308.148.750

	Biaya internet	12 bulan	Rp11.400.000	12 bulan	Rp11.970.000	12 bulan	Rp12.568.500
	Biaya listrik, telepon, air	12 bulan	Rp12.000.000	12 bulan	Rp12.600.000	12 bulan	Rp13.230.000
	Biaya bahan baku	12 bulan	Rp141.126.000	12 bulan	Rp148.182.300	12 bulan	Rp155.591.415
	Biaya penyusutan	12 bulan	Rp31.474.825	12 bulan	Rp33.048.566	12 bulan	Rp34.700.995
	Biaya pemasaran	12 bulan	Rp24.000.000	12 bulan	Rp25.200.000	12 bulan	Rp26.460.000
	TOTAL B.OPERASIONAL		Rp499.500.825		Rp524.475.866		Rp550.699.660
D	LABA KOTOR SEBELUM PAJAK		Rp915.452.500		Rp1.732.222.622		Rp2.504.490.603
E	Pajak 10%	12 bulan	Rp0	12 bulan	Rp173.222.262	12 bulan	Rp250.449.060
F	Penyusutan	12 bulan	Rp31.474.825		Rp31.474.825		Rp31.474.825
G	OPERATIONAL CASH FLOW		Rp883.977.675		Rp1.527.525.534		Rp2.222.566.718

Sumber: Internal Perusahaan

Berikut adalah penjelasan dari tabel 6.5 dan 6.6 yaitu :

a. Pendapatan

Perhitungan pendapatan berdasarkan dari perkiraan penjualan yang terdapat pada Bab 3 Aspek Pemasaran pada subbab perkiraan penjualan.

b. Harga Pokok Penjualan

Tabel 6.7 Harga Pokok Penjualan

Produk	Harga Pokok Penjualan
<i>Hot Cappucino</i>	Rp4.872
<i>Ice Cappucino</i>	Rp5.192
<i>Espresso</i>	Rp3.122
<i>Hot Vanilla Latte</i>	Rp5.975
<i>Ice Vanilla Latte</i>	Rp6.115
<i>Hot Mochacinno</i>	Rp5.552
<i>Ice Mochacinno</i>	Rp5.692
<i>Lychee Ice Tea</i>	Rp3.207
<i>Strawberry Milkshake</i>	Rp4.822
<i>Virgin Mojito</i>	Rp2.480
<i>Sunkist Juice</i>	Rp7.517
<i>Cinnamon Roll</i>	Rp9.000
<i>Blueberry Cheesecake</i>	Rp12.000
<i>Smoke Beef Sandwich</i>	Rp11.000
<i>Macarony Schotel</i>	Rp8.000
<i>Meeting Room</i>	Rp123.701
<i>Daily Entrance</i>	Rp22.500
<i>Weekly Entrance</i>	Rp52.500
<i>Monthly Entrance</i>	Rp251.782

Sumber: Internal Perusahaan

c. Laba Kotor Sebelum Pajak

Hasil pengurangan total pendapatan dengan total harga pokok penjualan yang belum dibebankan pajak.

d. Pajak

Pengenaan beban pajak sebesar 10% untuk jenis usaha *cafe*.

e. Laba/Rugi Bersih Setelah Pajak

Hasil pengurangan dari laba/rugi kotor sebelum pajak dengan pajak.

f. Biaya Operasional

Seluruh biaya operasional setiap tahunnya akan naik sebesar 5%, sebab Kabupaten Sleman laju inflasinya mencapai 5%.

g. Penyusutan

Biaya penyusutan bangunan dan peralatan.

h. *Operational Cash Flow*

Hasil penambahan laba/rugi bersih setelah pajak dengan penyusutan.

6.5 Penilaian Kelayakan Investasi

a. Perhitungan *Net Present Value* (NPV)

Net Present Value adalah salah satu alat ukur untuk mengetahui profitabilitas investasi yang akan kita tanamkan (Rangkuti,2012). NPV adalah nilai dari proyek yang bersangkutan yang diperoleh berdasarkan selisih antara *cashflow* yang dihasilkan terhadap investasi yang dikeluarkan (Dina A:2010). Sehingga dapat disimpulkan bahwa NPV merupakan salah satu alat ukur berdasarkan selisih dari *cashflow* yang didapatkan dengan besaran investasi awal yang dikeluarkan untuk melihat profitabilitas yang dapat dihasilkan.

Discount rate yang digunakan adalah sebesar 6%, sebab tingkat inflasi Kabupaten Sleman mencapai 5%. Yang diharapkan dapat menutupi

tingkat inflasi tiap tahunnya. Berikut merupakan perhitungan *net present value* dari *Eduty workspace & coffee shop*:

Tabel 6.8 Perhitungan *Net Present Value*

Tahun	<i>Operational Cash Flow</i>	<i>Discount Factor</i>	<i>Present Value</i>
Tahun ke-1	Rp883.977.675	0,9434	Rp833.944.539
Tahun ke-2	Rp1.527.525.534	0,89	Rp1.359.497.726
Tahun ke-3(*)	Rp2.285.516.368	0,8396	Rp1.918.919.543
		<i>Total Present Value</i>	Rp4.112.361.807
		<i>Initial Investment</i>	Rp4.029.779.800
		NPV	Rp82.582.007

Sumber : Internal Perusahaan

Tahun ke-3(*) merupakan hasil dari *operational cash flow* + *terminal cash flow*. Berikut perhitungan dari *terminal cash flow*:

$$\begin{aligned}
 \text{Terminal cash flow} &= \text{Nilai Sisa} + \text{Modal Kerja} \\
 &= (\text{Rp } 31.474.845 * 2) + \text{Rp } 0 \\
 &= \text{Rp } 62.949.650
 \end{aligned}$$

Terminal cash flow ditambahkan pada akhir umur usaha / proyek (pada kasus ini meskipun proyeksi 3 tahun, tetapi akhir usaha adalah 5 tahun). Nilai sisa Rp 62.949.650 karena penyusutan aktiva tetap masih tersisa 2 tahun lagi yaitu bangunan dan peralatan sebesar Rp 31.474.845. Modal kerja Rp 0 dikarenakan tidak ada uang kas yang disimpan yang digunakan untuk keperluan tidak terduga.

Sehingga untuk tahun ke-3 nilai *operational cash flow*nya adalah Rp 2.285.516.368. Syarat suatu bisnis layak diterima adalah jika $NPV > 0$. Untuk

NPV dari *Eduty workspace* dan *coffee shop* yaitu sebesar Rp 82.582.007 dan nilainya > 0 , maka *Eduty workspace* dan *coffee shop* layak untuk dijalankan.

a. Perhitungan *Payback Period* (PBP)

Payback period digunakan untuk mengetahui kapan suatu usaha dapat menutupi modal awal yang dikeluarkan.

Berikut adalah *payback period* dari *Eduty workspace* dan *coffee shop*:

Tabel 6.9 Perhitungan *Payback Period*

Tahun	<i>Operational Cash Flow</i>
Tahun ke-1	Rp 883.977.675
Tahun ke-2	Rp 1.527.525.534
Tahun ke-3(*)	Rp 2.285.516.368

Sumber :Internal Perusahaan

Tahun ke-3(*) merupakan hasil dari *operational cash flow* + *terminal cash flow*. Berikut perhitungan dari *payback period*:

$$= \text{Rp } 883.977.675 + \text{Rp } 1.527.525.534$$

$$= \text{Rp } 2.411.503.210$$

Hasil di atas merupakan penjumlahan *operational cash flow* tahun ke-1 dan tahun ke-2 yang mana belum cukup untuk menutupi *initial investment*. Hal tersebut menunjukkan bahwa pada tahun ke-1 sampai tahun ke-2 arus kas belum dapat mengembalikan *initial investment*. Sehingga perlu untuk menjumlahkan kembali pada tahun ke-3.

$$= \text{Rp } 2.411.503.210 + \text{Rp } 2.285.516.368$$

$$= \text{Rp } 4.697.019.578$$

$$= \text{Rp } 4.697.019.578 - \text{Rp } 4.029.779.800$$

$$= \text{Rp } 667.239.778$$

Penjumlahan *operational cash flow* tahun ke-1 dengan tahun ke-2 ditambahkan dengan tahun ke-3 menunjukkan hasil yang sudah melebihi dari *initial investment*, sehingga dapat disimpulkan bahwa *payback period* akan terjadi diantara tahun ke-2 dan tahun ke-3.

$$= \frac{\text{Rp } 667.239.778}{\text{Rp } 1.527.525.534} = 0,43$$

$$= 2 \text{ tahun} + 0,43$$

$$= 2,43 \text{ tahun}$$

Jadi, *payback period* dari *Eduty workspace* dan *coffee shop* adalah 2,43 tahun.

b. Perhitungan *Profitability Index* (PI)

Metode *Profitability Index* merupakan metode yang menghitung perbandingan antara nilai sekarang penerimaan kas bersih di masa yang akan datang dengan nilai sekarang investasi. Dengan kriteria keputusan layak yaitu apabila *profitability index* lebih besar atau sama dengan 1,00 dan tidak layak atau menolak jika *profitability index* kurang dari 1,00.

Perhitungan *profitability index*:

$$\text{Profitability Index} = \frac{\text{Total Present Value}}{\text{Initial Investment}}$$

$$\text{Profitability Index} = \frac{\text{Rp } 4.112.361.807}{\text{Rp } 4.029.779.800}$$

Profitability Index = 1,02

Jadi, dapat disimpulkan *Profitability Index* dari *Eduty workspace & coffee shop* lebih besar dari 1,00 dan dikatakan layak untuk dijalankan.



