

## BAB VI

### ASPEK KEUANGAN

#### 1.1 Kebutuhan dana

Menurut Drs. Moekijat ( 2000 : 63 ) ada banyak perumusan yang berlainan mengenai modal, biasanya modal dianggap terdiri dari uang tunai , kredit, hak membuat dan menjual sesuatu (paten), mesin-mesin dan gedung-gedung. Akan tetapi sering istilah tersebut dipergunakan untuk menyatakan hak milik total yang terdiri atas jumlah yang ditanam, surplus dan keuntungan-keuntungan yang tidak dibagi.

JonChris Home mengambil contoh saat membangun rumah sewa minimalis di jalan Riung Saluyu Indah IX. Pada awalnya lokasi tersebut adalah rumah tidak layak pakai yang dibeli JonChris Home, lalu direnovasi menjadi rumah sewa minimalis. Dibawah ini akan dijelaskan biaya untuk membangun rumah sewa 2 unit mulai dari biaya peralatan, biaya bahan bangunan, upah Tukang Bangunan dan Kenek Bangunan.

#### **Biaya Peralatan**

Tabel 6.1 Biaya Peralatan

Komponen investasi	Jumlah
Cangkul 1 buah	Rp 25.000
Palu 2 buah @ Rp 45.000	Rp 90.000
Sekop 1 buah	Rp75.000
Gergaji untuk kayu 1 buah	Rp 50.000

Gergaji untuk besi 1 buah	Rp 35.000
Cetok semen 4 buah @ Rp 15.000	Rp 60.000
Total biaya	Rp 290.000

Tabel berikut merupakan total biaya yang dikeluarkan JonChris Home untuk membeli peralatan bangunan.

### Biaya Bahan untuk membangun Rumah sewa minimalis

Tabel 6.2 Biaya Bahan Rumah Sewa Minimalis

Nama bahan	Jumlah	Total biaya
Pasir pasang	4 truk @ Rp 1.250.000	Rp 5.000.000
Pasir beton	1 colt	Rp 200.000
Semen	100 sach @ Rp 55.000	Rp 5.500.000
Bata	8000 buah @ Rp 750	Rp 6.000.000
Keramik lantai	36 dus @ Rp 55.000	Rp 1.980.000
Keramik dinding dapur	6 dus @ Rp 55.000	Rp 330.000
Keramik tempat dapur	4 dus @ Rp 50.000	Rp 200.000
Keramik kamar mandi dinding	10 dus @ Rp 50.000	Rp 500.000
Keramik lantai kamar mandi	6 dus @ Rp 45.000	Rp 270.000
Tempat cuci piring	2 buah @ Rp 150.000	Rp 300.000
Kran air	4 buah @Rp 30.000	Rp 120.000

Kloset jongkok	2 buah @Rp 300.000	Rp 600.000
Pasang jetpump	2 buah @ Rp 7.500.000	Rp 15.000.000
Paralon	8 buah @ Rp 100.000	Rp 800.000
Besi 10	20 lente @ Rp 70.000	Rp 1.400.000
Besi 6	15 lente @ Rp 38.000	Rp 570.000
Balok kayu	50 buah @ Rp 15.000	Rp 750.000
Pintu kamar mandi	2 buah @ Rp 250.000	Rp 500.000
Cat dinding	2 pail @ Rp 220.000	Rp 440.000
Pintu kayu	2 buah @ 1.500.000	Rp 3.000.000
Jendela kayu	4 buah @ Rp 750.000	Rp 3.000.000
Keni	16 buah @ Rp 5.000	Rp 80.000
Grc/gypsum	12 lembar @ Rp 58.000	Rp 696.000
Total biaya		Rp 47.236.000

Tabel diatas adalah rincian total biaya bahan-bahan bangunan yang dibutuhkan JonChris Home.

Dalam membuat rumah sewa minimalis, pertama Jonchris Home membeli rumah lelang yang ditawarkan dari rekanan yang bekerja disalah satu bank, setelah proses pembelian rumah beres, rumah tersebut direnovasi. Perhitungannya disajikan sebagai berikut:

Tabel 6.3 Aktiva Tetap

Pembelian rumah ( 3 rumah )	Rp 300.000.000
Renovasi ( 3 rumah )	Rp 214.608.000
Peralatan	Rp 290.000
Total	Rp 515.478.000

Perhitungan diatas untuk 1 rumah dengan yang dibagi menjadi 2 unit, dan total JonChris Home memiliki 3 rumah yang menjadi 6 unit. Jadi  $Rp\ 171.826.000 \times 3$  rumah = Rp 515.478.000. Pembelian rumah lewat lelang itu kita pertama bertemu dahulu dengan pihak bank membicarakan terkait harga rumah, pihak bank akan meminta uang DP ( uang deposit ), untuk selanjutnya pihak bank akan mengurusinya. Kita hanya datang ke tempat pelelangan untuk membeli rumah tersebut. Untuk urusan notaris, pajak, dan lainnya diserahkan kepada pihak bank untuk mengurusinya.

Selain menentukan aktiva tetap, JonChris Home menghitung aktiva lancar dari rumah sewa minimalis JonChris Home seperti membenarkan rumah yang bocor dengan No Drop , ada juga cat tembok supaya suasana dalam rumah sewa minimalis tidak kusam. Dalam perhitungannya kurang lebih kas yang dibutuhkan untuk membeli barang tersebut adalah Rp 100.000 untuk 2 unit rumah sewa, untuk 1 unit kira-kira pengeluarannya Rp 50.000 dan JonChris Home memiliki 6 unit, jadi  $Rp\ 50.000 \times 6$  unit = Rp 300.000. Perhitungannya dibahas sebagai berikut :

Tabel 6.4 Aktiva Lancar

Kas	Rp 300.000
Total	Rp 300.000

### 1.2 Sumberdana

Sumberdana untuk membangun rumah sewa minimalis menggunakan uang dari Bpk. Johanis dan ibu Christina selaku orangtua pemilik kira-kira sekitar Rp 550.000.000

### 1.3 Proyeksi neraca

Proyeksi neraca adalah prediksi jumlah dan rincian kekayaan yang akan dimiliki perusahaan. Jonchris Home menghitung proyeksi neraca untuk mengetahui modal awal yang akan dikeluarkan untuk menjalankan bisnis rumah sewa minimalis. Perhitungan modal awal yang diperlukan Jonchris Home disajikan dalam tabel sebagai berikut:

Tabel 6.5 Neraca

Neraca			
<b>Aktiva Lancar</b>		<b>Passiva</b>	
Kas (No Drop dan Cat tembok Q-luc)	Rp 300.000	Modal	
<b>Aktiva Tetap</b>		Modal Awal	Rp 515.778.000
Total	Rp 515.478.000		
<b>Total Aktiva</b>	Rp 515.778.000	<b>Total Passiva</b>	Rp 515.778.000

Modal awal yang dibutuhkan Jonchris Home mulai dari membeli rumah sampai renovasi dan biaya-biaya lainnya ditunjukkan dalam perhitungan diatas. Modal awalnya sekitar Rp 515.778.000

#### 1.4 Proyeksi Laba Rugi

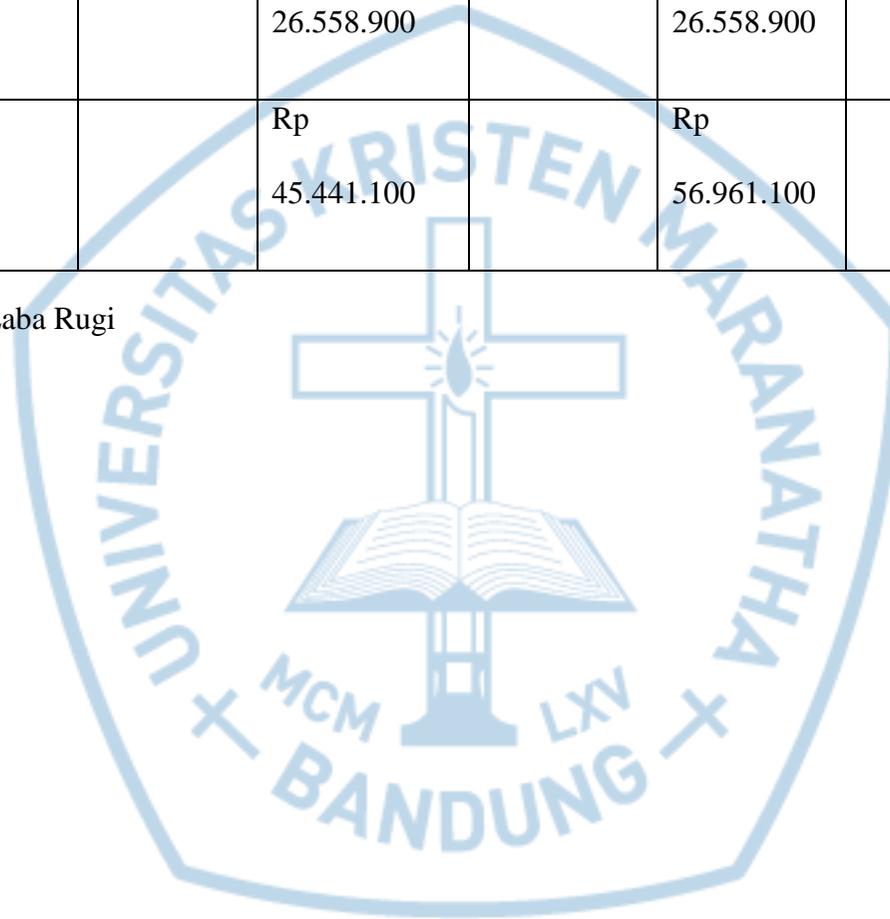
Laba rugi merupakan laporan keuangan yang melaporkan kinerja keuangan perusahaan untuk periode akuntansi tertentu. Kinerja keuangan dinilai dari bagaimana perusahaan tersebut menghasilkan dan mengeluarkan uang, baik dalam kegiatan operasional maupun non-operasional. Hasil akhir dari laporan keuangan akan menunjukkan laba atau rugi yang dihasilkan. Laba rugi melaporkan pendapatan (revenue), harga pokok penjualan (cost of goods sold), dan biaya (expense).

JonChris Home					
Laporan Laba Rugi					
	2019		2020		2021
<b>Pendapatan</b>					
Penjualan rumah sewa minimalis	Rp72.000.00		Rp83.520.00		Rp95.040.00

Total pendapatan		Rp72.000.000		Rp83.520.000		Rp95.040.000
<b>Harga Pokok Penjualan</b>		0		0		0
Laba/rugi kotor		Rp72.000.000		Rp83.520.000		Rp95.040.000
<b>Biaya-biaya</b>						
Biaya lainnya	Rp300.000		Rp300.000		Rp300.000	
Kompensasi	Rp185.000		Rp185.000		Rp185.000	
Biaya Pemeliharaan	Rp300.000		Rp300.000		Rp300.000	
Biaya Penyusutan	Rp25.773.900		Rp25.773.900		Rp25.773.900	

<b>Total biaya</b>	Rp	26.558.900	Rp	26.558.900	Rp	26.558.900
<b>Laba bersih</b>	Rp	45.441.100	Rp	56.961.100	Rp	68.481.100

Tabel 6.6 Laba Rugi





Diatas merupakan perhitungan laba rugi Jonchris Home selama 3 tahun. Perhitungan Jonchris Home memiliki biaya penyusutan yang besar karena rumah atau bangunan pasti mengalami penyusutan dan penyusutan yang di perkirakan itu bisa sampai 20 tahun.



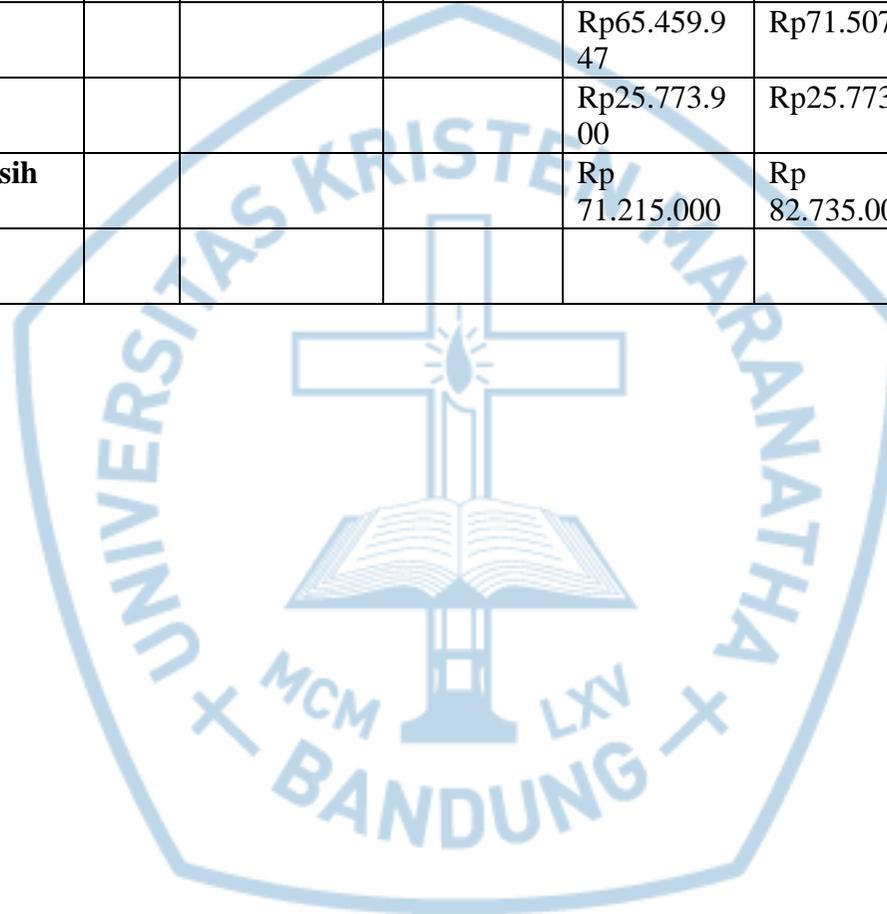
### 6.5. Proyeksi arus kas

Laporan arus kas adalah sebuah laporan yang menunjukkan perincian dari arus kas masuk (penerimaan) dan keluar (pengeluaran) suatu perusahaan pada suatu periode tertentu. Yang biasa digambarkan dalam laporan keuangan arus kas (*cash flow statement*) meliputi jumlah kas yang diterima, seperti pendapatan tunai dan investasi tunai dari pemilik, serta jumlah kas yang dikeluarkan perusahaan, seperti beban-beban yang harus dikeluarkan, pembayaran utang, dan pengambilan *prive*. Jonchris Home menghitung arus kas dari bisnis rumah sewa minimalis disajikan dalam tabel berikut:

Tabel 6.7 Arus Kas

Keterangan	Unit	Total/tahun	% Kenaikan /tahun	Tahun 1	Tahun 2	Tahun 3
<b>Proyeksi Arus kas Masuk</b>						
Penjualan				Rp72.000.000	Rp83.520.000	Rp95.040.000
<b>Proyeksi Arus Kas Keluar</b>						
Biaya Lainnya		Rp 300.000		Rp 300.000	Rp 300.000	Rp 300.000
Kompensasi		Rp 185.000	10%	Rp 185.000	Rp 203.500	Rp 222.000
Biaya Pemeliharaan		Rp 300.000		Rp 300.000	Rp 300.000	Rp 300.000

Biaya Penyusutan		Rp25.773.900		Rp25.773.900	Rp25.773.900	Rp25.773.900
<b>Laba bersih</b>				Rp65.459.947	Rp71.507.947	Rp78.059.947
Penyusutan				Rp25.773.900	Rp25.773.900	Rp25.773.900
<b>Total Arus kas Bersih</b>				Rp 71.215.000	Rp 82.735.000	Rp 94.218.000
<b>Nilai Sisa</b>						Rp 438.156.300



Diatas merupakan perhitungan arus kas dari Jonchris Home selama 3 tahun. Dalam perhitungan arus kas Jonchris Home ada nilai sisa dari perhitungan selama 3 tahun karena nilai jual harga tanah dan rumah itu selalu naik maka kita harus menghitung nilai sisa dari arus kas bersih. Nilai sisa didapatkan dari perhitungan penyusutan yang baru dihitung itu 3 tahun jadi masih ada 17 tahun lagi : Rp 25.773.900 x 17 tahun = Rp 438.156.300.



## 1.5 Kelayakan investasi

Tujuan utama investasi adalah untuk memperoleh keuntungan atau mendapatkan pengembalian yang tinggi. Supaya tidak salah dalam mengambil investasi, Jonchris Home melakukan analisis kelayakan investasi. Untuk menentukan kelayakan investasi ada 4 metode yaitu *Payback period*, *Net Present Value*, *Profitability Index*, dan *Internal Rate of Return*. Dibawah ini Jonchris Home akan menganalisis kelayakan investasi dengan menggunakan 3 metode, disajikan sebagai berikut:

### Payback Period

Metode *Payback Period* mengukur kecepatan pengembalian investasi. Oleh sebab itu, satuan ukuran yang dihasilkan bukan dalam bentuk persentase ataupun rupiah, melainkan waktu. Jika nilai PBP lebih cepat atau singkat dari yang disyaratkan, artinya investasi memiliki kelayakan. Sebaliknya, apabila nilai PBP lebih lambat atau lama berarti mengindikasikan tidak layaknya suatu investasi. Perhitungan *Payback Period* dari Jonchris Home disajikan sebagai berikut:

Tabel 6.8 Payback Period

Tahun	Nett Cash Flow
Tahun 1 (2019)	Rp 71.215.000
Tahun 2 (2020)	Rp 82.735.000
Tahun 3 (2021)	Rp 94.218.000 + Rp 438.156.300
Nilai Sisa dari Tahun ke 3	Rp 532.374.300

Payback Period =

Tahun 1 = Modal Awal – Pendapatan tahun 1

$$= \text{Rp } 515.778.000 - \text{Rp } 71.215.000 = \text{Rp } 444.563.000$$

Tahun 2 = Rp 444.563.000 – Rp 82.735.000 = Rp 361.828.000

Tahun 3 = Rp 361.828.000 – Rp 532.374.300 = Hasilnya akan minus maka usaha ini akan balik modal di tahun ke 2

$$PP = 2 \text{ Tahun} + \left( \frac{\text{Rp } 532.374.300 - \text{Rp } 361.828.000}{\text{Rp } 515.778.000} \right) \times 12 \text{ bulan}$$

$$= 2 \text{ Tahun} + 3,97 = 2,4 \text{ (pembulatan 3,97 menjadi 4)}$$

Jadi, usaha ini akan balik modal 2 tahun 4 bulan.

Dalam perhitungan Payback Period, nilai sisa setelah tahun ke 3 harus dimasukkan supaya hasilnya pasti, jika tidak maka perhitungan payback period akan kacau hasilnya bisa sampai 10 tahun yang artinya kurang layak dijalankan.

### Nett Present Value ( NPV )

Kelayakan investasi dengan metode *Net Present Value* (NPV) dinilai dari keuntungan bersih yang diperoleh di akhir pengerjaan suatu proyek atau investasi. Keuntungan bersih tersebut dihitung dari selisih nilai sekarang investasi dengan aliran kas bersih yang diharapkan dari proyek atau investasi di masa yang akan datang atau pada periode tertentu. Penilaian kelayakan investasi dengan pendekatan NPV ini merupakan metode kuantitatif yang mampu menunjukkan layak tidaknya suatu proyek atau investasi. Perhitungan NPV Jonchris Home disajikan sebagai berikut :

**Perhitungan NPV (dengan discount factor 8% berdasarkan dari nilai yang lebih dibandingkan deposito Bank BCA 6,1%)**

Tabel 6.9 NPV

Tahun	Nett Cash Flow	Discount Faktor	Present Value
Tahun 1 ( 2019)	Rp 71.215.000	0.926	Rp 65.945.090
Tahun 2 (2020)	Rp 82.735.000	0.857	Rp 70.903.895
Tahun 3 (2021)	Rp 532.374.300	0.794	Rp 422.705.194,2
		Total Present Value	Rp 559.554.179,2
		Initial Investmen	Rp 515.778.000
		NPV	Rp 43.776.179,2

Pada perhitungan NPV diatas, di tahun ketiga nett cash flownya : arus kas

bersih ditambahkan nilai sisa. Harus ditambahkan nilai sisa supaya total present valuenya nanti lebih besar daripada initial investmen dan hasil NPV nya jd lebih dari 0.

Bisnis rumah sewa minimalis JonChris Home layak untuk dijalankan karena hasil NPV > 0.

Setelah menghitung NPV, JonChris Home menghitung *Personal Income* ( PI ). Sesuai dengan namanya, metode ini mengukur layak tidaknya suatu investasi dari indeks

keuntungannya dengan membandingkan antara nilai sekarang seluruh penerimaan kas bersih dengan nilai sekarang investasi. Suatu investasi disebut layak menurut metode ini apabila nilai PI lebih besar dari 1, karena dinilai menguntungkan. Sebaliknya, jika nilai PI lebih kecil dari 1, artinya tidak menguntungkan sehingga investasi tersebut tidak layak.

$$PI = NPV / \text{Initial Investment}$$

Bisnis properti itu memiliki nilai sisa ke depannya dan perhitungan untuk bisnis properti berbeda dari bisnis seperti makanan dan minuman. Jika inflasi mengurangi pendapatan berbeda dengan bisnis properti dimana inflasi justru menambahkan pendapatan. Jadi untuk menghitung PI, JonChris Home menghitung dengan rumah PVCF /  $I_0$ . Perhitungannya sebagai berikut:

$$\begin{aligned} PI &= PVCF / I_0 \\ &= \text{Rp } 559.554.179,2 / \text{Rp } 515.778.000 = 1,084 \end{aligned}$$

Bisnis ini layak dijalankan karena nilai perhitungan PI lebih dari 1 yaitu 1,084.

Dalam menganalisis perencanaan bisnis rumah sewa minimalis, penulis menemukan beberapa temuan-temuan seperti rumah sewa minimalis di daerah Bandung Timur banyak diminati dan tidak hanya dari yang berstatus sudah menikah tetapi juga banyak diminati bagi yang belum menikah. Sebagian besar responden juga setuju jika rumah minimalis adalah salah satu bisnis yang menjanjikan di daerah Riung Bandung. Tapi masih ada juga yang berpendapat fasilitas dari rumah sewa minimalis JonChris Home kurang, dan penulis melihat kekurangan fasilitas dari JonChris Home yaitu tidak memiliki lahan parkir mobil jadi hanya bisa untuk motor, hal ini bisa membuat pengembangan bisnis yang baru seperti membuat

lahan khusus parkir mobil yang selain bisa disewakan pada penyewa rumah sewa bisa juga untuk orang lain di sekitar rumah sewa minimalis. Pembangunan di daerah Bandung Timur sangat berpengaruh pada minat masyarakat untuk mencari tempat tinggal, karena banyaknya kebutuhan akan tempat tinggal tetapi rumah hunian kurang maka rumah sewa minimalis menjadi solusi untuk tempat tinggal sementara. JonChris Home juga melakukan sistem pembayaran dengan deposit untuk rasa aman bagi pemilik agar tidak terjadi kecurangan dalam pembayaran rumah sewa, dinilai baik oleh responden dari hasil kuesioner. Dari sisi umur, penulis menemukan bahwa responden dibawah umur 30 tahun menilai rumah sewa minimalis merupakan bisnis yang menjanjikan di Riung Bandung. Daerah Riung Bandung juga terbuka lebar untuk bisnis rumah sewa karena masih sedikit rumah sewa di daerah Riung Bandung. JonChris Home juga menemukan banyaknya orang tertarik dengan konsep rumah sewa minimalis.

