

BAB VI

ASPEK KEUANGAN

Dalam bab ini penulis akan menjelaskan mengenai kebutuhan dana, sumber dana, proyeksi neraca, proyeksi laba rugi, proyeksi arus kas, dan penilaian kelayakan investasi yang dilakukan menggunakan perhitungan *Net Present Value* (NPV), *Payback Period*, dan *Profitability Index*.

6.1 Kebutuhan Dana

Dalam melakukan sebuah usaha yang dibutuhkan dana di dalamnya, berikut ini merupakan tabel kebutuhan dana Awal tanah ini di beli dengan luas lahan 1,5 hektar dan ada satu bangunan depan yang terdiri dari tempat tiket, kantin, penyewaan ban, toilet, dan satu bangunan rumah yang sekarang dipakai mess karyawan. Dan 2 kolam renang, 1 kolam bebek air. Berikut adalah peralatan beserta rincian harganya yang digunakan di awal usaha Objek Wisata Waterpark HJR Jatisari.

Tabel 6.1 Kebutuhan Dana Objek Wisata Waterpark HJR Jatisari

Keterangan	Unit	Harga (Rp)	Total (dalam rupiah)
Tanah	1	850,000,000	850,000,000
Genset	1	5,900,000	5,900,000
Mesin Vacuum	2	1,600,000	3,200,000
Mesin Filter	2	6,300,000	12,600,000
Mesin Celup	3	1,250,000	3,750,000
Kompressor	1	1,750,000	1,750,000
Meja	1	3,000,000	3,000,000
Kursi	20	100,000	2,000,000
TOTAL AKTIVA TETAP			Rp. 882,200,000
Biaya Gaji Direktur	1	3,000,000	3,000,000
Biaya Gaji Karyawan	8	1,800,000	14,400,000
Biaya Trainee	2	250,000	500,000

Bonus	1	200,000	200,000
Biaya Utilitas	1	3,500,000	3,500,000
Biaya Maintenance	1	2,500,000	2,500,000
Biaya Bahan baku	3	1,400,000	1,400,000
Biaya Transportasi	1	1,200,000	1,200,000
Biaya Perlengkapan	12	1,195,000	1,195,000
Biaya Penyusutan		2,000,000	2,000,000
TOTAL AKTIVA LANCAR		786,945,000	29,895,000
		TOTAL PEMBIAYAAN AWAL	Rp. 912,095,000

Sumber : Data Diolah (2018)

Selain membeli tanah dengan bangunan tabel di atas juga merincikan pembelian peralatan yang diperlukan Objek Wisata Waterpark HJR Jatisari, karena sebelumnya belum ada peralatan apapun, sehingga di awal usahanya mengeluarkan dana yang cukup besar selain untuk membeli tanah beserta bangunan, dan membeli peralatan untuk kelancaran operasional kedepannya, dengan membeli genset, mesin vacuum, mesin filter, mesin celup, compressor, meja, dan kursi yang termasuk

kedalam aktiva tetap. Serta tabel diatas juga merincikan biaya-biaya rutin seperti biaya gaji pegawai, biaya kompensasi untuk satu orang per bulannya, biaya utilitas yang terdiri dari listrik, air yang dirincikan per bulan, serta biaya bahan baku untuk pembelian bahan kimia penjernih air ,serta biaya lainnya untuk hitungan perbulannya yang dimasukkan ke dalam aktiva tetap.

6.2 Sumber Dana

Sumber dana adalah investasi dasar/ modal yang diperlukan untuk perusahaan dalam memulai perusahaannya. Sumber dana untuk memulai bisnis Objek Wisata Waterpark HJR Jatisari adalah sebesar Rp. 912.095.000 yang berasal dari modal sendiri.

6.3 Proyeksi Neraca

Neraca adalah suatu bagian dari laporan keuangan suatu perusahaan atau instansi bisnis yang dihasilkan dalam suatu periode akuntansi dimana menunjukkan posisi atas keuangan perusahaan tersebut pada akhir periode akuntansi tersebut yang bisa menjadi dasar dalam menghasilkan keputusan bisnis di Objek Wisata Waterpark HJR Jatisari.

Tabel 6.2 Proyeksi Neraca Objek Wisata Waterpark HJR Jatisari

Aktiva	Jumlah	Pasiva	Jumlah
Aktiva Lancar	Rp24.895.000	Kewajiban	0
Aktiva Tetap	Rp 882.200.000	Modal Awal	Rp 912.095.000
Total Aktiva	Rp 912.095.000	Total Pasiva	Rp 912.095.000

Sumber: Internal Perusahaan (2018)

Modal awal yang dikeluarkan pemilik Objek Wisata Waterpark HJR Jatisari sebesar Rp. 912.095.000 dengan terbagi menjadi dua bagian, yaitu modal membeli tanah dengan bangunan Rp. 850.000.000, dan untuk membeli perlengkapan seperti mesin-mesin, meja, dan kursi Rp. 62.095.000.

6.4 Laba Rugi

Laporan laba rugi merupakan suatu laporan yang sistematis tentang penghasilan, beban, laba-rugi yang diperoleh oleh suatu perusahaan selama periode tertentu (Munawir, 2010). Berikut ini penulis memaparkan aktivitas rincian pendapatan beserta pengeluaran di Objek Wisata Waterpark HJR Jatisari dari tahun 2016 – 2018 :

Tabel 6.3 Laba Rugi Objek Wisata Waterpark HJR Jatisari Tahun 2016 – 2018

Uraian	Tahun 2016	Tahun 2017	Tahun 2018
penjualan(dalam rupiah)			
Pendapatan	564.000.000	779.000.000	792.000.000
Laba kotor	564.000.000	779.000.000	792.000.000
Biaya-biaya			
Biaya Gaji Direktur	24.000.000	30.000.000	36.000.000
Biaya Gaji Karyawan	129.600.000	144.000.000	172.800.000

Biaya Trainee	2.100.000	2.400.000	3.000.000
Bonus	1.200.000	1.800.000	2.400.000
Biaya Utilitas	22.800.000	33.600.000	42.000.000
Biaya Maintenance	18.000.000	24.000.000	30.000.000
Biaya Bahan baku	44.160.000	52.800.000	58.560.000
Biaya Transportasi	9.600.000	12.000.000	14.400.000
Biaya Perlengkapan	14.340.000	14.340.000	14.340.000
Biaya Penyusutan	18.000.000	24.000.000	24.000.000
Total biaya	283.800.000	338.940.000	397.500.000
laba bersih sebelum pajak	280.200.000	440.060.000	394.500.000
pajak 10%	28.020.000	44.006.000	39.450.000
operasional cash flow	252.180.000	396.054.000	355.050.000

Sumber: Internal Perusahaan (2018)

Pajak dikenakan 10% karena sebelumnya dari masa peralihan Objek Wisata Waterpark HJR Jatisari ke yang baru sudah dikenakan pajak 10% itu diarahkan oleh konsultan.

Tahun 2016 mendapatkan operational cash flow Rp. 252.180.000 dan di tahun 2017 mendapatkan Rp 396.054.000 cukup mengalami kenaikan yang signifikan, kenaikan tersebut bisa dikarenakan tanggal merah (hari libur) yang bertepatan di awal bulan dan hari libur lebaran berada di akhir bulan, sehingga yang selama bulan tersebut tidak ada aktivitas bisa ditutup dengan pendapatan di akhir bulan tersebut karena biasanya pengunjung cukup tinggi di h+1 sampai h+7 lebaran. Tahun 2017 mendapatkan operational cash flow Rp. 355.050.000 cukup mengalami penurunan dikarenakan ada masa peralihan sistem manajemen, sehingga membuat konsumen yang menerima informasi yang simpang siur terkait antara penutupan Objek Wisata Waterpark HJR Jatisari dan konsumen beranggapan tempat tersebut sudah tutup sehingga beralih ke Objek Wisata lainnya.

6.5 Proyeksi Arus Kas

Proyeksi arus kas digunakan perusahaan untuk mengetahui perubahan bertambah atau mengurangnya uang kas perusahaan dalam satu periode tertentu. Arus kas masuk didapatkan dari penjualan produk dan investasi dari pihak lain. Arus kas dikeluarkan karena pengeluaran biaya untuk pembelian bahan baku, gaji direktur dan karyawan, dan pengeluaran lainnya. Dengan adanya catatan proyeksi kas, maka sebuah perusahaan akan mengetahui kondisi perusahaan tersebut dari satu periode ke periode selanjutnya. Berikut ini rincian dari proyeksi arus kas :

Tabel 6.4 Proyeksi Arus Kas Objek Wisata Waterpark HJR Jatisari

No	Uraian	Tahun 2019	Tahun 2020	Tahun 2021
Penjualan (dalam rupiah)				
1	Pendapatan	871.200.000	1.001.880.000	1.102.680.000
2	Laba kotor	871.200.000	1.001.880.000	1.102.680.000
	Biaya-biaya			
3	Biaya Gaji Direktur	42.000.000	48.000.000	54.000.000
4	Biaya Gaji Karyawan	182.400.000	192.000.000	201.600.000
5	Biaya Trainee	36.000.000	4.200.000	4.800.000
6	Biaya Kompensasi	3.000.000	3.600.000	4.200.000
7	Biaya Utilitas	48.000.000	54.000.000	60.000.000
8	Biaya Maintenance	36.000.000	42.000.000	48.000.000
9	Biaya Bahan baku	66.240.000	72.960.000	80.640.000
10	Biaya Transportasi	16.800.000	19.200.000	21.000.000
11	Biaya Perlengkapan	6.500.000	6.500.000	6.500.000
12	Biaya Penyusutan	30.000.000	30.000.000	30.000.000
13	Total biaya	434.540.000	472.460.000	511.340.000

14	laba bersih sebelum pajak	436.660.000	529.420.000	590.340.000
15	pajak 10%	43.666.000	52.942.000	59.134.000
16	operasional cash flow	392.994.000	476.478.000	531.206.000

Sumber: Internal Perusahaan (2018)

6.6 Penilaian Kelayakan Bisnis

Bagian ini Objek Wisata Waterpark HJR Jatisari akan membahas mengenai kelayakan investasi dari bisnis Objek Wisata Waterpark HJR Jatisari dengan berbagai perhitungan seperti *Net Present Value* (NPV), *Payback Period* (PP), dan *Profitability Index* (PI), *Internal Rate of Return* (IRR).

NPV (*Net Present Value*) menurut Dr. Sobarsa Kosasih dalam buku Manajemen Operasi (2009:99), NPV adalah Kelebihan *Present Value* (PV) dari cash inflow yang dihasilkan oleh suatu proyek atas sejumlah investasi awal. *Discount rate* yang digunakan adalah 10%. Berikut ini perhitungan menggunakan *Net Present Value* dalam kelayakan investadi di Objek Wisata Waterpark HJR Jatisari :

Tabel 6.5 Perhitungan *Net Present Value* (NPV)

Tahun	<i>Operasional Cash Flow</i>	<i>Discount Factor 10%</i>	<i>Present Value</i>
2019	392.994.000	0,9091	357.270.845
2020	476.478.000	0,8264	393.761.419

2021	531.206.000	0,7512	399.041.947
		<i>Total Present Value</i>	1.150.074.211
		<i>Initial Investment</i>	912.095.000
		<i>Net Present Value</i>	237.979.211

Sumber: Data Diolah(2018)

Keterangan :

Discount Rate yang diambil sebesar 10 % karena dilihat dari setiap penjualan mendapatkan keuntungan 10 % . dan menyesuaikan dengan tingkat inflasi.

Suatu bisnis layak diterima adalah jika NPV > 0, karena NPV dalam bisnis ini sebesar Rp237.979.211,00 dan bilainya > 0, maka Objek Wisata Waterpark HJR Jatisari layak dijalankan.

Payback Period menurut Djarwanto (2003) adalah lamanya waktu yang diperlukan untuk menutup kembali *original cash outlay*. Metode analisis *Payback Period* bertujuan untuk mengetahui seberapa lama periode investasi akan dapat dikembalikan saat terjadinya kondisi *break even point* (BEP). Analisis ini dihitung dengan menghitung waktu yang diperlukan pada saat total arus kas masuk sama dengan total arus kas keluar. Dari hasil analisis tersebut nantinya alternatif yang akan dipilih adalah alternatif dengan periode pengembalian lebih singkat. Berikut ini adalah perhitungan menggunakan *Payback Period* dalam kelayakan investasi Objek Wisata Waterpark HJR Jatisari

Rumus PP:

$$n + (a - b) / (c - b) \times 2 \text{ tahun}$$

Keterangan:

n = tahun terakhir dimana jumlah arus kas masih belum bisa menutupi investasi awal

a = jumlah investasi awal

b = jumlah kumulatif arus kas pada tahun ke-n

c = jumlah kumulatif arus kas pada tahun ke n+2

Namun, jika jumlahnya sama Rumusnya: (investasi awal)/(arus kas) x 2 tahun

Tabel 6.6 Perhitungan Payback Period

Tahun	Operational Cash Flow	Arus Kas Kumulatif
2019	392.994.000	392.994.000
2020	476.478.000	869.472.000
2021	531.206.000	1.400.678.000

Sumber: Data Diolah (2018)

$$PP = 2 \text{ thn} + \frac{\text{Investasi Awal} - \text{Arus Kas Kumulatif}_{\text{2020}}}{\text{Arus Kas}_{\text{2021}}} = 2 \text{ Thn} + \frac{1.000.000.000 - 869.472.000}{531.206.000} = 2.08$$

$$pp = 2 \text{ tahun} + \frac{a}{b} = 2 \text{ tahun} + \frac{42.623.000}{531.206.000} = 2.08$$

$$0.8 \times 12 \text{ bulan} = 9.6$$

Jadi, untuk titik impas atau balik modal dari usaha Objek Wisata Waterpark HJR Jatisari membutuhkan waktu kurang lebih 2 tahun 9 bulan.

Berikut ini adalah perhitungan menggunakan Internal Rate of Return (IRR) dalam kelayakan investasi Objek Wisata Waterpark HJR Jatisari

Tabel 6.7 Perhitungan *Internal Rate of Return* (IRR)

TAHUN	NCF	23%		
INVESTASI AWAL	-912095000	1	-912095000	
2019	392994000	1.0000	392994000	
2020	476478000	0.6610	314943486	2
2021	531206000	0.5374	285461561.7	3
NET PRESENT VALUE			81304047.75	
tingkat bunga pendanaan (Discount Factor)		10%		
TAHUN	NCF	24%	TAHUN KE	
INVESTASI AWAL	-912095000	1	-912095000	1
2019	392994000	0.806451613	316930645.2	2
2020	476478000	0.650364204	309884235.2	3
2021	531206000	0.524487261	278610780.1	
NET PRESENT VALUE			-6669339.566	
Trial & Error				
IRR	_____	23%+(81304047.75x	_____	23.92%
		IRR	23.92%	0.239241891

Sumber : Dokumen Pribadi (2018)

Berdasarkan tabel diatas *Internal Rate of Return* yang dimiliki oleh Objek Wisata Waterpark HJR Jatisari sebesar 23.92% > *Discount Factor* 10% yang berarti usaha ini layak untuk dijalankan.

Profitability Index adalah metode perhitungan kelayakan proyek dengan membandingkan antara jumlah *Present Value* nilai arus kas dengan nilai investasi dari proyek. Indeks Profitabilitas (PI) juga dikenal sebagai rasio laba investasi (*Profit Investment Ratio*) dan rasio investasi nilai (*Value Investment Ratio*) adalah rasio hasil investasi dari proyek yang diusulkan. Ini adalah alat yang berguna untuk proyek peningkat karena memungkinkan untuk menghitung jumlah nilai yang diciptakan per unit investasi. (dictio.id, 2018).

$$\text{Profitability Index} = \frac{\text{PV. PROCEED}}{\text{PV OUTLAY}}$$

$$PI = \frac{1.150.074.211}{912.095.000} = 1.26$$

Kesimpulan, *Profitability Index* yang dimiliki oleh Objek Wisata Waterpark HJR Jatisari sebesar 1,26 > 1, maka usaha ini layak untuk dijalankan.

Syarat PI:

Jika $PI > 1$, maka proyek layak untuk dijalankan

Jika $PI < 1$, maka proyek tidak layak untuk dijalankan.

Penulis telah membahas semua aspek yang ada dalam Analisis Pengembangan Bisnis Objek Wisata Waterpark HJR Jatisari. Pada bagian ini penulis akan mengulas kembali semua aspek yang telah dibahas.

Objek Wisata Waterpark HJR Jatisari merupakan sebuah objek wisata yang berada di daerah kabupaten Karawang dengan menerapkan konsep bisnis Objek Wisata Waterpark yang terlengkap di dalam satu arena.

Aspek pemasaran yang ada di Objek Wisata Waterpark HJR Jatisari dengan adanya konsep ini menjadikan Objek Wisata Waterpark HJR Jatisari menarik di mata konsumen. Pemasaran yang dilakukan di daerah Jatisari, Cikampek, Karawang. Baik pria maupun wanita, dengan berbagai usia dapat menjadikan Objek Wisata Waterpark HJR Jatisari sebagai kunjungan utama untuk berlibur maupun berolahraga berenang. Dengan adanya konsep bisnis ini menjadikan Objek Wisata Waterpark HJR Jatisari lebih mudah untuk menentukan konsumen mana saja yang menjadi sasarannya,

berbagai cara promosi dilakukan dengan cara memasarkan melalui Instagram, facebook, dan World of Mouth untuk menarik hati dan menanamkan Objek Wisata Waterpark HJR Jatisari kedalam benak konsumen.

Aspek operasional dapat menjadikan Objek Wisata Waterpark HJR Jatisari berjalan dengan lancar dan sesuai yang dengan yang diharapkan, namun tidak semua hal berjalan dengan baik dan lancar maka diterapkannya konsep pada Objek Wisata Waterpark HJR Jatisari berbagai permainan dan fasilitas yang lengkap serta SOP dari karyawannya akan membantu berjalannya bisnis ini sesuai dengan yang

diharapkan kosumen. Tata letak yang dimiliki Objek Wisata HJR Jatisari dibuat sedemikian rupa guna untuk membuat konsumen nyaman pada saat berkunjung atau menikmati permainan maupun fasilitas yang berada di Objek Wisata Waterpark HJR Jatisari.

Aspek Sumber Daya Insani dan Manajemen dalam bisnis Objek Wisata Waterpark HJR Jatisari dibuat untuk dapat memberikan gambaran dari Standard Operating Procedure (SOP). Dengan adanya pembuatan Standard Operating Procedure dapat menggambarkan kegiatan atau aktivitas yang dilakukan oleh Objek Wisata Waterpark HJR Jatisari dimulai dari pertama konsumen mengetahui Objek Wisata Waterpark HJR Jatisari, proses produksi, dan sampai konsumen keluar.

Aspek Keuangan yang ada pada Objek Wisata Waterpark HJR Jatisari ini bertujuan untuk memberikan rician mengenai biaya apa saja yang dibutuhkan untuk dapat mengembangkan usaha ini. Biaya yang dibutuhkan oleh Objek Wisata Waterpark HJR Jatisari sebesar Rp 912.095.000 sehingga Objek Wisata Waterpark HJR Jatisari tidak perlu mengeluarkan dana kembali untuk kebutuhan yang tidak penting. Waterpark

HJR Jatisari memperhitungkan dana yang dikeluarkan akan kembali selama 2 tahun 9 bulan. Objek Wisata Waterpark HJR Jatisari ini juga layak dijalankan karena memiliki Profitability Index sebesar 1,26.

Penulis menyadari dengan keterbatasannya wawasan dan pengalaman dalam menjalankan bisnis ini, pengalaman yang didapatkan ketika proses pembuatan

perencanaan bisnis ini yaitu menemukan hal-hal yang baru yang tadinya penulis beranggapan tidak penting ternyata cukup penting contohnya seperti melakukan pendekatan kepada warga sekitar, guru-guru sekolah yang selama ini penulis beranggapan mereka kalau di dekatin banyak maunya, tetapi setelah melakukannya semua prasangka itu berbeda, dan alhasil mereka sangat membantu penulis untuk mengembangkan Objek Wisata Waterparak HJR Jatisari bisa menjadi pemasaran melalui mulut ke mulut (Word of Mouth). Serta hal yang cukup penting yaitu struktur organisasi dimana di dalam struktur itu penulis bisa lebih merincikan job deskripsi setiap karyawannya, menjadi mempunyai program kerja sehingga tidak menimbulkan selisih antar karyawan dengan memiliki loyalitas yang tinggi kepada perusahaan. Hal yang baru lain ditemukan yaitu yaitu cara perhitungan *payback period* (balik modal) dimana dengan perhitungan itu penulis baru mengetahui untuk mengembalikan modal bisa di hitung perkiraan berapa tahun, bulan, dan harinya untuk mengembalikan modal. masih memerlukan waktu untuk menambah ilmu agar tujuan rancangan pengembangan pasar Objek Wisata Waterpark HJR Jatisari dapat tercapai sesuai dengan yang diharapkan, dan kedepannya perusahaan Objek Wisata Waterpark HJR Jatisari dapat berkembang menjadi lebih baik.