

Perhitungan Skenario Investasi Normal

Kebutuhan Inventaris Untuk Perluasan Usaha

Keterangan	Jumlah Unit	Harga Satuan	Total
Meja Kerja	2	IDR 900.000	IDR 1.800.000
Kursi Kerja	2	IDR 700.000	IDR 1.400.000
Kursi Tamu	2	IDR 300.000	IDR 600.000
Sofa	1	IDR 2.000.000	IDR 2.000.000
Komputer	2	IDR 5.000.000	IDR 10.000.000
Printer	1	IDR 500.000	IDR 500.000
Mesin Fax	1	IDR 1.500.000	IDR 1.500.000
Line Telepon	2	IDR 450.000	IDR 900.000
Lemari Arsip	2	IDR 2.000.000	IDR 4.000.000
Dispenser	1	IDR 700.000	IDR 700.000
Ac	2	IDR 2.000.000	IDR 4.000.000
Alat Tulis Kantor		IDR 1.000.000	IDR 1.000.000
Kendaraan Operasional	2	IDR 200.000.000	IDR 400.000.000
Total Kebutuhan Inventaris			IDR 428.400.000

Sumber : Estimasi harga pasar yang berlaku

Anggaran Kebutuhan Dana Inventasi dan Modal Kerja

Keterangan	Jumlah
Inventaris Tetap	IDR 428.400.000
Sewa Bangun 5 tahun pertama @Rp 85.000.000	IDR 425.000.000
Total Kebutuhan Dana Investasi dan Modal Kerja	IDR 853.400.000

Sumber : PT Donindo Cemerlang

Anggaran Biaya Operasional

Keterangan	2017	2018	2019	2020	2021
Gaji Pekerja	IDR 432.000.000	IDR 475.200.000	IDR 522.720.000	IDR 574.992.000	IDR 632.491.200
Gaji Admin	IDR 48.000.000	IDR 52.800.000	IDR 58.080.000	IDR 63.888.000	IDR 70.276.800
Gaji Supir	IDR 60.000.000	IDR 66.000.000	IDR 72.600.000	IDR 79.860.000	IDR 87.846.000
Biaya Pemeliharaan Kantor	IDR 7.537.500	IDR 8.291.250	IDR 9.120.375	IDR 10.032.413	IDR 11.035.654
Biaya Administrasi	IDR 2.000.000	IDR 2.000.000	IDR 2.000.000	IDR 2.000.000	IDR 2.000.000
Biaya Alat Tulis Kantor	IDR 2.250.000	IDR 2.475.000	IDR 2.722.500	IDR 2.994.750	IDR 3.294.225
Biaya Telepon	IDR 16.176.000	IDR 17.793.600	IDR 19.572.960	IDR 21.530.256	IDR 23.683.282
Biaya Pam	IDR 1.916.570	IDR 2.108.227	IDR 2.319.050	IDR 2.550.955	IDR 2.806.050
Biaya Listrik	IDR 18.840.000	IDR 20.724.000	IDR 22.796.400	IDR 25.076.040	IDR 27.583.644
Biaya Kendaraan	IDR 43.740.000	IDR 48.114.000	IDR 52.925.400	IDR 58.217.940	IDR 64.039.734
Biaya Asuransi	IDR 5.000.000	IDR 5.000.000	IDR 5.000.000	IDR 5.000.000	IDR 5.000.000
Biaya Marketing	IDR 21.625.800	IDR 23.788.380	IDR 26.167.218	IDR 28.783.940	IDR 31.662.334
Biaya Lain-Lain	IDR 59.653.754	IDR 65.619.130	IDR 71.931.043	IDR 78.724.147	IDR 85.996.562
Biaya Sewa Gedung	IDR 425.000.000	IDR 0	IDR 0	IDR 0	IDR 0
Total biaya operasional	IDR 1.143.739.624	IDR 744.134.033	IDR 817.794.936	IDR 898.821.930	IDR 983.127.036

Sumber : Data yang diolah dengan asumsi kenaikan 10% per tahun

Anggaran Penyusutan

Keterangan	Nilai Perolehan	Nilai Sisa	Umur Ekonomis	2017	2018	2019	2020	2021
Mobil	IDR 400.000.000	IDR 70.000.000	5	IDR 66.000.000	IDR 66.000.000	IDR 66.000.000	IDR 66.000.000	IDR 66.000.000
Komputer	IDR 10.000.000	IDR 0	5	IDR 2.000.000	IDR 2.000.000	IDR 2.000.000	IDR 2.000.000	IDR 2.000.000
Inventaris lain	IDR 18.400.000	IDR 0	5	IDR 3.680.000	IDR 3.680.000	IDR 3.680.000	IDR 3.680.000	IDR 3.680.000
Total				IDR 71.680.000	IDR 71.680.000	IDR 71.680.000	IDR 71.680.000	IDR 71.680.000

Sumber : Data yang diolah

Anggaran Pendapatan

Keterangan	2017	2018	2019	2020	2021
Pendapatan	IDR 4.065.000.000	IDR 4.471.500.000	IDR 4.918.650.000	IDR 5.410.515.000	IDR 5.951.566.500

Sumber : PT Donindo Cemerlang dengan asumsi kenaikan 10% per tahun

Hak cipta milik PT Donindo Cemerlang. Seluruh isi ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruhnya karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkannya dan memperbanyak sebagian atau seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.

Proyeksi Laba Rugi

Keterangan	2017	2018	2019	2020	2021
Pendapatan	IDR 4.065.000.000	IDR 4.471.500.000	IDR 4.918.650.000	IDR 5.410.515.000	IDR 5.951.566.500
COGS	IDR 2.493.850.000	IDR 2.743.235.000	IDR 3.017.558.500	IDR 3.319.314.350	IDR 3.651.245.785
Laba Kotor	IDR 1.571.150.000	IDR 1.728.265.000	IDR 1.901.091.500	IDR 2.091.200.650	IDR 2.300.320.715
Total Biaya Operasional	IDR 1.143.739.624	IDR 744.134.033	IDR 817.794.936	IDR 898.821.930	IDR 983.127.036
EBDIT	IDR 427.410.376	IDR 984.130.967	IDR 1.083.296.564	IDR 1.192.378.720	IDR 1.317.193.679
Depresiasi	IDR 71.680.000	IDR 71.680.000	IDR 71.680.000	IDR 71.680.000	IDR 71.680.000
EBIT	IDR 355.730.376	IDR 912.450.967	IDR 1.011.616.564	IDR 1.120.698.720	IDR 1.245.513.679
Interest	IDR 0	IDR 0	IDR 0	IDR 0	IDR 0
EBT	IDR 355.730.376	IDR 912.450.967	IDR 1.011.616.564	IDR 1.120.698.720	IDR 1.245.513.679
Tax 30%	IDR 106.719.113	IDR 273.735.290	IDR 303.484.969	IDR 336.209.616	IDR 373.654.104
EAT	IDR 249.011.263	IDR 638.715.677	IDR 708.131.595	IDR 784.489.104	IDR 871.859.575

Sumber : Data yang diolah dengan asumsi kenaikan 10% per tahun

Perhitungan Cash Flow Dengan Pendekatan Bottom Up

Keterangan	2017	2018	2019	2020	2021
EAT	IDR 249.011.263	IDR 638.715.677	IDR 708.131.595	IDR 784.489.104	IDR 871.859.575
Depresiasi	IDR 71.680.000	IDR 71.680.000	IDR 71.680.000	IDR 71.680.000	IDR 71.680.000
Interest (1-Tax)	0	0	0	0	0
Cash Flow	IDR 320.691.263	IDR 567.035.677	IDR 636.451.595	IDR 712.809.104	IDR 800.179.575

Sumber : Data yang diolah dengan asumsi kenaikan 10% per tahun

Perhitungan Cash Flow Dengan Pendekatan Top Down

Keterangan	2017	2018	2019	2020	2021
EBIT	IDR 355.730.376	IDR 912.450.967	IDR 1.011.616.564	IDR 1.120.698.720	IDR 1.245.513.679
(1-Tax)	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
EBIT (1-Tax)	IDR 249.011.263	IDR 638.715.677	IDR 708.131.595	IDR 784.489.104	IDR 871.859.575
Depresiasi	IDR 71.680.000	IDR 71.680.000	IDR 71.680.000	IDR 71.680.000	IDR 71.680.000
Cash Flow	IDR 320.691.263	IDR 567.035.677	IDR 636.451.595	IDR 712.809.104	IDR 800.179.575

Sumber : Data yang diolah dengan asumsi kenaikan 10% per tahun

Perhitungan Net Present Value

Tahun	Net Cash Flow	DF 18.55%	PV of Cash Flow
2017	IDR 320.691.263	0,844	IDR 270.511.399
2018	IDR 567.035.677	0,712	IDR 403.466.302
2019	IDR 636.451.595	0,600	IDR 381.997.661
2020	IDR 712.809.104	0,506	IDR 360.883.482
2021	IDR 800.179.575	0,427	IDR 341.727.296
	Total		IDR 1.758.586.141
	Initial Cash Flow		IDR 853.400.000
	Net Present Value		IDR 905.186.141

Sumber : Data yang diolah

Perhitungan Internal Rate of Return

Tahun	Net Cash Flow
Initial investment	IDR (853.400.000)
2017	IDR 320.691.263
2018	IDR 567.035.677
2019	IDR 636.451.595
2020	IDR 712.809.104
2021	IDR 800.179.575
IRR	53,11%
Protifability Index	2,06

Sumber : Data yang diolah

Perhitungan Payback Period

Initial Cash Flow	IDR 853.400.000
Cash Flow 1	IDR 320.691.263
	IDR 532.708.737
Cash Flow 2	IDR 567.035.677
	IDR (34.326.940)

Sumber : Data yang diolah

$$\text{Payback Period} = \frac{\text{IDR (34.326.940)}}{\text{IDR 636.451.595}} \times 12 \text{ Bulan} = -0,647$$

Payback Period 2 Tahun 6 bulan

Rincian Beban Skenario Investasi Normal

Sumber : PT Donindo Cemerlang

Gaji Karyawan 2017

	Jumlah Pekerja	Gaji Pekerja	Jumlah Supir	Gaji Supir	Jumlah Admin	Gaji Admin	Total Akhir Bulan
Januari	10	IDR 3.600.000	2	IDR 2.500.000	1	IDR 4.000.000	
Total		IDR 36.000.000		IDR 5.000.000		IDR 4.000.000	IDR 45.000.000
Februari	10	IDR 3.600.000	2	IDR 2.500.000	1	IDR 4.000.000	
Total		IDR 36.000.000		IDR 5.000.000		IDR 4.000.000	IDR 45.000.000
Maret	10	IDR 3.600.000	2	IDR 2.500.000	1	IDR 4.000.000	
Total		IDR 36.000.000		IDR 5.000.000		IDR 4.000.000	IDR 45.000.000
April	10	IDR 3.600.000	2	IDR 2.500.000	1	IDR 4.000.000	
Total		IDR 36.000.000		IDR 5.000.000		IDR 4.000.000	IDR 45.000.000
Mei	10	IDR 3.600.000	2	IDR 2.500.000	1	IDR 4.000.000	
Total		IDR 36.000.000		IDR 5.000.000		IDR 4.000.000	IDR 45.000.000
Juni	10	IDR 3.600.000	2	IDR 2.500.000	1	IDR 4.000.000	
Total		IDR 36.000.000		IDR 5.000.000		IDR 4.000.000	IDR 45.000.000
Juli	10	IDR 3.600.000	2	IDR 2.500.000	1	IDR 4.000.000	
Total		IDR 36.000.000		IDR 5.000.000		IDR 4.000.000	IDR 45.000.000
Agustus	10	IDR 3.600.000	2	IDR 2.500.000	1	IDR 4.000.000	
Total		IDR 36.000.000		IDR 5.000.000		IDR 4.000.000	IDR 45.000.000
September	10	IDR 3.600.000	2	IDR 2.500.000	1	IDR 4.000.000	
Total		IDR 36.000.000		IDR 5.000.000		IDR 4.000.000	IDR 45.000.000
October	10	IDR 3.600.000	2	IDR 2.500.000	1	IDR 4.000.000	
Total		IDR 36.000.000		IDR 5.000.000		IDR 4.000.000	IDR 45.000.000
November	10	IDR 3.600.000	2	IDR 2.500.000	1	IDR 4.000.000	
Total		IDR 36.000.000		IDR 5.000.000		IDR 4.000.000	IDR 45.000.000
Desember	10	IDR 3.600.000	2	IDR 2.500.000	1	IDR 4.000.000	
Total		IDR 36.000.000		IDR 5.000.000		IDR 4.000.000	IDR 45.000.000
Total Akhir tahun		IDR 432.000.000		IDR 60.000.000		IDR 48.000.000	IDR 540.000.000

Biaya Telepon

	Jumlah
Januari	IDR 1.511.000
Februari	IDR 1.219.000
Maret	IDR 1.212.000
April	IDR 1.252.000
Mei	IDR 1.154.000
Juni	IDR 1.252.000
Juli	IDR 1.035.000
Agustus	IDR 1.332.000
September	IDR 1.344.000
October	IDR 1.570.000
November	IDR 1.624.000
Desember	IDR 1.671.000
Total	IDR 16.176.000

Biaya PAM

	Jumlah
Januari	IDR 182.000
Februari	IDR 134.560
Maret	IDR 133.120
April	IDR 135.320
Mei	IDR 123.500
Juni	IDR 144.250
Juli	IDR 132.940
Agustus	IDR 157.000
September	IDR 174.500
October	IDR 191.450
November	IDR 195.530
Desember	IDR 212.400
Total	IDR 1.916.570

Biaya Listrik

	Jumlah
Januari	IDR 1.713.000
Februari	IDR 1.570.000
Maret	IDR 1.450.000
April	IDR 1.340.000
Mei	IDR 1.410.000
Juni	IDR 1.380.000
Juli	IDR 1.444.000
Agustus	IDR 1.435.000
September	IDR 1.573.000
October	IDR 1.775.000
November	IDR 1.832.000
Desember	IDR 1.918.000
Total	IDR 18.840.000

Biaya Kendaraan

	Jumlah
Januari	IDR 3.800.000
Februari	IDR 3.600.000
Maret	IDR 3.920.000
April	IDR 3.110.000
Mei	IDR 3.150.000
Juni	IDR 3.350.000
Juli	IDR 3.490.000
Agustus	IDR 3.440.000
September	IDR 3.600.000
October	IDR 3.850.000
November	IDR 4.100.000
Desember	IDR 4.330.000
Total	IDR 43.740.000

Biaya Pemeliharaan Kantor

	Jumlah	Keterangan
Januari	IDR 0	
Februari	IDR 0	
Maret	IDR 0	
April	IDR 1.230.000	Perbaikan toilet dan pompa air
Mei	IDR 0	
Juni	IDR 2.400.000	Pemeliharaan AC dan isi freon AC
Juli	IDR 0	
Agustus	IDR 0	
September	IDR 750.000	Penggantian pintu depan kantor yang rusak
October	IDR 0	
November	IDR 2.500.000	Perbaikan langit-langit dan atap yang bocor dan lapuk
Desember	IDR 657.500	Mengecat tembok-tembok kantor yang sudah terkelupas cat nya
Total	IDR 7.537.500	

Perhitungan Skenario Investasi Optimis

Kebutuhan Inventaris Untuk Perluasan Usaha

Keterangan	Jumlah Unit	Harga Satuan	Total
Meja Kerja	2	IDR 900.000	IDR 1.800.000
Kursi Kerja	2	IDR 700.000	IDR 1.400.000
Kursi Tamu	2	IDR 300.000	IDR 600.000
Sofa	1	IDR 2.000.000	IDR 2.000.000
Komputer	2	IDR 5.000.000	IDR 10.000.000
Printer	1	IDR 500.000	IDR 500.000
Mesin Fax	1	IDR 1.500.000	IDR 1.500.000
Line Telepon	2	IDR 450.000	IDR 900.000
Lemari Arsip	2	IDR 2.000.000	IDR 4.000.000
Dispenser	1	IDR 700.000	IDR 700.000
Ac	2	IDR 2.000.000	IDR 4.000.000
Alat Tulis Kantor		IDR 1.000.000	IDR 1.000.000
Kendaraan Operasional	2	IDR 200.000.000	IDR 400.000.000
Total Kebutuhan Inventaris			IDR 428.400.000

Sumber : Estimasi harga pasar yang berlaku

Anggaran Kebutuhan Dana Inventasi dan Modal Kerja

Keterangan	Jumlah
Inventaris Tetap	IDR 428.400.000
Sewa Bangun 5 tahun pertama @Rp 85.000.000	IDR 425.000.000
Total Kebutuhan Dana Investasi dan Modal Kerja	IDR 853.400.000

Sumber : PT Donindo Cemerlang

Anggaran Biaya Operasional

Keterangan	2017	2018	2019	2020	2021
Gaji Pekerja	IDR 432.000.000	IDR 496.800.000	IDR 571.320.000	IDR 657.018.000	IDR 755.570.700
Gaji Admin	IDR 48.000.000	IDR 55.200.000	IDR 63.480.000	IDR 73.002.000	IDR 83.952.300
Gaji Supir	IDR 60.000.000	IDR 69.000.000	IDR 79.350.000	IDR 91.252.500	IDR 104.940.375
Biaya Pemeliharaan Kantor	IDR 7.537.500	IDR 8.668.125	IDR 9.968.344	IDR 11.463.595	IDR 13.183.135
Biaya Administrasi	IDR 2.000.000	IDR 2.300.000	IDR 2.645.000	IDR 3.041.750	IDR 3.498.013
Biaya Alat Tulis Kantor	IDR 2.250.000	IDR 2.587.500	IDR 2.975.625	IDR 3.421.969	IDR 3.935.264
Biaya Telepon	IDR 16.176.000	IDR 18.602.400	IDR 21.392.760	IDR 24.601.674	IDR 28.291.925
Biaya Pam	IDR 1.916.570	IDR 2.204.056	IDR 2.534.664	IDR 2.914.863	IDR 3.352.093
Biaya Listrik	IDR 18.840.000	IDR 21.666.000	IDR 24.915.900	IDR 28.653.285	IDR 32.951.278
Biaya Kendaraan	IDR 43.740.000	IDR 50.301.000	IDR 57.846.150	IDR 66.523.073	IDR 76.501.533
Biaya Asuransi	IDR 5.000.000	IDR 5.000.000	IDR 5.000.000	IDR 5.000.000	IDR 5.000.000
Biaya Marketing	IDR 21.625.800	IDR 9.121.936	IDR 10.478.977	IDR 12.039.573	IDR 13.834.259
Biaya Lain-Lain	IDR 59.653.754	IDR 47.510.084	IDR 54.578.003	IDR 62.706.110	IDR 72.053.433
Biaya Sewa Gedung	IDR 425.000.000	IDR 0	IDR 0	IDR 0	IDR 0
Total biaya operasional	IDR 1.143.739.624	IDR 788.961.101	IDR 906.485.423	IDR 1.041.638.392	IDR 1.197.064.307

Sumber : Data yang diolah dengan asumsi kenaikan 10% per tahun

Anggaran Penyusutan

Keterangan	Nilai Perolehan	Nilai Sisa	Umur Ekonomis	2017	2018	2019	2020	2021
Mobil	IDR 400.000.000	IDR 70.000.000	5	IDR 66.000.000	IDR 66.000.000	IDR 66.000.000	IDR 66.000.000	IDR 66.000.000
Komputer	IDR 10.000.000	IDR 0	5	IDR 2.000.000	IDR 2.000.000	IDR 2.000.000	IDR 2.000.000	IDR 2.000.000
Inventaris lain	IDR 18.400.000	IDR 0	5	IDR 3.680.000	IDR 3.680.000	IDR 3.680.000	IDR 3.680.000	IDR 3.680.000
Total				IDR 71.680.000	IDR 71.680.000	IDR 71.680.000	IDR 71.680.000	IDR 71.680.000

Sumber : Data yang diolah

Anggaran Pendapatan

Keterangan	2017	2018	2019	2020	2021
Pendapatan	IDR 4.065.000.000	IDR 4.674.750.000	IDR 5.375.962.500	IDR 6.182.356.875	IDR 7.109.710.406

Sumber : PT Donindo Cemerlang dengan asumsi kenaikan 10% per tahun

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
 1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
 2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.

Proyeksi Laba Rugi

Keterangan	2017	2018	2019	2020	2021
Pendapatan	IDR 4.065.000.000	IDR 4.674.750.000	IDR 5.375.962.500	IDR 6.182.356.875	IDR 7.109.710.406
COGS	IDR 2.493.850.000	IDR 2.867.927.500	IDR 3.298.116.625	IDR 3.792.834.119	IDR 4.361.759.237
Laba Kotor	IDR 1.571.150.000	IDR 1.806.822.500	IDR 2.077.845.875	IDR 2.389.522.756	IDR 2.747.951.170
Total Biaya Operasional	IDR 1.143.739.624	IDR 788.961.101	IDR 906.485.423	IDR 1.041.638.392	IDR 1.197.064.307
EBDIT	IDR 427.410.376	IDR 1.017.861.399	IDR 1.171.360.452	IDR 1.347.884.364	IDR 1.550.886.862
Depresiasi	IDR 71.680.000	IDR 71.680.000	IDR 71.680.000	IDR 71.680.000	IDR 71.680.000
EBIT	IDR 355.730.376	IDR 946.181.399	IDR 1.099.680.452	IDR 1.276.204.364	IDR 1.479.206.862
Interest	IDR 0	IDR 0	IDR 0	IDR 0	IDR 0
EBT	IDR 355.730.376	IDR 946.181.399	IDR 1.099.680.452	IDR 1.276.204.364	IDR 1.479.206.862
Tax 30%	IDR 106.719.113	IDR 283.854.420	IDR 329.904.136	IDR 382.861.309	IDR 443.762.059
EAT	IDR 249.011.263	IDR 662.326.979	IDR 769.776.317	IDR 893.343.055	IDR 1.035.444.804

Sumber : Data yang diolah dengan asumsi kenaikan 10% per tahun

Perhitungan Cash Flow Dengan Pendekatan Bottom Up

Keterangan	2017	2018	2019	2020	2021
EAT	IDR 249.011.263	IDR 662.326.979	IDR 769.776.317	IDR 893.343.055	IDR 1.035.444.804
Depresiasi	IDR 71.680.000	IDR 71.680.000	IDR 71.680.000	IDR 71.680.000	IDR 71.680.000
Interest (1-Tax)	0	0	0	0	0
Cash Flow	IDR 320.691.263	IDR 590.646.979	IDR 698.096.317	IDR 821.663.055	IDR 963.764.804

Sumber : Data yang diolah dengan asumsi kenaikan 10% per tahun

Perhitungan Cash Flow Dengan Pendekatan Top Down

Keterangan	2017	2018	2019	2020	2021
EBIT	IDR 355.730.376	IDR 946.181.399	IDR 1.099.680.452	IDR 1.276.204.364	IDR 1.479.206.862
(1-Tax)	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
EBIT (1-Tax)	IDR 249.011.263	IDR 662.326.979	IDR 769.776.317	IDR 893.343.055	IDR 1.035.444.804
Depresiasi	IDR 71.680.000	IDR 71.680.000	IDR 71.680.000	IDR 71.680.000	IDR 71.680.000
Cash Flow	IDR 320.691.263	IDR 590.646.979	IDR 698.096.317	IDR 821.663.055	IDR 963.764.804

Sumber : Data yang diolah dengan asumsi kenaikan 10% per tahun

Perhitungan Net Present Value

Tahun	Net Cash Flow	DF 18.55%	PV of Cash Flow
2017	IDR 320.691.263	0,844	IDR 270.511.399
2018	IDR 590.646.979	0,712	IDR 420.266.594
2019	IDR 698.096.317	0,600	IDR 418.996.767
2020	IDR 821.663.055	0,506	IDR 415.994.441
2021	IDR 963.764.804	0,427	IDR 411.588.537
Total			IDR 1.937.357.737
Initial Cash Flow			IDR 853.400.000
Net Present Value			IDR 1.083.957.737

Sumber : Data yang diolah

Perhitungan Internal Rate of Return

Tahun	Net Cash Flow
Initial investment	IDR (853.400.000)
2017	IDR 320.691.263
2018	IDR 590.646.979
2019	IDR 698.096.317
2020	IDR 821.663.055
2021	IDR 963.764.804
IRR	57,50%
Protifability Index	2,27

Sumber : Data yang diolah

Perhitungan Payback Period

Initial Cash Flow	IDR 853.400.000
Cash Flow 1	IDR 320.691.263
	IDR 532.708.737
Cash Flow 2	IDR 590.646.979
	IDR (57.938.242)

Sumber : Data yang diolah

$$\text{Payback Period} = \frac{\text{IDR } (57.938.242)}{\text{IDR } 698.096.317} \times 12 \text{ Bulan} = -0,996$$

Payback Period 2 Tahun 9 Bulan

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan satu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.

Rincian Beban Skenario Investasi Optimis

Sumber : PT Donindo Cemerlang

Gaji Karyawan 2017

	Jumlah Pekerja	Gaji Pekerja	Jumlah Supir	Gaji Supir	Jumlah Admin	Gaji Admin	Total Akhir Bulan
Januari	10	IDR 3.600.000	2	IDR 2.500.000	1	IDR 4.000.000	
Total		IDR 36.000.000		IDR 5.000.000		IDR 4.000.000	IDR 45.000.000
Februari	10	IDR 3.600.000	2	IDR 2.500.000	1	IDR 4.000.000	
Total		IDR 36.000.000		IDR 5.000.000		IDR 4.000.000	IDR 45.000.000
Maret	10	IDR 3.600.000	2	IDR 2.500.000	1	IDR 4.000.000	
Total		IDR 36.000.000		IDR 5.000.000		IDR 4.000.000	IDR 45.000.000
April	10	IDR 3.600.000	2	IDR 2.500.000	1	IDR 4.000.000	
Total		IDR 36.000.000		IDR 5.000.000		IDR 4.000.000	IDR 45.000.000
Mei	10	IDR 3.600.000	2	IDR 2.500.000	1	IDR 4.000.000	
Total		IDR 36.000.000		IDR 5.000.000		IDR 4.000.000	IDR 45.000.000
Juni	10	IDR 3.600.000	2	IDR 2.500.000	1	IDR 4.000.000	
Total		IDR 36.000.000		IDR 5.000.000		IDR 4.000.000	IDR 45.000.000
Juli	10	IDR 3.600.000	2	IDR 2.500.000	1	IDR 4.000.000	
Total		IDR 36.000.000		IDR 5.000.000		IDR 4.000.000	IDR 45.000.000
Agustus	10	IDR 3.600.000	2	IDR 2.500.000	1	IDR 4.000.000	
Total		IDR 36.000.000		IDR 5.000.000		IDR 4.000.000	IDR 45.000.000
September	10	IDR 3.600.000	2	IDR 2.500.000	1	IDR 4.000.000	
Total		IDR 36.000.000		IDR 5.000.000		IDR 4.000.000	IDR 45.000.000
October	10	IDR 3.600.000	2	IDR 2.500.000	1	IDR 4.000.000	
Total		IDR 36.000.000		IDR 5.000.000		IDR 4.000.000	IDR 45.000.000
November	10	IDR 3.600.000	2	IDR 2.500.000	1	IDR 4.000.000	
Total		IDR 36.000.000		IDR 5.000.000		IDR 4.000.000	IDR 45.000.000
Desember	10	IDR 3.600.000	2	IDR 2.500.000	1	IDR 4.000.000	
Total		IDR 36.000.000		IDR 5.000.000		IDR 4.000.000	IDR 45.000.000
Total Akhir tahun		IDR 432.000.000		IDR 60.000.000		IDR 48.000.000	IDR 540.000.000

Biaya Telepon

	Jumlah
Januari	IDR 1.511.000
Februari	IDR 1.219.000
Maret	IDR 1.212.000
April	IDR 1.252.000
Mei	IDR 1.154.000
Juni	IDR 1.252.000
Juli	IDR 1.035.000
Agustus	IDR 1.332.000
September	IDR 1.344.000
October	IDR 1.570.000
November	IDR 1.624.000
Desember	IDR 1.671.000
Total	IDR 16.176.000

Biaya PAM

	Jumlah
Januari	IDR 182.000
Februari	IDR 134.560
Maret	IDR 133.120
April	IDR 135.320
Mei	IDR 123.500
Juni	IDR 144.250
Juli	IDR 132.940
Agustus	IDR 157.000
September	IDR 174.500
October	IDR 191.450
November	IDR 195.530
Desember	IDR 212.400
Total	IDR 1.916.570

Biaya Listrik

	Jumlah
Januari	IDR 1.713.000
Februari	IDR 1.570.000
Maret	IDR 1.450.000
April	IDR 1.340.000
Mei	IDR 1.410.000
Juni	IDR 1.380.000
Juli	IDR 1.444.000
Agustus	IDR 1.435.000
September	IDR 1.573.000
October	IDR 1.775.000
November	IDR 1.832.000
Desember	IDR 1.918.000
Total	IDR 18.840.000

Biaya Kendaraan

	Jumlah
Januari	IDR 3.800.000
Februari	IDR 3.600.000
Maret	IDR 3.920.000
April	IDR 3.110.000
Mei	IDR 3.150.000
Juni	IDR 3.350.000
Juli	IDR 3.490.000
Agustus	IDR 3.440.000
September	IDR 3.600.000
October	IDR 3.850.000
November	IDR 4.100.000
Desember	IDR 4.330.000
Total	IDR 43.740.000

Biaya Pemeliharaan Kantor

	Jumlah	Keterangan
Januari	IDR 0	
Februari	IDR 0	
Maret	IDR 0	
April	IDR 1.230.000	Perbaikan toilet dan pompa air
Mei	IDR 0	
Juni	IDR 2.400.000	Pemeliharaan AC dan isi freon AC
Juli	IDR 0	
Agustus	IDR 0	
September	IDR 750.000	Penggantian pintu depan kantor yang rusak
October	IDR 0	
November	IDR 2.500.000	Perbaikan langit-langit dan atap yang bocor dan lapuk
Desember	IDR 657.500	Mengecat tembok-tembok kantor yang sudah terkelupas cat nya
Total	IDR 7.537.500	

Perhitungan Skenario Investasi Pesimis

Kebutuhan Inventaris Untuk Perluasan Usaha

Keterangan	Jumlah Unit	Harga Satuan	Total
Meja Kerja	2	IDR 900.000	IDR 1.800.000
Kursi Kerja	2	IDR 700.000	IDR 1.400.000
Kursi Tamu	2	IDR 300.000	IDR 600.000
Sofa	1	IDR 2.000.000	IDR 2.000.000
Komputer	2	IDR 5.000.000	IDR 10.000.000
Printer	1	IDR 500.000	IDR 500.000
Mesin Fax	1	IDR 1.500.000	IDR 1.500.000
Line Telepon	2	IDR 450.000	IDR 900.000
Lemari Arsip	2	IDR 2.000.000	IDR 4.000.000
Dispenser	1	IDR 700.000	IDR 700.000
Ac	2	IDR 2.000.000	IDR 4.000.000
Alat Tulis Kantor		IDR 1.000.000	IDR 1.000.000
Kendaraan Operasional	2	IDR 200.000.000	IDR 400.000.000
Total Kebutuhan Inventaris			IDR 428.400.000

Sumber : Estimasi harga pasar yang berlaku

Anggaran Biaya Operasional

Keterangan	2017	2018	2019	2020	2021
Gaji Pekerja	IDR 432.000.000	IDR 453.600.000	IDR 476.280.000	IDR 500.094.000	IDR 525.098.700
Gaji Admin	IDR 48.000.000	IDR 50.400.000	IDR 52.920.000	IDR 55.566.000	IDR 58.344.300
Gaji Supir	IDR 60.000.000	IDR 63.000.000	IDR 66.150.000	IDR 69.457.500	IDR 72.930.375
Biaya Pemeliharaan Kantor	IDR 7.537.500	IDR 7.914.375	IDR 8.310.094	IDR 8.725.598	IDR 9.161.878
Biaya Administrasi	IDR 2.000.000	IDR 2.100.000	IDR 2.205.000	IDR 2.315.250	IDR 2.431.013
Biaya Alat Tulis Kantor	IDR 2.250.000	IDR 2.362.500	IDR 2.480.625	IDR 2.604.656	IDR 2.734.889
Biaya Telepon	IDR 16.176.000	IDR 16.984.800	IDR 17.834.040	IDR 18.725.742	IDR 19.662.029
Biaya Pam	IDR 1.916.570	IDR 2.012.399	IDR 2.113.018	IDR 2.218.669	IDR 2.329.603
Biaya Listrik	IDR 18.840.000	IDR 19.782.000	IDR 20.771.100	IDR 21.809.655	IDR 22.900.138
Biaya Kendaraan	IDR 43.740.000	IDR 45.927.000	IDR 48.223.350	IDR 50.634.518	IDR 53.166.243
Biaya Asuransi	IDR 5.000.000	IDR 5.000.000	IDR 5.000.000	IDR 5.000.000	IDR 5.000.000
Biaya Marketing	IDR 21.625.800	IDR 5.556.831	IDR 5.832.172	IDR 6.121.281	IDR 6.424.845
Biaya Lain-Lain	IDR 59.653.754	IDR 26.047.644	IDR 27.338.308	IDR 28.693.504	IDR 30.116.461
Biaya Sewa Gedung	IDR 425.000.000	IDR 0	IDR 0	IDR 0	IDR 0
Total biaya operasional	IDR 1.143.739.624	IDR 700.687.548	IDR 735.457.707	IDR 771.966.374	IDR 810.300.473

Sumber : Data yang diolah dengan asumsi kenaikan 10% per tahun

Anggaran Penyusutan

Keterangan	Nilai Perolehan	Nilai Sisa	Umur Ekonomis	2017	2018	2019	2020	2021
Mobil	IDR 400.000.000	IDR 70.000.000	5	IDR 66.000.000	IDR 66.000.000	IDR 66.000.000	IDR 66.000.000	IDR 66.000.000
Komputer	IDR 10.000.000	IDR 0	5	IDR 2.000.000	IDR 2.000.000	IDR 2.000.000	IDR 2.000.000	IDR 2.000.000
Inventaris lain	IDR 18.400.000	IDR 0	5	IDR 3.680.000	IDR 3.680.000	IDR 3.680.000	IDR 3.680.000	IDR 3.680.000
Total				IDR 71.680.000	IDR 71.680.000	IDR 71.680.000	IDR 71.680.000	IDR 71.680.000

Sumber : Data yang diolah

Anggaran Pendapatan

Keterangan	2017	2018	2019	2020	2021
Pendapatan	IDR 4.065.000.000	IDR 4.268.250.000	IDR 4.481.662.500	IDR 4.705.745.625	IDR 4.941.032.906

Sumber : PT Donindo Cemerlang dengan asumsi kenaikan 10% per tahun

Anggaran Kebutuhan Dana Inventasi dan Modal Kerja

Keterangan	Jumlah
Inventaris Tetap	IDR 428.400.000
Sewa Bangun 5 tahun pertama @Rp 85.000.000	IDR 425.000.000
Total Kebutuhan Dana Investasi dan Modal Kerja	IDR 853.400.000

Sumber : PT Donindo Cemerlang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.

Proyeksi Laba Rugi

Keterangan	2017	2018	2019	2020	2021
Pendapatan	IDR 4.065.000.000	IDR 4.268.250.000	IDR 4.481.662.500	IDR 4.705.745.625	IDR 4.941.032.906
COGS	IDR 2.493.850.000	IDR 2.618.542.500	IDR 2.749.469.625	IDR 2.886.943.106	IDR 3.031.290.262
Lab Kotor	IDR 1.571.150.000	IDR 1.649.707.500	IDR 1.732.192.875	IDR 1.818.802.519	IDR 1.909.742.645
Total Biaya Operasional	IDR 1.143.739.624	IDR 700.687.548	IDR 735.457.707	IDR 771.966.374	IDR 810.300.473
EBDIT	IDR 427.410.376	IDR 949.019.952	IDR 996.735.168	IDR 1.046.836.145	IDR 1.099.442.171
Depresiasi	IDR 71.680.000	IDR 71.680.000	IDR 71.680.000	IDR 71.680.000	IDR 71.680.000
EBIT	IDR 355.730.376	IDR 877.339.952	IDR 925.055.168	IDR 975.156.145	IDR 1.027.762.171
Interest	IDR 0	IDR 0	IDR 0	IDR 0	IDR 0
EBT	IDR 355.730.376	IDR 877.339.952	IDR 925.055.168	IDR 975.156.145	IDR 1.027.762.171
Tax 30%	IDR 106.719.113	IDR 263.201.986	IDR 277.516.550	IDR 292.546.844	IDR 308.328.651
EAT	IDR 249.011.263	IDR 614.137.966	IDR 647.538.618	IDR 682.609.302	IDR 719.433.520

Sumber : Data yang diolah dengan asumsi kenaikan 10% per tahun

Perhitungan Cash Flow Dengan Pendekatan Bottom Up

Keterangan	2017	2018	2019	2020	2021
EAT	IDR 249.011.263	IDR 614.137.966	IDR 647.538.618	IDR 682.609.302	IDR 719.433.520
Depresiasi	IDR 71.680.000	IDR 71.680.000	IDR 71.680.000	IDR 71.680.000	IDR 71.680.000
Interest (1-Tax)	0	0	0	0	0
Cash Flow	IDR 320.691.263	IDR 542.457.966	IDR 575.858.618	IDR 610.929.302	IDR 647.753.520

Sumber : Data yang diolah dengan asumsi kenaikan 10% per tahun

Perhitungan Cash Flow Dengan Pendekatan Top Down

Keterangan	2017	2018	2019	2020	2021
EBIT	IDR 355.730.376	IDR 877.339.952	IDR 925.055.168	IDR 975.156.145	IDR 1.027.762.171
(1-Tax)	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
EBIT (1-Tax)	IDR 249.011.263	IDR 614.137.966	IDR 647.538.618	IDR 682.609.302	IDR 719.433.520
Depresiasi	IDR 71.680.000	IDR 71.680.000	IDR 71.680.000	IDR 71.680.000	IDR 71.680.000
Cash Flow	IDR 320.691.263	IDR 542.457.966	IDR 575.858.618	IDR 610.929.302	IDR 647.753.520

Sumber : Data yang diolah dengan asumsi kenaikan 10% per tahun

Perhitungan Net Present Value

Tahun	Net Cash Flow	DF 18.55%	PV of Cash Flow
2017	IDR 320.691.263	0,844	IDR 270.511.399
2018	IDR 542.457.966	0,712	IDR 385.978.376
2019	IDR 575.858.618	0,600	IDR 345.629.812
2020	IDR 610.929.302	0,506	IDR 309.303.420
2021	IDR 647.753.520	0,427	IDR 276.631.728
	Total		IDR 1.588.054.735
	Initial Cash Flow		IDR 853.400.000
	Net Present Value		IDR 734.654.735

Sumber : Data yang diolah

Perhitungan Internal Rate of Return

Tahun	Net Cash Flow
Initial investment	IDR (853.400.000)
2017	IDR 320.691.263
2018	IDR 542.457.966
2019	IDR 575.858.618
2020	IDR 610.929.302
2021	IDR 647.753.520
IRR	48,48%
Profitability Index	1,86

Sumber : Data yang diolah

Perhitungan Payback Period

Initial Cash Flow	IDR 853.400.000
Cash Flow 1	IDR 320.691.263
	IDR 532.708.737
Cash Flow 2	IDR 542.457.966
	IDR (9.749.229)

Sumber : Data yang diolah

$$\text{Payback Period} = \frac{\text{IDR (9.749.229)}}{\text{IDR 575.858.618}} \times 12 \text{ Bulan} = -0,203$$

Payback Period 2 Tahun 2 bulan

- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan satu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
 2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.

Rincian Beban Skenario Investasi Pesimis

Sumber : PT Donindo Cemerlang

Gaji Karyawan 2017

	Jumlah Pekerja	Gaji Pekerja	Jumlah Supir	Gaji Supir	Jumlah Admin	Gaji Admin	Total Akhir Bulan
Januari	10	IDR 3.600.000	2	IDR 2.500.000	1	IDR 4.000.000	
Total		IDR 36.000.000		IDR 5.000.000		IDR 4.000.000	IDR 45.000.000
Februari	10	IDR 3.600.000	2	IDR 2.500.000	1	IDR 4.000.000	
Total		IDR 36.000.000		IDR 5.000.000		IDR 4.000.000	IDR 45.000.000
Maret	10	IDR 3.600.000	2	IDR 2.500.000	1	IDR 4.000.000	
Total		IDR 36.000.000		IDR 5.000.000		IDR 4.000.000	IDR 45.000.000
April	10	IDR 3.600.000	2	IDR 2.500.000	1	IDR 4.000.000	
Total		IDR 36.000.000		IDR 5.000.000		IDR 4.000.000	IDR 45.000.000
Mei	10	IDR 3.600.000	2	IDR 2.500.000	1	IDR 4.000.000	
Total		IDR 36.000.000		IDR 5.000.000		IDR 4.000.000	IDR 45.000.000
Juni	10	IDR 3.600.000	2	IDR 2.500.000	1	IDR 4.000.000	
Total		IDR 36.000.000		IDR 5.000.000		IDR 4.000.000	IDR 45.000.000
Juli	10	IDR 3.600.000	2	IDR 2.500.000	1	IDR 4.000.000	
Total		IDR 36.000.000		IDR 5.000.000		IDR 4.000.000	IDR 45.000.000
Agustus	10	IDR 3.600.000	2	IDR 2.500.000	1	IDR 4.000.000	
Total		IDR 36.000.000		IDR 5.000.000		IDR 4.000.000	IDR 45.000.000
September	10	IDR 3.600.000	2	IDR 2.500.000	1	IDR 4.000.000	
Total		IDR 36.000.000		IDR 5.000.000		IDR 4.000.000	IDR 45.000.000
October	10	IDR 3.600.000	2	IDR 2.500.000	1	IDR 4.000.000	
Total		IDR 36.000.000		IDR 5.000.000		IDR 4.000.000	IDR 45.000.000
November	10	IDR 3.600.000	2	IDR 2.500.000	1	IDR 4.000.000	
Total		IDR 36.000.000		IDR 5.000.000		IDR 4.000.000	IDR 45.000.000
Desember	10	IDR 3.600.000	2	IDR 2.500.000	1	IDR 4.000.000	
Total		IDR 36.000.000		IDR 5.000.000		IDR 4.000.000	IDR 45.000.000
Total Akhir tahun		IDR 432.000.000		IDR 60.000.000		IDR 48.000.000	IDR 540.000.000

Biaya Telepon

	Jumlah
Januari	IDR 1.511.000
Februari	IDR 1.219.000
Maret	IDR 1.212.000
April	IDR 1.252.000
Mei	IDR 1.154.000
Juni	IDR 1.252.000
Juli	IDR 1.035.000
Agustus	IDR 1.332.000
September	IDR 1.344.000
October	IDR 1.570.000
November	IDR 1.624.000
Desember	IDR 1.671.000
Total	IDR 16.176.000

Biaya PAM

	Jumlah
Januari	IDR 182.000
Februari	IDR 134.560
Maret	IDR 133.120
April	IDR 135.320
Mei	IDR 123.500
Juni	IDR 144.250
Juli	IDR 132.940
Agustus	IDR 157.000
September	IDR 174.500
October	IDR 191.450
November	IDR 195.530
Desember	IDR 212.400
Total	IDR 1.916.570

Biaya Listrik

	Jumlah
Januari	IDR 1.713.000
Februari	IDR 1.570.000
Maret	IDR 1.450.000
April	IDR 1.340.000
Mei	IDR 1.410.000
Juni	IDR 1.380.000
Juli	IDR 1.444.000
Agustus	IDR 1.435.000
September	IDR 1.573.000
October	IDR 1.775.000
November	IDR 1.832.000
Desember	IDR 1.918.000
Total	IDR 18.840.000

Biaya Kendaraan

	Jumlah
Januari	IDR 3.800.000
Februari	IDR 3.600.000
Maret	IDR 3.920.000
April	IDR 3.110.000
Mei	IDR 3.150.000
Juni	IDR 3.350.000
Juli	IDR 3.490.000
Agustus	IDR 3.440.000
September	IDR 3.600.000
October	IDR 3.850.000
November	IDR 4.100.000
Desember	IDR 4.330.000
Total	IDR 43.740.000

Biaya Pemeliharaan Kantor

	Jumlah	Keterangan
Januari	IDR 0	
Februari	IDR 0	
Maret	IDR 0	
April	IDR 1.230.000	Perbaikan toilet dan pompa air
Mei	IDR 0	
Juni	IDR 2.400.000	Pemeliharaan AC dan isi freon AC
Juli	IDR 0	
Agustus	IDR 0	
September	IDR 750.000	Penggantian pintu depan kantor yang rusak
October	IDR 0	
November	IDR 2.500.000	Perbaikan langit-langit dan atap yang bocor dan lapuk
Desember	IDR 657.500	Mengecat tembok-tembok kantor yang sudah terkelupas cat nya
Total	IDR 7.537.500	

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : TANIA CHRISTI
Program Studi : Manajemen
NIM : 22140167
Alamat Lengkap : Perumahan Villa Permata Gading blok A2
No. 1, Tugu Selatan, Kojak, Depok Gading - Jakarta
Kode pos : 14260
Telp Kantor : -
Telp Rumah : -
No. HP : 087709997185

Menyatakan dengan sungguh-sungguh bahwa :

1. Keabsahan data dan hal-hal lain yang berkenaan dengan keaslian dalam penyusunan karya akhir ini merupakan tanggung jawab pribadi.
2. Apabila dikemudian hari timbul masalah dengan keabsahan data dan keaslian/originalitas karya akhir adalah di luar tanggung jawab Institut Bisnis Dan Informatika Kwik Kian Gie dan saya bersedia menanggung segala resiko sanksi yang dikeluarkan Institut Bisnis Dan Informatika Kwik Kian Gie dan gugatan yang oleh pihak lain yang merasa dirugikan.

Demikian agar yang berkepentingan maklum

Jakarta, 21 Februari 2018

Yang membuat pernyataan



TANIA CHRISTI

(Nama Lengkap)