

## BAB V

### ASPEK KEUNGAN

#### A. Metode Pencatatan Akuntansi

Dalam sebuah perusahaan tentunya pasti terdapat sistem pencatatan keuangan untuk kelangsungan bisnis perusahaan. Sistem ini akan bermanfaat saat perusahaan melakukan transaksi penjualan ataupun pembelian sehingga akan mempermudah proses tersebut. Dan dalam pencatatan akuntansi memiliki dua metode yaitu *Cash Basis* dan *Akrual Basis*.

Menurut **Bastian (2005: 123)** menuturkan “*Akrual basis* adalah mengakui mencatat transaksi atau kejadian keuangan pada saat pengeluaran atau pada saat perolehan”. Metode ini bermanfaat karena sifatnya yang memberikan gambaran keuangan perusahaan untuk mencatat pengeluaran dan pemasukan juga memrincikan secara detail utang dan piutang perusahaan. Sedangkan “*Cash Basis* adalah basis akuntansi yang mengakui, mencatat dan menyajikan suatu kegiatan transaksi apabila terjadi perubahan pada kas, berdasarkan pengeluaran atau pemasukan”. Metode ini dapat mempermudah dan memperjelas laporan keuangan, serta mampu memperlihatkan sumber-sumber keuangan, alokasi keuangan yang digunakan.

. Untuk perusahaan *The Bamboo Guesthouse* menggunakan metode pencatatan akuntansi *Akrual Basis*. Dengan alasan untuk mengetahui secara detail dalam aspek keuangan khususnya pemasukan dan pengeluaran.

## B. Capital Expenditure(Identifikasi Initial Investment)

Dalam dunia bisnis dan industri *Capital Expenditure* merupakan biaya yang dikeluarkan oleh perusahaan untuk membeli, merawat dan memperbaiki barang-barang atau aset investasi jangka panjang, yang diperuntungkan untuk pengembangan bisnis perusahaan. Barang-barang atau aset yang dimaksud adalah properti, kendaraan, mesin, equipment dan perangkat lunak. Aset-aset ini digunakan dalam jangka panjang.

### 1. *Tangible Investment* (Depresiasi)

*Tangible Investment* merupakan keuntungan atau dampak yang dapat diatur secara umur ekonomis. *Tangible Investment* ini bisa diartikan benda-benda yang berbentuk secara fisik. Berikut *Tangible Investment The Bamboo Guesthouse* :

**Tabel 5.1**

#### *Tangible Investment The Bamboo Guesthouse*

No	Nama Barang	Jumlah	Harga per Unit(Rp)	Total(Rp)
1	Komputer Satu Set	5	3.510.000	17.550.000
2	Tanah	1200	1.440.000.000	1.440.000.000
3	Bangunan	Seluruh	89.000.000	89.000.000
4	New Avanza 1.3 E STD M/T	2	197.650.000	395.300.000
5	Barrier Front Office	2	1.995.000	3.990.000
6	Meja Kecil dilobby	2	650.000	1.300.000
7	Meja Kerja	7	688.000	4.816.000
8	Kursi kerja	9	390.000	3.510.000

9	Sofa Kecil dilobby	4	480.000	1.920.000
10	King Bed	10	2.522.500	25.225.000
11	Extra Bed	10	1.080.000	10.800.000
12	Pillow	30	126.000	3.780.000
13	Bed Cover Full set	30	1.500.000	45.000.000
14	Bed Cover Extrabed Full set	30	499.000	14.970.000
15	TV 32 inch	13	1.400.000	18.200.000
16	Meja TV	10	900.000	9.000.000
17	Karpet	10	250.000	2.500.000
18	Sofa Bed	10	1.125.000	11.250.000
19	Standing lamp	10	390.000	3.900.000
20	Cermin	10	140.000	1.400.000
21	Printer	5	490.000	2.450.000
22	CCTV	8	450.000	3.600.000
23	Dekorasi Kamar	10	800.000	8.000.000
24	Pesawat Telepon	21	70.000	1.470.000
25	Sistem Operasional	1	85.000.000	85.000.000
26	Uniform	40	85.000	3.400.000
<b>Total Investasi</b>				<b>2.207.331.000</b>

Sumber : Data Diolah Penulis.2020.

Penyusutan dalam akuntansi berlaku untuk aset tetap, aset tetap dalam sebuah perusahaan adalah aset-aset yang dimiliki dalam jangka waktu panjang. Karena aset tetap ini memiliki sifat jangka waktu yang panjang maka akan terjadi penyusutan nilai atau manfaatnya secara berkala. Untuk mengetahui tarif dan masa depresiasi perusahaan ini pun mengikurti ketentuan dari perpajakan dengan metode garis lurus. Berikut Tarif dan masa depresiasi *The Bamboo Guesthouse*:

**Tabel 5.2**  
**Tarif dan Massa Depresiasi**

Kelompok Harta Berwujud	Masa Manfaat	Tarif Metode Garis Lurus	Tarif Metode Saldo Menurun
I. Bukan Bangunan			
Kelompok 1	4 Tahun	25%	50%
Kelompok 2	8 Tahun	12,5%	25%
Kelompok 3	16 Tahun	6,25%	12,5%
Kelompok 4	20 Tahun	5%	10%
II. Bangunan			
Tidak permanen	10 Tahun	10%	
Permanen	20 Tahun	5%	

Sumber: Pajak.go.id

**Tabel 5.3**  
**Depresiasi *The Bamboo Guesthouse***

Nama Barang	Total Harga(Rp)	Umur Ekonomis	Tarif Depresiasi	Depresiasi/Tahun (Rp)
Komputer Satu Set	17.550.000	4	25%	4.387.500
Tanah	1.440.000.000	20	5%	72.000.000
Bangunan	89.000.000	20	5%	4.450.000
New Avanza 1.3 E STD M/T	395.300.000	4	25%	98.825.000
Barrier Front Office	3.990.000	4	25%	997.500
Meja Kecil dilobby	1.300.000	4	25%	325.000
Meja Kerja	4.816.000	4	25%	1.204.000
Kursi kerja	3.510.000	4	25%	877.500
Sofa Kecil dilobby	1.920.000	4	25%	480.000
King Bed	25.225.000	4	25%	6.306.250
Extra Bed	10.800.000	4	25%	2.700.000
Pillow	3.780.000	4	25%	945.000
Bed Cover Full set	45.000.000	4	25%	11.250.000
Bed Cover Extrabed Full set	14.970.000	4	25%	3.742.500
TV 32 inch	18.200.000	4	25%	4.550.000
Meja TV	9.000.000	4	25%	2.250.000
Karpet	2.500.000	4	25%	625.000
Sofa Bed	11.250.000	4	25%	2.812.500

Standing lamp	3.900.000	4	25%	975.000
Cermin	1.400.000	4	25%	350.000
Printer	2.450.000	4	25%	612.500
CCTV	3.600.000	4	25%	900.000
Dekorasi Kamar	8.000.000	4	25%	2.000.000
Pesawat Telepon	1.470.000	4	25%	367.500
Sistem Operasional	85.000.000	4	25%	21.250.000
Uniform	3.400.000	4	25%	850.000
<b>Total Depresiasi/Tahun</b>				<b>246.032.750</b>

Sumber: Data Diolah Penulis, 2020.

## 2. *Intangible Investment*(Amortisasi)

*Intangible Investment* merupakan kebalikan dari tangible investment yaitu keuntungan atau dampak yang tidak dapat diatur secara umur ekonomis. Yang dapat diartikan benda-benda yang tidak ada bentuk fisiknya. Berikut *Intangible Investment The Bamboo Guesthouse*:

**Tabel 5.4**

### *Intangible Investment The Bamboo Guesthouse*

No	Nama Investasi	Jumlah	Harga Per Unit(Rp)	Total(Rp)
1	Dokumen Hukum	1	7.000.000	7.000.000
2	Website	1	2.500.000	2.500.000
<b>Toral Investasi</b>				<b>9.500.000</b>

Sumber: Data Diolah Penulis, 2020.

Dalam istilah akuntansi juga kita sering mendengar istilah amortisasi. Yang artinya adalah penyusutan aset tetap yang tidak berwujud, jadi untuk hal seperti hak cipta istilahnya adalah amortisasi bukan depresiasi. Aset tetap tidak berwujud juga bisa berkurang nilai

manfaatnya secara bertahap dan dalam jangka waktu tertentu. Untuk mengetahui tarif dan masa amortisasi perusahaan ini pun mengikurti ketentuan dari perpajakan dengan metode garis lurus. Berikut Amortisasi perusahaan *The Bamboo Guesthouse* :

**Tabel 5.5.**

**Masa dan Manfaat Amortisasi**

Kelompok Harta Tak Berwujud	Masa Manfaat	Tarif Amortisasi Garis-Lurus	Tarif Amortisasi-Saldo Menurun
Kelompok 1	4 Tahun	25%	50%
Kelompok 2	8 Tahun	12,5%	25%
Kelompok 3	16 Tahun	6,25%	12,5%
Kelompok 4	20 Tahun	5%	10%

*Sumber: Pajak.go.id*

**Tabel 5.6**

**Amortisasi *The Bamboo Guesthouse***

Nama Barang	Harga Total(Rp)	Umur Ekonomis	Tarif Depresiasi	Depresiasi per Tahun(Rp)
Dokumen Hukum	7.000.000	4	25%	1.750.000
Website	2.500.000	4	25%	625.000
Total Depresiasi/Tahun				2.375.000

*Sumber: Data Diolah Penulis, 2020.*

3. *Working Capital(Terminal Cash Flow)*

*Working Capital* menurut **Sawir (2005: 129)** “adalah keseluruhan aktiva lancar yang dimiliki perusahaan, atau dapat dimaksudkan sebagai dana yang harus tersedia untuk membiayai

kegiatan operasional sehari-hari”. Sedangkan *Cash Flow* secara garis besar menggambarkan adanya aktivitas arus uang masuk dan uang keluar. Tentunya *cash flow* bisa kita terapkan dan evaluasi di sebuah perusahaan. Ada dua bentuk *cash flow* yaitu *cash flow* positif yang artinya pendapatan lebih besar dari pengeluaran, sedangkan *cash flow negative* yaitu penghasilan lebih kecil dari pada pengeluaran. Berikut terminal *cash flow* perusahaan *The Bamboo Guesthouse* :

**Tabel 5.7**

***Terminal Cash Flow***

Nama Barang	Quantitas	Biaya/Hari(Rp)	Biaya/Bulan(Rp)
Amenities / Set	1	40.000	1.200.000
Gaji pegawai	1	263.676	7.910.286
Guest Supplies	1	15.000	450.000
Celaning Supplies	1	25.000	750.000
Listrik/ kwh	15	22.500	675.000
Air/m3	2	19.600	588.000
<b>Total</b>			11.573.286
			115.732.857

*Sumber: Data Diolah Penulis, 2020.*

Current Liability(Rp)	Revenue/Bulan(Rp)	Total(Rp)
115.732.857	228.029.492	112.296.635

*Sumber: Data Diolah Penulis, 2020.*

### **C. Time Value of Money**

*Time value of money* merupakan salah satu teori untuk menghitung pengelolaan keuangan. Teori ini memaparkan bahwa nilai uang pada zaman sekarang lebih besar dari pada masa yang akan mendatang. Terdapat 5 hal

yang perlu diperhatikan dalam time value of money diantaranya adalah suku bunga, jangka waktu suku bunga diberikan, pembayaran, nilai uang saat ini dan nilai uang di masa yang akan mendatang.

### 1. *Present Value*

*Present Value* atau nilai uang saat ini adalah nilai sejumlah uang yang saat ini yang dapat dibungakan untuk memperoleh jumlah yang lebih besar dimasa mendatang. Apabila perusahaan *The Bamboo Guesthouse* memiliki modal atau uang sebesar Rp.7.000.000.000 dalam 5 tahun dengan asumsi pemerintah mempertahankan inflasi sebesar 5% per tahun maka perhitungannya sebagai berikut :

$$PV = \frac{FV}{(1+r)^n}$$

Keterangan :

PV = Present Value

FV = Future Value

r = Suku bunga

n = Periode investasi

Maka uang Rp.7.000.000.000 pada saat ini dapat dihitung sebagai berikut:

$$PV = \frac{FV}{(1+r)^n}$$

$$PV = \frac{Rp.7.000.000.000}{(1+0.05)^5}$$

$$PV = \frac{Rp.7.000.000.000}{(1+0.05)^5}$$

(1.2762)

$$PV = \text{Rp.}5.458.033.693$$

Maka nilai uang Rp.7.000.000.000 pada saat ini dengan inflasi sebesar 5% yaitu sebesar Rp.5.458.033.693.

## 2. *Future Value*

*Future Value* atau nilai yang akan diterima dalam waktu yang akan mendatang yaitu, nilai uang yang akan diterima dalam waktu yang akan mendatang dari sejumlah modal yang ditanamkan sekarang dengan tingkat bunga tertentu. Berikut rumus menghitung *future value*:

$$FV = PV \times (1+r)^5$$

Keterangan :

$FV_n$  = Future Value dengan periode waktu

PV = Present Value

r = Bunga

n = Periode waktu

Untuk perusahaan *The Bamboo Guesthouse* tidak menghitung *future value*, dengan alasan karena tidak ada pinjaman terhadap pihak lain atau bank.

## D. Pendanaan Investasi(Agency Theory)

Pendanaan investasi dibagi dua jenis yaitu, *Owner's Equity* dan *Debt Bank Loan*. Dalam hal ini pendanaan investasi akan dibedakan dalam setiap katanya. Pendanaan yang diartikan cara memperoleh dana yang

diperlukan untuk modal ataupun dana tambahan untuk pengerjaan proyek, portofolio dan program yang dialokasikan demi berjalannya sebuah perusahaan ataupun proyek. Dalam pendanaan memiliki dua cara untuk mendapatkan modal, yaitu dengan cara pendanaan melalui utang atau dengan cara pendanaan melalui ekuitas.

Sedangkan Investasi diartikan usaha penanaman modal untuk mendapatkan keuntungan dikemudian hari. Modal bisa berbentuk uang ataupun berbentuk barang. Dengan investasi, orang berharap untuk bisa mendapatkan manfaat dimasa mendatang. Dalam pengertian finansial investasi diartikan ketika seseorang menyimpan modal dalam bentuk aset uang seperti saham atau obligasi, dengan harapan menerima lebih banyak keuntungan dikemudian hari. Investasi pun dibagi dua jenis yaitu, investasi jangka panjang dan investasi jangka pendek.

Dalam pendanaan investasi perusahaan *The Bamboo Guesthouse* menggunakan *Owner's Equity* atau modal sendiri. Kekayaan sendiri atau modal sendiri adalah entitas yang dimiliki oleh pemilik usaha terhadap asset bersih. *Owner's Equity* juga diartikan sebagai modal yang diberikan kepada perusahaan oleh pemilik usaha. Tak jarang *Owner's Equity* disebut dengan investasi yang dilakukan pemilik perusahaan sehingga perusahaan mampu berjalan secara produktif. Secara sederhana, modal sendiri dapat diartikan sebagai proporsi dari nilai total aset perusahaan yang dapat diklaim sebagai modal pribadi oleh pemilik atau pemegang saham.

## E. Penentuan Titik Impas dan Laba yang Diharapkan

Titik impas merupakan dimana perusahaan dalam keadaan belum memiliki keuntungan, tetapi tidak rugi juga. Titik impas ini dapat diartikan suatu analisa untuk mencari jumlah barang atau jasa yang harus dijual kepada konsumen pada harga tertentu. Agar menutupi biaya-biaya yang muncul dan perusahaan pun mendapat profit.

Sebelum menghitung BEP atau Titik Impas harus mengeluarkan biaya *fixed cost*, *variable cost* dan *mix cost*. Berikut penjelasannya :

### 1. *Variable Cost, Fixed Cost, Mix Cost*.

*Variable Cost* adalah biaya yang harus dikeluarkan oleh perusahaan dan memiliki sifat yang bisa berubah-ubah berdasarkan pada perubahan jumlah produk yang diproduksi. Jika semakin besar jumlah produksi yang dihasilkan perusahaan maka semakin besar pula biaya produksi yang dikeluarkan untuk produksi tersebut.

*Fixed Cost* adalah biaya yang harus dikeluarkan oleh sebuah perusahaan secara konstan atau umumnya sementara tidak berubah walaupun mengalami peningkatan ataupun penurunan jumlah produk, barang, atau jasa yang dihasilkan.

*Mix Cost* adalah biaya yang ikut berubah bila volume produksi berubah, akan tetapi tidak seperti *variable cost* yang tidak mengalami perubahan dalam proporsi langsung. Dengan kata lain biaya ini memiliki dua komponen baik *fixed cost* maupun *variable cost*, contohnya biaya reparasi atau biaya pemeliharaan.

**Tabel 5.8*****Fixed Cost The Bamboo Guesthouse***

ITEM	FIXED COST(Rp)
Depresiasi	187.182.750
Tranportasi	43.200.000
Biaya Perawatan	24.000.000
Air	2.058.000
Listrik	99.018.000
Gaji	664.464.000
Biaya Promosi	36.000.000
Internet	13.440.000
<b>TOTAL</b>	<b>1.069.362.750</b>

*Sumber: Data Diolah Penulis,2020.*

**Tabel 5.9*****Variable Cost The Bamboo Guesthouse***

ITEM	VARIABLE COST(Rp)
Guest Supplies	5.400.000
Amenities	14.400.000
Cleaning Supplies	9.000.000
<b>TOTAL</b>	<b>28.800.000</b>

*Sumber: Data Diolah Penulis,2020.*

Perusahaan *The Bamboo Guesthouse* tidak menambahkan *mix cost* kedalam perhitungan karena sudah tergabung dengan *fixed cost*.

## 2. *Break Event Point (BEP)*

*Break Event Point* menurut **Simamora (2012: 170)** “Tikik impas atau BEP adalah volume penjualan dimana jumlah pendapatan dan jumlah

bebannya sama, tidak ada laba ataupun rugi”. Dengan adanya analisa BEP perusahaan mampu mengetahui tingkat volume penjualan serta hubungannya dengan kemungkinan dengan memperoleh laba menurut tingkat penjualan yang bersangkutan. Berikut perhitungan BEP dari *The Bamboo Guesthouse* :

$$\text{BEP} = \frac{\text{FC}}{\text{P-VC}}$$

Keterangan :

BEP = *Break Event Point*

FC = *Fixed Cost*

VC = *Variable Cost Unit*

P = *Price*

Cara *The Bamboo Guesthouse* mengitung analisis BEP sebagai berikut :

$$\begin{aligned} \text{BEP} &= \frac{\text{Rp1.069.362.750}}{\text{Rp1.249.477} - \text{Rp78.904}} \\ \text{BEP} &= \frac{\text{Rp1.060.362.750}}{\text{Rp1.249.477}} \\ \text{BEP} &= 914 \text{ Unit} \\ \text{BEP} &= 914 \text{ Unit} \times \text{Rp.1.249.477} \\ &= \underline{\text{Rp.1.142.021.978}} \end{aligned}$$

Maka dibutuhkan penjualan sebanyak 914 unir kamar untuk per tahun agar mendapatkan BEP tiap tahunnya. Penjualan minimal ini dilakukan agar menetralsir kerugian dalam perusahaan ini.

### 3. *Cost Volume Profit*(CVP)

*Cost Volume Profit* atau biasa disebut CVP adalah sebuah alat untuk membantu sebuah perusahaan mengerti anak hubungan antara biaya, volume dan laba dengan fokus pada interaksi antara harga produk, volume aktivitas, biaya variable per unit, total biaya tetap dan produk campuran yang terjual. Analisi CVP ini merupakan sebuah alat yang sering digunakan dalam membuat keputusan-keputusan binsic seperti menentukan produk apa yang harus diproduksi atau dijual, kebijakan harga seperti apa yang harus digunakan, strategi pemasaran apa yang harus dilaksanakan dan fasilitas yang produktif seperti apa yang diperlukan. Berikut perhitungan CVP *The Bamboo Guesthouse* :

$$\text{Laba} = (\text{P} \times \text{Q}) - (\text{VC} \times \text{Q}) - \text{FC}$$

Keterangan:

VC = Variable Cost

FC = Fixed Cost

P = Price

Q = Quantity

Cara *The Bamboo Guesthouse* menghitung analisis CVP sebagai berikut :

$$1.368.176.950 = (1.233.333 \times Q) - 1.069.362.750 - (78.904 \times Q)$$

$$1.368.176.950 = 1.233.333Q - 1.069.362.750 - 78.904Q$$

$$1.368.176.950 = 1.154.429Q - 1.069.362.750$$

$$1.368.176.950 + 1.069.362.750 = 1.154.429Q$$

$$2.437.539.700 = 1.154.429Q$$

$$Q = \frac{2.437.539.700}{1.154.429}$$

$$Q = 2111 \text{ Unit}$$

Untuk mencapai laba yang diinginkan sebesar 50% maka perusahaan *The Bamboo Guesthouse* harus menjual 2111 unit kamar untuk per tahunnya.

## F. Identifikasi Cash Inflow & Outflow

### 1. Operating Budget

*Operating Budget* adalah budget yang berisi tafsiran-tafsiran tentang kegiatan-kegiatan perusahaan dalam periode tertentu yang akan datang. Operating budget merencanakan kegiatan-kegiatan perusahaan selama periode tertentu yang akan datang. Pada dasarnya kegiatan-kegiatan

perusahaan selama periode tertentu meliputi dua sektor, yaitu sektor biaya dan sektor penghasilan.

- Sektor Biaya (*Expenses*)

Sektor biaya ialah pengurangan aktiva perusahaan yang mengakibatkan berkurangnya modal sendiri, akan tetapi bukan karena pengurangan modal oleh pemilik dan bukan juga pengurangan utang. Dengan melakukan perhitungan sektor biaya maka perusahaan akan mengetahui biaya produksi dari masing-masing produknya. Berikut biaya produksi

*The Bamboo Guesthouse :*

**Tabel 5.10**

**Biaya Produksi Kamar *Standard***

Biaya Produksi Standard Room			
Nama Barang	Quantitas	Biaya/ Hari	Total
Amenities / Set	1	Rp 40.000	Rp 280.000
Gaji pegawai	1	Rp 263.676	Rp 263.676
Guest Supplies	1	Rp 15.000	Rp 105.000
Celaning Supplies	1	Rp 25.000	Rp 175.000
Listrik/ kwh	15	Rp 22.500	Rp 337.500
Air/m3	2	Rp 19.600	Rp 39.200
<b>Total</b>		<b>Rp 385.776</b>	<b>Rp 1.200.376</b>

*Sumber: Data Diolah Penulis, 2020.*

**Tabel 5.11**

**Biaya Produksi Kamar *Suite Family***

Biaya Produksi Suite Family Room			
Nama Barang	Guantitas	Biaya/Hari	Total
Amenities / Set	1	Rp 40.000	Rp 120.000
Gaji pegawai	1	Rp 615.244	Rp 615.244
Guest Supplies	1	Rp 15.000	Rp 45.000
Celaning Supplies	1	Rp 25.000	Rp 75.000

Listrik/ kwh	20	Rp 22.500	Rp 450.000
Air/m3	3	Rp 19.600	Rp 58.800
<b>Total</b>			<b>Rp 1.364.044</b>

*Sumber: Data Diolah Penulis,2020.*

**Tabel 5.12**

**Nilai Jual Kamar *The Bamboo Guesthouse***

Nilai Jual			
Room Type	Biaya Produksi	Margin	Nilai Jual
Standard	Rp 1.200.376	40%	Rp 1.600.000
Suite Family	Rp 1.364.044	40%	Rp 2.000.000

*Sumber: Data Diolah Penulis,2020.*

- **Sektor Penghasilan (*Revenue*)**

Sektor penghasilan ialah pertambahna aktiva perusahaan yang mengakibatkan bertambahnya modal sendiri, akan tetapi bukan karena penambahan yang diberikan oleh pemilik perusahaan, bukan juga penambahan aktiva perusahaan yang disebabkan karena bertambahnya utang. Dalam akuntansi kegiatan-kegiatan yang berhubungan dengan sektor pendapatan dan sektor biaya ini pada akhir periode akan menghasilkan laporan laba rugi atau sering disebut income statement. Jika bekerja selama periode yang sudah ditentukan perusahaan mengalami penghasilan lebih besar dari beban biaya yang harus ditanggung berarti perusahaan itu pun mendapat keuntungan begitupun sebaliknya. Maka perusahaan tersebut mengalami kerugian. Berikut income statement perusahaan *The Bamboo Guesthouse* :

**Tabel 5.13**  
**Proyeksi *Income Statement* The Bamboo Guesthouse**

ITEM	1st YEAR	%	2nd YEAR	%	3rd YEAR	%	4th YEAR	%	5th YEAR	%	TOTAL
Room Available per day	10		10		10		10		10		
Total Room Available	3.650		3.650		3.650		3.660		3.650		18.260
Total Room Occupied	2.190		2.373		2.555		2.745		2.920		12.783
Percentage of Occupancy	60,00%		65,00%		70,00%		75,00%		80,00%		70,00%
Average Room Rate	1.249.477		1.336.940		1.430.526		1.530.663		1.637.809		1.450.992
Days	365		365		365		366		365		1.826
<b>REVENUE</b>											
Room Revenue	2.736.353.900	100,0%	3.171.890.229	100,0%	3.654.993.510	100,0%	4.201.668.958	100,0%	4.782.402.365	100,0%	18.547.308.963
<b>TOTAL REVENUE</b>	<b>2.736.353.900</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.171.890.229</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.654.993.510</b>	<b>100,0%</b>	<b>4.201.668.958</b>	<b>100,0%</b>	<b>4.782.402.365</b>	<b>100,0%</b>	<b>18.547.308.963</b>
<b>COST / EXPENSE</b>											
<b>DISTRIBUTED EXPENSES</b>											
Aminities	14.400.000	0,5%	14.400.000	0,5%	14.400.000	0,4%	14.400.000	0,3%	14.400.000	0,3%	72.000.000
Supplies	14.400.000	0,5%	14.400.000	0,5%	14.400.000	0,5%	14.400.000	0,5%	14.400.000	0,5%	72.000.000
Transportasi	1.122.162.750	41,0%	1.122.162.750	35,4%	1.122.162.750	30,7%	1.122.162.750	26,7%	1.122.162.750	23,5%	5.610.813.750
<b>TOTAL DISTRIBUTED EXPENSES</b>	<b>1.150.962.750</b>	<b>42,1%</b>	<b>1.150.962.750</b>	<b>36,3%</b>	<b>1.150.962.750</b>	<b>31,5%</b>	<b>1.150.962.750</b>	<b>27,4%</b>	<b>1.150.962.750</b>	<b>24,1%</b>	<b>5.754.813.750</b>
<b>UNDISTRIBUTED EXPENSES</b>											
Adm & General Expenses	664.464.000	24,3%	664.464.000	20,9%	664.464.000	18,2%	664.464.000	15,8%	664.464.000	13,9%	3.322.320.000
Marketing Expenses	36.000.000	1,3%	36.000.000	1,3%	36.000.000	1,3%	36.000.000	1,3%	36.000.000	1,3%	180.000.000
Energy Cost	114.516.000	4,2%	114.516.000	3,6%	114.516.000	3,1%	114.516.000	2,7%	114.516.000	2,4%	572.580.000
Maintenance	24.000.000	0,9%	24.000.000	0,4%	24.000.000	0,4%	24.000.000	0,4%	24.000.000	0,4%	120.000.000
<b>TOTAL UDISTRIBUTED EXPENSES</b>	<b>838.980.000</b>	<b>30,7%</b>	<b>838.980.000</b>	<b>26,5%</b>	<b>838.980.000</b>	<b>23,0%</b>	<b>838.980.000</b>	<b>20,0%</b>	<b>838.980.000</b>	<b>17,5%</b>	<b>4.194.900.000</b>
<b>GROSS OPERATING PROFIT</b>	<b>746.411.150</b>	<b>27,3%</b>	<b>1.181.947.479</b>	<b>37,3%</b>	<b>1.665.050.760</b>	<b>45,6%</b>	<b>2.211.726.208</b>	<b>52,6%</b>	<b>2.792.459.615</b>	<b>58,4%</b>	<b>8.597.595.213</b>
<b>NET OPERATING PROFIT</b>	<b>746.411.150</b>	<b>27,3%</b>	<b>1.181.947.479</b>	<b>37,3%</b>	<b>1.665.050.760</b>	<b>45,6%</b>	<b>2.211.726.208</b>	<b>52,6%</b>	<b>2.792.459.615</b>	<b>58,4%</b>	<b>8.597.595.213</b>
<b>FIXED CHARGES</b>											
Amortization	2.375.000	0,1%	2.375.000	0,1%	2.375.000	0,1%	2.375.000	0,1%	2.375.000	0,0%	11.875.000
Depreciation	246.032.750	9,0%	246.032.750	7,8%	246.032.750	6,7%	246.032.750	5,9%	246.032.750	5,1%	1.230.163.750
<b>TOTAL FIXED CHARGES</b>	<b>248.407.750</b>	<b>9,1%</b>	<b>248.407.750</b>	<b>7,8%</b>	<b>248.407.750</b>	<b>6,8%</b>	<b>248.407.750</b>	<b>5,9%</b>	<b>248.407.750</b>	<b>5,2%</b>	<b>1.242.038.750</b>
<b>PROFIT BEFORE INCOME TAX (PKP)</b>	<b>498.003.400</b>	<b>18,2%</b>	<b>933.539.729</b>	<b>29,4%</b>	<b>1.416.643.010</b>	<b>38,8%</b>	<b>1.963.318.458</b>	<b>46,7%</b>	<b>2.544.051.865</b>	<b>53,2%</b>	<b>7.355.556.463</b>
<b>INCOME TAX (PPh Badan)</b>	<b>13.681.770</b>	<b>0,5%</b>	<b>15.859.451</b>	<b>0,5%</b>	<b>18.274.968</b>	<b>0,5%</b>	<b>21.008.345</b>	<b>0,5%</b>	<b>23.912.012</b>	<b>0,5%</b>	<b>92.736.545</b>
<b>NET PROFIT (LOSS)</b>	<b>484.321.631</b>	<b>17,7%</b>	<b>917.680.278</b>	<b>28,9%</b>	<b>1.398.368.043</b>	<b>38,3%</b>	<b>1.942.310.113</b>	<b>46,2%</b>	<b>2.520.139.854</b>	<b>52,7%</b>	<b>7.262.819.918</b>

Sumber: Data Diolah Penulis, 2020.

## 2. *Cash Flow Projection*

*Cash Flow Projection* merupakan sejumlah uang kas yang keluar dan masuk sebagai dari aktivitas perusahaan dalam kata lain aliran kas yang terdiri dari kas masuk dan kas keluar perusahaan serta beberapa saldo dalam setiap periodenya. Analisa cash flow adalah laporan yang disusun untuk menunjukkan perubahan bertambah atau berkurangnya uang kas selama satu periode. Aliran kas yang berhubungan dengan suatu proyek dapat dibagi menjadi tiga kelompok, yaitu :

- (*Initial Cash Flow*) Aliran kas awal merupakan aliran kas yang berkaitan dengan pengeluaran untuk kegiatan investasi, misalnya pembelian tanah, gedung. Aliran kas awal sering juga disebut sebagai (*cash out flow*).
- (*Operational Cash Flow*) Aliran kas operasional merupakan aliran kas yang berkaitan dengan operasional proyek, seperti penjualan, biaya umum dan administrasi. Maka dari itu aliran kas operasional sering disebut juga sebagai aliran kas masuk (*cash in flow*) dan aliran kas keluar (*cash out flow*).
- (*Terminal Cash Flow*) Aliran kas akhir merupakan aliran kas yang berhubungan dengan nilai sisa proyek, seperti nilai sisa kerja, nilai sisa proyek yaitu penjualan peralatan proyek.

Berikut perhitungan *cash flow projection* dari perusahaan *The Bamboo Guesthouse* selama 5 tahun kedepan :

Tabel 5.14

*Cash Flow Projection The Bamboo Guesthouse*

CASH FLOW PROJECTION						
ITEM	Tahun Ke-1	Tahun Ke-2	Tahun Ke-3	Tahun Ke-4	Tahun Ke-5	Total
Net Profit (Loss)	484.321.631	917.680.278	1.398.368.043	1.942.310.113	2.520.139.854	7.262.819.918
Depreciation	246.032.750	246.032.750	246.032.750	246.032.750	246.032.750	1.230.163.750
<b>Operational Cash Flow</b>	<b>730.354.381</b>	<b>1.163.713.028</b>	<b>1.644.400.793</b>	<b>2.188.342.863</b>	<b>2.766.172.604</b>	<b>8.492.983.668</b>

*Sumber: Data Diolah Penulis, 2020.*

### 3. Pengaruh Makro Ekonomi

Ekonomi makro adalah sebuah ilmu ekonomi yang mempelajari perekonomian sebuah negara secara komprehensif. Sering juga disebut ilmu ekonomi yang menjelaskan perubahan ekonomi sebuah negara yang berdampak pada masyarakatnya dan juga pasar. Penjelasan Ekonomi Makro menurut **Robert S. Pindyck dan Daniel L. Rubinfeld (2009)** mengatakan “sebuah ilmu ekonomi yang menangani variable agregat ekonomi, seperti tingkat dan rata-rata pertumbuhan produksi nasional, angka pengangguran, suku bunga dan inflasi”.

Dengan kata lain ekonomi makro merupakan bagian dari kegiatan ekonomi yang menjangkau perubahan ekonomi dengan skala besar yang berdampak pada masyarakat dan perusahaan sekaligus pasarnya. Ekonomi makro ini sering dikaitkan dengan permasalahan keuangan negara. Adapun permasalahan ekonomi makro yang berdampak pada bidang bisnis sebagai berikut ;

- Masalah Kemiskinan dan Pengangguran

Beberapa bisnis di Indonesia menargetkan penjualan barang dan jasanya untuk masyarakat menengah kebawah. Tetapi kenyataannya, tingkat kemiskinan di Indonesia masih tinggi. Sebagai target penjualan produk perusahaan untuk kelas menengah kebawah, hal ini lah yang membuat terjadinya penghambatan kenaikan pendapatan sebuah perusahaan. Selain menurut hal diatas kemiskinan di Indonesia juga diperparah dengan tingkat pengguran yang tinggi, hal ini menjadi sebuah permasalahan abadi bagi Bangsa Indonesia. Dengan adanya masalah ini semakin menambah target pasar perusahaan semakin mengerucut. Bisnis di zaman sekarang harus bisa bersaing dengan semakin sulitnya mendapatkan pelanggan.

- Krisis Nilai Tukar (Inflasi)

Nilai tukar sudah menjadi permasalahan ekonomi makro yang krusial di Indonesia. Selain berdampak pada devisa negara dampak buruk yang bisa dirasakan oleh sektor swasta yang melakukan pinjaman kepada luar negeri. Jika terjadi penurunan nilai tukar rupiah maka berakibat pada pengambilan dana yang lebih besar. Sehingga ketika terjadinya depresiasi nilai tukar akan mengakibatkan peningkatan utang.

- Permasalahan Perbankan dan Kredit Macet

Faktor utang luar negeri dan laju inflasi yang tinggi mengakibatkan gangguan terhadap perbankan Indonesia, sering kali mengalami kesulitan likuiditas akibat banyaknya usaha yang macet karena beban utang. Salah

satu ekonomi makro ini akan menyebabkan pengurangan terhadap aset perusahaan apalagi pada perusahaan yang sedang berkembang yang umumnya mendapat modal dari bank. Usaha mikro pun tak luput dari imbasnya karena kelusitan hambatan modal akibat perbankan yang mengalami kredit macet. Sehingga semakin sulit mengarahkan bisnisnya ke ranah yang lebih baik.

- **Pertumbuhan Ekonomi**

Dalam hal pertumbuhan ekonomi ditafsirkan sebagai perubahan ekonomi negara dari periode satu ke periode yang selanjutnya. Pertumbuhan ekonomi mempengaruhi tingkat produksi suatu perusahaan atau bisnis salah satunya karena laju inflasi yang tak terkendali. Adanya inflasi berakibat naiknya harga bahan baku yang akan berimbas pada kenaikan biaya produksi. Ekonomi makro berpengaruh terhadap kelancaran suatu bisnis. Perkembangan bisnis tidak bisa dilepaskan dari dinamika ekonomi makro Indonesia baik bisnis yang sedang dirintis maupun bisnis yang sudah berjalan cukup lama.