

## **BAB V**

### **ASPEK KEUANGAN**

#### **A. Metode Pencatatan Akuntansi**

Rumah kost harus melaksanakan proses pencatatan akuntansi demi kelangsungan bisnis dengan tujuan agar segala hal yang menyangkut dalam aspek keuangan Rumah kost dapat terekam dengan baik. Menurut **Walter (2012)**, akuntansi adalah “suatu sistem informasi yang mengukur kegiatan bisnis, memproses data menjadi laporan, dan mengkomunikasikan hasilnya kepada pengambil keputusan yang membuat keputusan yang dapat mempengaruhi tindakan bisnis.” Dalam proses metode pencatatan akuntansi, terdapat 2 metode yaitu :

##### **1. Cash Basis**

Menurut Menteri Keuangan Marwanto **Harjowiryo (2015)**, "Secara tunai, uang dicatat pada saat si pemilik bisnis menerima, dan biaya dicatat ketika dibelanjakan." Menurut **Suryo Adiprojo (2015)**, "Basis kas adalah dasar dari akun yang menangkap transaksi ekonomi dan peristiwa lain dalam hal arus kas masuk dan keluar dan mengukurnya berdasarkan arus kas masuk dan keluar." menurut pandangan para ahli di atas, dapat disimpulkan bahwa cash basis adalah metode pencatatan pada saat terjadi arus masuk atau keluar dana seperti transaksi ekonomi, tergantung pada jumlah nosional. Sedangkan menurut **Marisi (2013:59)** menyatakan, “Berbasis uang tunai atau cash basis adalah penerimaan dalam bentuk uang tunai, dan setelah transaksi pembayaran diterima,

sehingga pihak kost dapat mengenali tagihannya. Maka dari itu dapat diketahui bahwa arti dari *cash basis*, yaitu semua pendapatan dan pengeluaran akan langsung dilakukan pencatatan oleh Rumah kost pada saat penerimaan dan pengeluaran *cash*.

## 2. *Accrual Basis*

Menurut Munawir (2011), “akrual akuntansi” adalah setiap transaksi akuntansi yang dicatat berlangsung, bahkan jika tidak ada pendapatan atau pengeluaran dari pensiun. Maka dari itu dapat diketahui arti dari *accrual basis* yaitu semua pendapatan diterima bila mana sedang berlangsungnya perdagangan meskipun *cash* belum masuk dan pengeluaran diterima bila mana *cash* digunakan meskipun belum dikeluarkan. Berdasarkan penjabaran diatas, maka rumah kost Oemah Kita akan Menggunakan metode *Accrual Basis* dikarenakan memiliki beberapa kelebihan seperti yang dikatakan Marisi (2013:65) perihal *accrual basis* yaitu :

- a. Informasi mengenai transaksi data diakui meskipun *cash* belum diterima sebagai pendapatan.
- b. Dana dapat di verifikasi saat terjadi transaksi maka dari pada itu data yang diberikan dapat terpercaya.
- c. Digunakan sebagai pengukuran dan perhitungan *asset*, *liabilities*, dan *asset neto*.
- d. Pembayaran dan pendapatan dicatat di setiap akun sesuai dengan transaksi yang dilakukan.
- e. Rumah kost dapat menggunakan laporan keuangan sebagai

panduan untuk memilih kebijakan—kebijakan di masa yang akan datang.

- f. *Cash* yang belum diakui sebagai pendapatan bisa menaikan pendapatan organisasi.

## **B. *Capital Expenditure* (Identifikasi Initial Investment)**

Identifikasi initial investment merupakan biaya yang harus keluar dari Rumah kost buat melakukan proses pembelian, perbaikan, dan perawatan aset demi keberlangsungan sebuah usaha. Menurut **Syamsuddin (2011:410)** menjelaskan bahwa “*Capital Expenditure* merupakan pengeluaran yang dilakukan Rumah kost sebagai harapan agar pengeluaran itu dapat menghasilkan manfaat dan hasil dalam jangka waktu lebih dari satu tahun”. *Capital Expenditure* terbagi menjadi 3 bagian, antara lain:

### **1. *Tangible Investment***

Menurut **Marisi (2013:32)** mengungkapkan bahwa “*Tangible Investment* atau aset berwujud yaitu sebuah asset yang mempunyaibentuk fisik dan dapat digunakan untuk beberapa tujuan dengan harapan asset tersebut bisa digunakan lebih dari satu periode”. Maka dari itu, *tangible investement* dapat diartikan asset Rumah kost dengan wujud fisik yang digunakan sebagai kelangsungan sebuah bisnis. Berikut adalah *Tangible Investment* Oemah Kita:

**Tabel 5.1**  
**Tangible Investment**

<b>TANGIBLE INVESTMENT OEMAH KITA</b>				
NO	NAMA ASET	JUMLAH UNIT	HARGA	TOTAL
<b>TANAH DAN BANGUNAN</b>				
1	Tanah	200 m2	-	-
2	Bangunan			IDR 400,000,000
<b>KAMAR KOST STANDARD</b>				
3	Single bed	10	IDR 1,000,000	IDR 10,000,000
4	Lemari baju	10	IDR 500,000	IDR 5,000,000
5	Kursi belajar	10	IDR 100,000	IDR 1,000,000
6	Meja belajar	10	IDR 200,000	IDR 2,000,000
7	Kandang Kucing	10	IDR 300,000	IDR 3,000,000
8	Litterbox	10	IDR 50,000	IDR 500,000
9	Exhaust Fan	10	IDR 150,000	IDR 1,500,000
<b>SEMI-OUTDOOR PET SPACE</b>				
10	Cat condo	2	IDR 600,000	IDR 1,200,000
11	Kandang Kucing	5	IDR 300,000	IDR 1,500,000
12	Litterbox	2	IDR 50,000	IDR 100,000
13	Hairdryer	1	IDR 150,000	IDR 150,000
<b>FASILITAS UMUM</b>				
14	Kitchen set	1	IDR 4,000,000	IDR 4,000,000
15	Kulkas	1	IDR 3,000,000	IDR 3,000,000
<b>TOTAL</b>				<b>IDR 432,950,000</b>

Sumber : Data diolah oleh penulis, 2022

Dari data olahan di atas, penulis menjabarkan apa saja asset yang dibutuhkan oleh Oemah kita sebagai barang berbentuk fisik untuk membantu keberlangsungan bisnis ini dengan total *Tangible Investment* sebesar Rp. 432,950,000 Pengadaan barang dengan kualitas yang baik diharapkan dapat membuat sebuah kesan baik bagi penghuni kost serta menjadi nilai lebih dalam sisi penjualan dan pelayanan.

Menurut **Surya (2012)** penyusutan atau depresiasi adalah distribusi penyusutan selama taksiran masa manfaat suatu aset. Jumlah yang dapat disusutkan dari suatu aset adalah biaya perolehan aset dikurangi estimasi nilai residu aset pada akhir masa manfaatnya. Ada beberapa cara yang bisa Anda gunakan untuk menghitung depresiasi atau depresiasi.

a. Metode Garis Lurus

Jenis metode garis lurus perhitungan ini adalah yang paling sederhana dan sering digunakan untuk menghitung penyusutan. Dalam metode linier ini, selalu pertimbangkan penyusutan sebagai fungsi waktu, bukan penggunaan. Dengan metode ini, jumlah depresiasi atau jumlah depresiasi pasti selalu sama untuk setiap periode.

b. Metode Saldo Menurun

Metode ini menggunakan tarif penyusutan (persentase) yang merupakan kelipatan dari metode garis lurus. Tidak seperti metode lain, penurunan rasio neraca dikalikan dengan nilai buku aset untuk setiap periode. Hal ini karena jumlah yang tercatat aset dikurangi dengan beban penyusutan untuk setiap periode, sehingga tingkat saldo menurun tertentu diterapkan pada nilai tercatat yang menurun, dan akibatnya, beban penyusutan berkurang setiap tahun. Penurunan

ini berlanjut sampai nilai buku aset menurun ke nilai sisa yang diperkirakan, di mana depresiasi berakhir.

**Tabel 5.2**  
**Tarif dan Masa Penyusutan Fisikal**

Kelompok Harta Berwujud	Masa Manfaat	Tarif - Metode Garis Lurus	Tarif - Metode Saldo Menurun
<b>I. Bukan Bangunan</b>			
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%
<b>II. Bangunan</b>			
Tidak Permanen	10 Tahun	10%	
Permanen	20 Tahun	5%	

Sumber : pajak.go.id/id/penyusutan-dan-amortisasi

Tabel di atas adalah tarif dari masa penyusutan pengeluaran atas harta berwujud dengan kepemilikan, hak pakai, hak usaha dan hak pakai. Penyusutan dimulai pada bulan terjadinya biaya, dengan persetujuan dari Dierktur Jenderal Pajak.

**Tabel 5.3**  
**Daftar Depresiasi *Tangible Investment* Oemah Kita**

DAFTAR DEPRESIASI INVESTMENT OEMAH KITA						
Jenis	Jumlah Unit	Harga	Harga Total	Umur	Tarif	Depresiasi / Tahun
				Ekono mis	Depresi asi	
BANGUNAN						
Bangunan		IDR 400,000,000	IDR 400,000,000	20	5%	IDR 20,000,000
KAMAR KOST STANDARD						
Single Bed	10	IDR 1,000,000	IDR 10,000,000	8	12.5%	IDR 1,250,000
Lemari Baju	10	IDR 500,000	IDR 5,000,000	8	12.5%	IDR 625,000
Kursi belajar	10	IDR 100,000	IDR 1,000,000	8	12.5%	IDR 125,000
Meja belajar	10	IDR 200,000	IDR 2,000,000	8	12.5%	IDR 250,000

Kandang Kucing	10	IDR 300,000	IDR 3,000,000	4	25.0%	IDR 750,000
Litterbox	10	IDR 50,000	IDR 500,000	4	25.0%	IDR 125,000
Exhaust Fan	10	IDR 150,000	IDR 1,500,000	8	12.5%	IDR 187,500
<b>SEMI-OUTDOOR PET SPACE</b>						
Cat condo	2	IDR 600,000	IDR 1,200,000	4	25%	IDR 300,000
Kandang Kucing	5	IDR 300,000	IDR 1,500,000	4	25%	IDR 375,000
Litterbox	2	IDR 50,000	IDR 100,000	4	25%	IDR 25,000
Hairdryer	1	IDR 150,000	IDR 150,000	4	25.0%	IDR 37,500
<b>FASILITAS UMUM</b>						
Kitchen set	1	IDR 4,000,000	IDR 4,000,000	8	12,5%	IDR 500,000
Kulkas	1	IDR 3,000,000	IDR 3,000,000	8	12.5%	IDR 375,000
<b>TOTAL</b>			<b>IDR 432,950,000</b>			<b>IDR 24,925,000</b>

Sumber : Olahan Penulis, 2022

## 2. *Intangible Investment (Amorization)*

Menurut Marsini (2013), ia menjelaskan pentingnya investasi tidak berwujud, suatu aset yang tidak berwujud secara fisik tetapi merupakan hasil dari kontrak ekonomi, sosial dan hukum. Investasi tak berwujud berdampak pada kinerja perusahaan dan penting bagi keberhasilan manajemen jangka panjang. Aset tidak berwujud yang disebutkan dalam penelitian ini dihasilkan oleh tiga komponen utama organisasi: modal manusia, modal struktural, dan modal pelanggan / hubungan, dalam bentuk pengetahuan dan keterampilan untuk menjalankan proses bisnis.

Produk yang dihasilkan lebih berkualitas dan inovatif, memberikan nilai tambah bagi perusahaan dalam bentuk keunggulan kompetitif. Manfaat yang dapat diperoleh organisasi dengan meningkatkan keterampilan dan inovasi karyawan adalah peningkatan keunggulan kompetitif.

Menurut **Warfield & Kieso (2011)**, aset tidak berwujud memiliki tiga karakteristik utama.

- a. Dapat di rekognisi
- b. Kurangnya Keberadaan eksistensi harta tak berwujud mendapatkan nilainya dari hak dan hak istimewa yang diberi oleh entitas buat menggunakannya.
- c. Harta alat non-keuangan seperti saldo bank, piutang, dan pemodal jangka pendek pada sekuritas dan ekuitas tidak memiliki bentuk fisik tetapi tidak diklasifikasikan sebagai aset tidak berwujud.

Maka dari itu, *intangible investment* merupakan aset perusahaan yang tidak berwujud tetapi bisa membantu jalannya sebuah bisnis perusahaan. Berikut ini merupakan masa manfaat dan tarif amortisasi yang disajikan di dalam tabel, yaitu :

**Tabel 5.4**  
**Intangible Investment Oemah Kita**

INTANGIBLE INVESTMENT OEMAH KITA					
NO	JENIS	JUMLAH	UMUR EKONOMI	Tarif Amortisasi	AMORTISAS I
1	DOKUMEN PERIZINAN	IDR 5,000,000	4	25%	IDR 1,250,000
TOTAL		IDR 5,000,000			IDR 1,250,000

Sumber : Data diolah oleh penulis, 2022

### 3. *Working Capital (Terminal Cash Flows)*

*Working Capital* atau Modal kerja (*terminal cash flow*) merupakan modal kerja untuk menunjang kegiatan penggerak, sehingga modal kerja yang baik memungkinkan suatu perusahaan dapat mengelola usahanya dalam rangka menghadapi masalah keuangan dan mencapai tujuan usahanya.

Menurut **Kasmir (2016:50)** menjelaskan bahwa “perusahaan menggunakan modal kerja untuk melakukan aktivitas yang diartikan sebagai investasi yang ditanam sebagai aktiva lancar atau aktiva jangka pendek seperti dokumen berharga, kas, piutang, dan aktiva lancar lainnya.

**Tabel 5.5**  
**Working Capital Oemah Kita**

WORKING CAPITAL OEMAH KITA			
CURRENT ASSET		CURRENT LIABILITIES	
Cash	IDR 200,000,000	Operational Cost	IDR 120,000,000
<b>TOTAL</b>	<b>IDR 200,000,000</b>	<b>TOTAL</b>	<b>IDR 120,000,000</b>
<b>TOTAL WORKING CAPITAL</b>			<b>IDR 80,000,000</b>
<b>WORKING CAPITAL RATIO</b>			<b>1,6667</b>

Sumber : Data diolah oleh penulis,2022

Oemah Kita menggunakan rumus sebagai berikut :

- *Operating Cost* = Biaya Produksi dan Biaya Umum 1Tahun

- *Working Capital* = *Current Asset*–*Current Liabilities*

- *Working Capital* = Rp 200,000,000–Rp 120,000,000

= Rp 80,000,000

$$\begin{aligned}
 - \text{Working Capital Ratio} &= \text{Total Liabilities} : \text{Total Working} \\
 &\text{Capital} \\
 &= 1.6
 \end{aligned}$$

Maka dari perhitungan diatas, bisa diketahui bahwa *Terminal Cash Flow* dari oemah kita berada pada posisi yang sehat dengan perolehan *working capital ratio* di atas 0 atau mendapatkan nilai positif.

### C. *Time Value of Money* (Nilai Waktu Uang)

Karena nilai waktu dari uang adalah konsep keuangan yang penting dan dapat menghasilkan uang, ini menunjukkan bahwa nilai uang sekarang lebih berharga daripada uang dengan nilai yang sama di masa depan. Ini pada dasarnya adalah prinsip mendapatkan kesempatan untuk menginvestasikan uang. Oleh karena itu, memahami nilai mata uang membantu investor membuat keputusan yang adil dan mengalokasikan dana untuk investasi yang tepat.

#### 1. *Present Value*

Menurut **Joel G. Siegel dan Jae K. Shim (2009:287)** mengatakan bahwa “*present value* merupakan nilai dari mata uang pada saat ini dari sejumlah uang di masa depan”. Maka dari itu dapat disimpulkan bahwa *present value* merupakan besaran jumlah nilai uang saat awal periode tertentu dari sejumlah uang yang akan di dapat untuk periode mendatang. Jika bisnis ini mempunyai target proyeksi penjualan sebesar Rp. 1,058,400,000 dalam 5 tahun ke depan, maka perhitungannya adalah sebagai berikut :

#### Rumus Present Value

$$PV = \frac{FV_n}{(1+r)}$$

**Deskripsi :****r = Suku Bunga      PV = Present Value****FV = Future Value n = Periode Investasi**

Dengan demikian, maka perhitungan jumlah *present value* dengan uang sebesar Rp. 1,058,400,000 dengan tingkat inflasi 5% selama 5 tahun dapat dihitung sebagai berikut:

$$PV = \frac{FV_n}{(1+r)}$$

$$PV = \frac{1,058,400,000}{(1 + 0,05)^5}$$

$$PV = \frac{1,058,400,000}{1,28}$$

$$PV = \text{Rp } 826.875.000$$

Maka dari itu, inflasi pertumbuhan ekonomi pada tahun ke 5 sebesar 5% menjadikan nilai uang menjadi Rp 826.875.000 .

**2. Future Value**

Future value adalah nilai uang dimasa sekarang yang akan bertambah besar nilai nya dikarenakan pertambahan nilai bunga yang didapat. Berdasarkan total perhitungan dari biaya yang di butuhkan bisnis rumah kost Oemah Kita yang bila melakukan peminjaman bank sebesar IDR 826,875,000 selama 5 tahun ke depan dengan asumsi suku bunga pinjaman sebesar 10%, maka perhitungan dilakukan dengan rumus sebagai berikut :

**Rumus Future Value**  

$$FV_n = PV \times (1+r)^n$$

**Keterangan ;**

**FV<sub>n</sub> = Future Value Periode (n)      r = Suku Bunga**

**PV = Present Value                      n = Periode Investasi**

Dengan demikian, maka perhitungan jumlah *future value* dengan uang sebanyak Rp.826,875,000 dengan bunga pinjaman sebesar 10% selama 5 tahun dapat dihitung sebagai berikut :

$$FV_n = PV \times (1+r)^n$$

$$FV_n = Rp\ 826,875,000 \times (1+0,1)^5$$

$$FV_n = Rp\ 1,331,690,456$$

**D. Agency Theory (Pendanaan Investasi)**

Pendanaan investasi adalah salah satu cara untuk memperoleh dana tambahan yang akan mempengaruhi modal utama kelangsungan operasional perusahaan. Menurut **Tandelilin (2012)**, “Investasi adalah penanaman dana atau sumber daya saat ini untuk menghasilkan keuntungan di masa depan.” Dana penanaman modal dibagi menjadi dua jenis, yaitu *Owner’s Equity* (modal sendiri) dan *Debt* (pinjaman). Berikut penjelasan mengenai jenis-jenis pendanaan investasi, yaitu :

**1. Modal Sendiri (Owner Equity)**

*Owner’s equity* (modal sendiri) memiliki arti yaitu investasi yang berasal dari pemilik perusahaan. Menurut **Soemarso (2004:15)** “modal

sendiri yaitu sebuah modal yang berasal dari pemilik untuk kegiatan belanja sebuah perusahaan”. Dalam bisnis ini, kami mempunyai target untuk menerapkan pendanaan yang berasal dari pemilik perusahaan sebesar 50% sebagai keperluan dalam kegiatan belanja perusahaan.

**Tabel 5.6**  
**Investment Structure**

INVESTMENT	AMOUNT	PERCENTAGE
Building renovation	IDR 432,950,000	46%
Intangible	IDR 5,000,000	1%
Working Capital	IDR 80,000,000	53%
<b>TOTAL</b>	<b>IDR 517,950,000</b>	<b>100%</b>

Sumber : Data diolah oleh penulis, 2022

**Tabel 5.7**  
**Pendanaan Investasi**

DEBT TO EQUITY RATIO	AMOUNT	PERCENTAGE
Owner's Equity	517,950,000	100%
Bank Loan	-	-

Sumber : Data diolah oleh penulis, 2022

## 2. Pinjaman (Bank/other loan)

Debt atau modal utang memiliki arti yaitu sejumlah dana usaha yang berasal dari luar perusahaan, dengan istilah lain uang tersebut harus dikembalikan berdasarkan kesepakatan tenggang waktu yang sudah ditentukan. Menurut **Sutrisno (2007)** “Modal utang adalah modal pinjaman dari Bank, penerbit utang atau lembaga keuangan yang lainnya yang menawarkan tingkat bunga tetap bagi suatu perusahaan. Dalam bisnis ini, penulis berencana tidak melakukan pinjaman modal kepada bank.

### E. Penentuan Titik Impas dan Laba yang diharapkan

Laba adalah sebuah hal yang diharapkan dalam melakukan kegiatan usaha, sehingga untuk memperoleh laba diperlukan beberapa analisis untuk memperkirakan hasil laba yang akan diperoleh. **Break Even Poin** atau biasa disebut penentuan titik impas diharapkan dapat menganalisis hasil profitabilitas dengan menentukan titik impas dalam kegiatan usaha atau kegiatan bisnis.

#### 1. *Variable Cost*

Biaya variabel adalah biaya yang dikeluarkan oleh suatu entitas yang dapat berubah secara proporsional dengan jumlah produk atau jasa yang diproduksi atau diproduksi. Biaya akan menjadi besar jika produk yang dihasilkan pun besar begitu sebaliknya.

**Tabel 5.8**  
***Variabel Cost Oemah Kita***

VARIABEL COST	
Equipment and maintenance	IDR 60,000,000
Electricity and water	IDR 13,200,000
Cleaning supplies	IDR 2,400,000
Total	IDR 75,600,000

Sumber : Data diolah oleh penulis, 2022

## 2. *Fixed Cost*

Biaya tetap adalah biaya tetap yang ditanggung perusahaan dan tidak dipengaruhi oleh jumlah produksi yang dihasilkan perusahaan.

Menurut **Mulyadi (2014: 14)**, biaya tetap adalah biaya yang total biayanya tetap dalam lingkup suatu kegiatan tertentu. Ciri-ciri biaya tetap adalah sebagai berikut :

- 1) Total biaya konstan dan tidak terpengaruh sampai batas tertentu oleh perubahan dalam lingkup pekerjaan.
- 2) Dalam hal *fixed cost*, harga satuan berubah berbanding terbalik dengan perubahan aktivitas. Semakin tinggi jumlah aktivitas, semakin rendah biaya per unit.

Jika jumlah produk/jasa yang dihasilkan bertambah atau berkurang selama periode waktu tertentu, biaya tetap tidak berubah dan biaya tersebut tetap.

**Tabel 5.9**  
***Fixed Cost Oemah Kita***

FIX COST	
Gaji Karyawan	IDR 44,400,000
Depresiasi dan Amortisasi	IDR 26,175,000
Total	IDR 70,575,000

Sumber : Data diolah oleh penulis, 2022

## 3. **Break Even Point (BEP)**

Menurut **Mulyadi (2011:232)**, “titik impas adalah keadaan bisnis dimana bisnis akan memperoleh keuntungan tanpa merugi“. Oleh karena itu, dapat diketahui bahwa titik impas atau *break even point* adalah suatu posisi, ketika jumlah keuntungan sama dengan total biaya atau

keuntungan dapat digunakan untuk membayar biaya tetap. Berikut ini

adalah perhitungan *break even point* dari *Oemah Kita* :

rumus yang dipergunakan untuk mendapatkan hasil uni BEP :

Total Biaya Tetap = Rp. 70,575,000

Total Biaya Variabel = Rp. 75,600,000

Kapasitas Produksi per tahun ( 10 Kamar x 12  
bulan) = 120

Rata – rata harga penjualan = Rp. 1.800.000 / Kamar

Perhitungan Unit Biaya Tetap & Variabel *Unit*

**Biaya Tetap** = ***Fixed Cost* / Kapasitas Produksi**  
= Rp. 70,575,000 / 120  
= **Rp. 588,125**

Jadi, biaya tetap unit sebesar Rp. 588,125

Biaya Variabel = Variable Cost / Kapasitas Produksi  
= Rp. 75,600,000 / 120  
= **Rp. 630,000**

1. Untuk mendapatkan bentuk unit BEP menggunakan cara seperti di bawah ini :

**BEP Unit = FC / P-VC**

Keterangan :

BEP = *Break Event Point*

FC = *Fixed Cost*

VC = *Variable Cost*

P = *Price / Price Average*

BEP *Unit* = Rp. 70,575,000 / Rp. 1.800.000 - Rp.

630,000

= Rp. 70,575,000 / Rp. 1,170,000

**BEP Unit = 60**

2. Untuk mendapatkan BEP dalam rupiah adalah sebagai berikut:

**BEP Rupiah = FC / (1 - VC/S)**

Keterangan :

BEP = *Break Event Point*

FC = *Fixed Cost*

VC = *Variable Cost*

S = *Sales Volume*

= (kapasitas produksi x rata – rata harga per-kamar)

= 120 x Rp. 1,800,000

= Rp. 216,000,000

BEP Rupiah = Rp. 70,575,000 / (1 – Rp. 75,600,000 / Rp. 216,000,000)

**BEP Rupiah = Rp. 97,200,000**

3. Untuk membuktikan hasil di atas, bisa di lakukan dengan cara perhitungan sebagai berikut:

BEP = BEP *Unit* x Harga Jual Unit

BEP = 60 x Rp. 1,800,000

**= Rp. 108,000,000**

Kesimpulan dari BEP di atas adalah **Rp.108,000,000**. Dengan arti Rumah kost Oemah Kita harus memperoleh penghasilan sebesar **Rp. 108,000,000** untuk mencapai titik impas.

#### 4 *Cost Volume Point*

Biaya-Volume-Laba berfokus pada harga produk / layanan, aktivitas, harga satuan variabel, biaya tetap total, dan interaksi antara produk yang dijual, memungkinkan manajer untuk menghubungkan biaya, volume, dan laba. Ini adalah cara yang berguna untuk memahami. Misalnya, misalkan perusahaan Anda mendapat untung 20% (Rp. 216.000.000) dan Anda ingin meningkatkan volume penjualan Anda:

$$\begin{array}{rcl}
 \text{Cost Volume} & & \\
 \text{Provit (Unit)} & = & \frac{\text{Fixed Cost + Profit}}{\text{Harga Jual/Unit - Variabel Cost/Unit}} \\
 & = & \frac{\text{Rp. 70,575,000 + Rp. 216,000,000}}{\text{Rp. 1,800,000 - Rp. 630,000}} \\
 & = & \frac{\text{Rp. 286,575,000}}{\text{Rp. 1,170,000}} \\
 & = & \mathbf{244}
 \end{array}$$

Bedasarkan perhitungan diatas, apabila Oemah Kita mengharapkan keuntungan sebesar Rp. 216,000,000 dalam waktu 2 tahun, maka harus terjual sebanyak 238 x penjualan perbulan perkamar.

#### F. *Identifikasi Cash Inflow dan Outflow*

Menurut **Suhardianto (2014:786)** “laporan arus hasil dari masuk dan keluar nya kas pada periode tertentu adalah sebuah informasi yang berkaitan dengan kemampuan sebuah perusahaan untuk dapat menghasilkan kas yang berasal dari kegiatan, pemeliharaan, dan pengembangan kapasitas operasional.

##### 1. *Operating Budget*

Operating budget merupakan sebuah kegiatan yang berkaitan dengan rencana dari perusahaan di masa depan selama periode tertentu yang terdiri dari sektor revenues dan expenses. Berikut ini merupakan rancangan Project Income Statement sebagai landasan untuk merancang Operational Budget dari .

**Tabel 5.10**  
**Project Income**

PROJECT INCOME OEMAH KITA										
	YEAR 1	%	YEAR 2	%	YEAR 3	%	YEAR 4	%	YEAR 5	%
REVENUE										
Standard Bedroom	194,400,000	100.00%	216,000,000	100.00%	216,000,000	100.00%	216,000,000	100.00%	216,000,000	100.00%
Total Revenue	194,400,000	100.00%	216,000,000	100.00%	216,000,000	100.00%	216,000,000	100.00%	216,000,000	100.00%
TOTAL DISTRIBUTED EXPENSES										
Equipment & Maintenance	60,000,000	30.86%	66,657,600	30.86%	66,657,600	30.86%	66,657,600	30.86%	66,657,600	30.86%
Cleaning Supplies	2,400,000	1.23%	2,656,800	1.23%	2,656,800	1.23%	2,656,800	1.23%	2,656,800	1.23%
Total Distributed Expenses	62,400,000	32.10%	69,314,400	32.09%	69,314,400	32.09%	69,314,400	32.09%	69,314,400	32.09%
TOTAL UNDISTRIBUTED EXPENSES										
Salaries	44,400,000	22.84%	44,400,000	20.56%	44,400,000	20.56%	44,400,000	20.56%	44,400,000	20.56%
Electricity and Water	13,200,000	6.79%	13,200,000	8.52%	13,200,000	8.52%	13,200,000	8.52%	13,200,000	8.52%
Total Undistributed Expenses	57,600,000	29.63%	57,600,000	26.67%	57,600,000	26.67%	57,600,000	26.67%	57,600,000	26.67%
Total Expenses	120,000,000	61.73%	126,914,400	58.76%	126,914,400	58.76%	126,914,400	58.76%	126,914,400	58.76%
Gross Operating Profit	74,400,000	38.27%	89,085,600	41.24%	89,085,600	41.24%	89,085,600	41.24%	89,085,600	41.24%
FIXED CHARGE										
Amortization	1,250,000	0.64%	1,250,000	0.59%	1,250,000	0.59%	1,250,000	0.59%	1,250,000	0.59%
Depreciation	24,925,000	12.82%	24,925,000	3.80%	24,925,000	11.54%	24,925,000	11.54%	24,925,000	11.54%
Total Fix Charge	26,175,000	13.46%	26,175,000	4.39%	26,175,000	12.12%	26,175,000	12.12%	26,175,000	12.12%
Profit (Loss) Before Tax	48,225,000	24.81%	62,910,600	29.13%	62,910,600	29.13%	62,910,600	29.13%	62,910,600	29.13%
Tax 5%	2,411,250	1.24%	3,145,530	1.46%	3,145,530	1.46%	3,145,530	1.46%	3,145,530	1.46%
Net Profit (Loss)	45,813,750	23.57%	59,765,070	27.67%	59,765,070	27.67%	59,765,070	27.67%	59,765,070	27.67%

Sumber : Data Diolah oleh penulis, 2022

## 2. *Cash Flow Projection*

*Cash flow projection* atau proyeksi aliran kas merupakan proyeksi sejumlah uang kas yang terdiri dari aliran uang yang masuk dalam perusahaan dan aliran kas keluar perusahaan dan berapa saldonya tiap periode. Modal investasi maupun modal yang dapat diperoleh kembali ditentukan oleh arus kas yang dapat ditelusuri langsung kembali ke investasi. Saat membuat keputusan investasi, Anda perlu memperkirakan dengan tepat jumlah arus kas dan waktu yang dibutuhkan untuk arus kas. Menentukan atau memperkirakan jumlah arus kas setiap tahun adalah titik awal untuk menilai profitabilitas suatu usulan investasi.

Tujuan dari proyeksi arus kas adalah untuk menghasilkan laporan yang menunjukkan apakah kas telah berubah selama periode waktu tertentu.

Pengeluaran kas perusahaan dapat terus meningkat. Pengeluaran untuk pembelian alat atau bahan habis pakai untuk operasi, gaji, tunjangan, dll.

Berikut adalah proyeksi aliran kas dari pada Oemah Kita :

**Tabel 5.11**  
**Projected Cash Flow Oemah Kita**

PROECTED CASH FLOW OEMAH KITA					
DESCRIPTION	1st YEAR	2nd YEAR	3rd YEAR	4st YEAR	5st YEAR
Net Profit Loss	45,813,750	59,765,070	59,765,070	59,765,070	59,765,070
Depreciation and	26,175,000	26,175,000	26,175,000	26,175,000	26,175,000
Total	71,988,750	85,940,070	85,940,070	85,940,070	85,940,070

Sumber : Data diolah oleh Penulis, 2022

Setelah menghitung proyeksi alur kas atau *cash flow projection*, dapat dilihat bahwa arus kas pertahun memiliki nilai yang berbeda. Dengan menghitung alur kas tersebut, kita juga bisa mengetahui periode pengembalian atau *payback period*. Berikut merupakan perhitungan payback period dari Rumah Kost Oemah Kita adalah :

**Tabel 5.12**  
**Payback Period Oemah Kita**

PAYBACK PERIOD OEMAH KITA		
YEAR	OPERATING CASH FLOW	KOMULATIF OPERATING CASH FLOW
1	IDR 71,988,750	IDR 15,433,000
2	IDR 85,940,070	IDR 101,373,070
3	IDR 85,940,070	IDR 187,313,140
4	IDR 85,940,070	IDR 273,253,210
5	IDR 85,940,070	IDR 359,193,280
6	IDR 85,940,070	IDR 445,133,350
7	IDR 85,940,070	IDR 531,073,420
TOTAL	IDR 587,629,170	

Sumber : Data diolah oleh penulis, 2022

Dari tabel di atas, langkah selanjutnya yaitu menghitung *payback period* atau biaya kembali modal menggunakan rumus sebagai berikut.

$$\text{Payback Period} = n + (a - b) / c - b) \times 1 \text{ tahun}$$

Keterangan:

n = Tahun kumulatif operating cashflow yang mendekati total investasi

a = Total investasi

b = Jumlah kumulatif cash flow yang mendekati total investasi

c = Total kumulatif operating cashflow selama 7 tahun

Maka dari itu, perhitungan payback period dari Oemah Kita adalah sebagai berikut :

$$\begin{aligned}
 \text{Payback Period} &= n + (a - b) / c - b ) \times 1 \text{ tahun} \\
 &= 7 + (\text{Rp. } 517,950,000 - \text{Rp.}531,073,420)/\text{Rp.} \\
 &\quad 587,629,170 - 531,073,420) \times 1 \text{ tahun} \\
 &= 4 \text{ Tahun } 2 \text{ Bulan}
 \end{aligned}$$

Dari perhitungan diatas, dapat diketahui bahwa payback period dari Oemah Kita adalah 4 Tahun 2 Bulan.

### 3. Pengaruh Makro Ekonomi

Makro Ekonomi adalah teori ekonomi yang membahas tentang Ekonomi secara keseluruhan ataupun Ekonomi secara nasional. Makro ekonomi menjelaskan bahwa ekonomi banyak mempengaruhi masyarakat, perusahaan dan juga masyarakat. Menurut **Boediono (2001:156)**, Menjelaskan bahwa makro ekonomi adalah ilmu yang mempelajari tentang pokok pokok ekonomi dalam jangka waktu yang pendek ataupun jangka waktu panjang.

Dalam teori Ekonomi makro menjelaskan bahwa pertumbuhan ekonomi mempengaruhi tingkat pengangguran. Teori Ekonomi menunjukan bahwa 3% kenaikan keluaran ekonomi akan mengakibatkan penurunan angka pengangguran sebesar 1%. Walaupun tingkat perkembangan ekonomi suatu negara dinilai baik tetapi pengangguran akan tetap ditemukan.

Dampak ekonomi makro terhadap perubahan ekonomi dalam bisnis akan mempengaruhi masyarakat, Perusahaan dan pasar sasaran Makro ekonomi memiliki hubungan yang sangat erat dengan masalah perekonomian suatu negara, karena masalah tersebut mempengaruhi tingkat kemiskinan dan pengangguran, krisis nilai tukar mata uang, dan

kredit dalam pertumbuhan ekonomi.

Produk yang ditawarkan oleh Oemah Kita adalah pejualan kamar kost untuk membantu dan mempermudah calon penghuni kost yang ingin tinggal bersama kucing kesayangannyadengan fasilitas yang ramah hewan peliharaan. Diharapkan dengan tinggal di rumah kost Oemah Kita dapat membantu masyarakat yang membutuhkan akomodasi yang ramah hewan peliharaan.