

BAB V

ASPEK KEUANGAN

A. Metode Pencatatan Akuntansi

Kegiatan operasional perusahaan membutuhkan pencatatan yang berhubungan dengan arus keluar (*outcome*) dan pemasukan (*income*) uang perusahaan. Maka dari itu pengelola suatu perusahaan harus memahami kondisi keuangan berdasarkan laporan yang dibuat pada periode tertentu. Metode pencatatan keuangan atau akuntansi ada dua cara, yaitu *accrual basis* dan *cash basis*.

Cash Basis merupakan proses pencatatan keuangan yang didalamnya terdapat pencatatan transaksi pada saat kas diterima atau dikeluarkan. Pada saat terdapat penerimaan kas maka akan secara langsung akan dilakukan pencatatan, apabila terdapat pengeluaran kas maka akan dilakukan pencatatan juga. Sebagai contoh apabila produk barang atau jasa sudah diterima dan dikonsumsi oleh pelanggan maka pendapatan belum akan dicatat karena tidak terdapat pembayaran oleh pelanggan. Kemudian pendapatan baru akan dicatat setelah terdapat pembayaran dari pelanggan.

Accrual Basis adalah pencatatan keuangan pada saat terjadinya kegiatan transaksi. Proses transaksi akan dicatat meskipun belum terdapat transaksi penerimaan atau pengeluaran kas. Sebagai contoh pencatatan akan diakui apabila pendapatan telah diterima dan pengeluaran akan langsung dicatat pada saat terjadinya pembayaran oleh perusahaan.

Berdasarkan kedua metode pencatatan akuntansi tersebut, penulis telah menentukan metode *Accrual Basis* sebagai pencatatan akuntansi. Alasan memilih *Accrual Basis* adalah terdapatnya kemudahan pada saat mencatat proses transaksi untuk mengetahui kondisi keuangan perusahaan.

B. Capital Expenditure (Identifikasi Initial Investment)

1. Tangible Investment

Tangible Investment merupakan aset berupa wujud atau bentuk fisik. Namun aset tersebut tidak diperjual belikan kepada tamu, tetapi aset tersebut akan digunakan untuk kegiatan operasional dan fasilitas penunjang yang disediakan untuk digunakan oleh perusahaan dan tamu. Setiap aset yang dimiliki tentu akan terjadi penyusutan. Berikut ini merupakan depresiasi dari aset yang dimiliki oleh *Stayventure*:

Tabel 5. 1

DEPRESIASI TANGIBLE STAYVENTURE

DEPRECIATION	
Furniture	Rp5.720.000,00
Equipment	Rp72.192.500,00
Vehicle	Rp362.500.000,00
DEPRECIATION TOTAL	Rp440.412.500,00

2. Intangible Investment

Intangible investment merupakan aset yang tidak memiliki wujud secara fisik, tetapi aset jenis ini memiliki peranan penting dalam menjamin bahwa bisnis ini memiliki surat izin, hak dagang, dan *website*. Berikut ini merupakan amortisasi milik *Stayventure*:

Tabel 5. 2

AMORTISASI STAYVENTURE

Investasi Tangible							
Nomor	Barang	Harga per unit	Jumlah	Total	Umur Ekonomis	Amortization Age	Amortisasi
1	Website	Rp7.000.000,00	1	Rp7.000.000,00	4	25%	Rp1.750.000,00
2	Aspek Hukum	Rp11.000.000,00	1	Rp11.000.000,00	4	25%	Rp2.750.000,00
Total				Rp18.000.000,00			Rp 4.500.000,00

3. *Working Capital*

Modal awal kerja untuk kelangsungan operasional perusahaan sangat dibutuhkan demi kegiatan operasional dari suatu bisnis. Terdapat beberapa *working capital* yang dibutuhkan oleh *Stayventure*. Berikut merupakan modal kerja dari *Stayventure Mobile Accommodation*:

Tabel 5. 3

WORKING CAPITAL STAYVENTURE

Working Capital			
Current Asset		Current Liabilities	
Cash	Rp450.000.000,00	Salary	Rp774.000.000,00
Inventory	Rp312.881.500,00	Energy	Rp15.600.000,00
prepaid rent	Rp110.000.000,00	Marketing	Rp20.000.000,00
Account Receivable	Rp1.229.421.463,05	Maintenance	Rp41.800.000,00
		Administration	Rp14.473.000,00
		Account Payable	Rp220.706.000,00
Total	Rp2.102.302.963,05	TOTAL	Rp1.086.579.000,00
Total Working Capital			Rp1.015.723.963,05

C. Time Value of Money (Nilai Waktu uang)

Sebuah konsep mengenai finansial dimana dalam konsep ini dinyatakan bahwa nilai uang di masa depan tidak akan sama dengan nilai uang yang ada pada saat ini. Dari penjelasan tersebut dapat digunakan sebagai pertimbangan untuk membantu setiap *investor* dalam mengambil sebuah keputusan yang tepat dan bijaksana untuk

mengalokasikan asset mereka untuk berinvestasi. Dalam melakukan proses penghitungan *Time Value of Money* terdapat 2 cara yaitu *present value* (nilai uang sekarang) dan *future value* (nilai uang di masa yang akan datang). Nilai uang masa kini merupakan nilai uang yang bisa diinvestasikan untuk mendapatkan bunga sehingga menjadi keuntungan di masa depan. Sedangkan *future value* merupakan jumlah uang yang akan diterima di masa depan setelah melakukan investasi atau menabung dengan perolehan suku bunga tertentu. Apabila *Stayventure* memperoleh uang sebanyak Rp 5.088.123.709 pada tahun ke 5 dengan *forecast* inflasi di Indonesia sebesar 4,25% Berikut merupakan table perhitungan nilai waktu uang pada *Stayventure*:

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

Penjelasan:

PV (*Present Value*)

FV (*Future Value*)

r (Tingkatan bunga diskonto)

n (Periode Investasi)

$$PV = \frac{Rp\ 10.203.917.830}{(1 + 4.25\%)^5}$$

$$PV = \frac{Rp\ 10.203.917.830}{1,0425^5}$$

$$PV = \frac{Rp\ 10.203.917.830}{1,23}$$

$$PV = Rp\ 8.235.912.057$$

D. Pendanaan Investasi

Pendanaan investasi adalah suatu cara yang digunakan untuk memperoleh sejumlah dana yang akan digunakan untuk modal awal dari pembiayaan bisnis dialokasikan kedalam investasi sehingga suatu bisnis atau perusahaan dapat menjalankan operasionalnya dengan baik. Pendanaan ini dapat diberikan oleh pihak lain (selain pihak internal) untuk memberikan investasi yang direncanakan.

Bisnis *Stayventure* yang merupakan badan usaha PT. membutuhkan modal awal yang sangat besar. Mengingat bisnis ini merupakan bisnis *mobile accommodation*, maka *Stayventure* membutuhkan modal pribadi dan investor. Berikut ini merupakan struktur investasi yang dibuat untuk mendapatkan pendanaan investasi:

Tabel 5. 4

INVESTASI STAYVENTURE

Investment	Amount	Percentage
Tangible Asset	Rp 2.143.815.000,00	67,5%
Intangible Asset	Rp 18.000.000,00	0,6%
Working Capital	Rp1.015.723.963,05	32,0%
Total	Rp 3.177.538.963,05	100%

Tabel 5. 5

PENDANAAN STAYVENTURE

Equity Ratio	Amount	Percentage
Owner's Equity	Rp 1.588.769.481,53	50%
Investor 1	Rp 794.384.740,76	25%
Investor 2	Rp 794.384.740,76	25%
Total	Rp 3.177.538.963,05	100%

Tabel 5. 6

PEMBAGIAN NET PROFIT OWNER DAN INVESTOR

OWNER					
Year	Nett Profit		Percentage	Amount	
1	Rp	1.559.703.016	50%	Rp	779.851.508
2	Rp	1.743.677.168	50%	Rp	871.838.584
3	Rp	2.013.294.727	50%	Rp	1.006.647.364
4	Rp	2.308.192.023	50%	Rp	1.154.096.011
5	Rp	2.579.104.896	50%	Rp	1.289.552.448
INVESTOR 1					
Year	Nett Profit		Percentage	Amount	
1	Rp	1.559.703.016	25%	Rp	389.925.754
2	Rp	1.743.677.168	25%	Rp	435.919.292
3	Rp	2.013.294.727	25%	Rp	503.323.682
4	Rp	2.308.192.023	25%	Rp	577.048.006
5	Rp	2.579.104.896	25%	Rp	644.776.224
INVESTOR 2					
Year	Nett Profit		Percentage	Amount	
1	Rp	1.559.703.016	25%	Rp	389.925.754
2	Rp	1.743.677.168	25%	Rp	435.919.292
3	Rp	2.013.294.727	25%	Rp	503.323.682
4	Rp	2.308.192.023	25%	Rp	577.048.006
5	Rp	2.579.104.896	25%	Rp	644.776.224

E. Penentuan Titik Impas dan Laba yang Diharapkan

1. *Fixed Cost*

Fixed cost atau biaya tetap adalah biaya yang wajib dikeluarkan oleh perusahaan untuk memenuhi kebutuhan untuk operasional. Biaya yang dikeluarkan digunakan untuk pembayaran yang akan datang dan harganya juga bisa berubah seperti biaya sewa gudang, pembayaran listrik, pembayaran air, pembayaran pajak kendaraan, pemeliharaan fasilitas, dan gaji karyawan.

Tabel 5. 7

FIXED COST STAYVENTURE

Fixed Cost	
Salary	Rp774.000.000,00
Energy	Rp15.600.000,00
Marketing	Rp20.000.000,00
Maintenance	Rp41.800.000,00
Administration	Rp14.473.000,00
TOTAL	Rp865.873.000,00

2. *Variable Cost*

Variable cost merupakan biaya yang dialokasikan untuk kegiatan produksi dan operasional. Biaya variable juga tidak akan keluar apabila tidak terdapat proses produksi atau hal yang menyangkut dengan kegiatan operasional. Net *profit* yang dihasilkan akan bergantung kepada biaya tetap dan tidak tetap. Pada proyeksi bisnis Stayventure terdapat biaya variuabile yang perlu dikeluarkan dalam jangka 1 tahun. Berikut ini merupakan tabel *variable cost* dari bisnis *Stayventure*:

Tabel 5. 7

VARIABLE COST STAYVENTURE

Variable Cost		
Laundry	Rp	17.184.000,00
Tiket Campsite	Rp	191.625.000,00
Biaya TOL	Rp	76.650.000,00
TOTAL	Rp	285.459.000,00

3. Break Even Point (BEP)

Break even point atau titik impas merupakan posisi dimana pendapatan dari penjualan produk sama dengan jumlah biaya pengeluaran yang diberikan untuk membuat suatu produk sehingga tidak terdapat keuntungan atau kerugian. Kemudian dari penghitungan *break even point* dapat diperoleh jumlah laba yang ingin dicapai berdasarkan akumulai *selling price* yang telah direncanakan. Berikut merupakan perhitungan *BEP Stayventure*:

$$\text{Break Even Point} = \frac{\text{Fixed Cost}}{\text{Selling Price per Unit} - \text{Variable Cost per Unit}}$$

$$\text{Break Even Point} = \frac{\text{Rp } 865.873.000,00}{\text{Rp } 1.080.492,72 - \text{Rp } 491.133,06}$$

$$\text{Break Event Point} = 2.189 / \text{tahun}$$

4. Cost Volume Profit (CVP)

Cost volume profit merupakan Analisa yang dilakukan untuk membuat perencanaan dalam mengambil keputusan untuk menentukan

jumlah unit yang harus dijual untuk mencapai keuntungan yang diinginkan.

Berikut ini merupakan perhitungan *cost volume profit* dari *Stayventure*:

$$CVP = \frac{\text{Fixed Cost} + \text{Profit}}{\text{Selling Price per Unit} - \text{Variable Cost per Unit}}$$

$$CVP = \frac{\text{Rp } 865.873.000,00 + \text{Rp } 1.559.703.016}{\text{Rp } 1.080.493 - \text{Rp } 491.133}$$

$$CVP = 4.166$$

F. Identifikasi Cash Flow dan Outflow

1. Operating Budget

Operating budget merupakan dana anggaran yang digunakan untuk kegiatan operasional. Hal ini perlu diperhatikan untuk melihat dan membuat prediksi apakah suatu perusahaan akan mengalami keuntungan atau kerugian. Anggaran ini juga tidak boleh dikeluarkan secara boros, maka dari itu perlu dilakukannya pemikiran secara matang mengenai penggunaan dana yang ada. Berikut ini merupakan *operating budget* milik *Stayventure*:

Tabel 5. 8

OPERATING BUDGET STAYVENTURE

ITEM	1st Year	2nd Year	3rd Year	4th Year	5th Year	TOTAL
OCCUPANCY						
Total Room Available	5475	5475	5475	5475	5475	27375
Total Room Occupied	3535	3780	4160	4570	4950	20995
Percentage of Occupancy	65%	69%	76%	83%	90%	77%
Days	365	365	365	365	365	1825
REVENUE						
Akomodasi	Rp 3.736.901.944	Rp 3.995.111.279	Rp 4.373.521.888	Rp 4.787.412.830	Rp 5.167.641.425	Rp 22.060.589.365
Merchandise	Rp 136.680.000	Rp 136.680.000	Rp 136.680.000	Rp 136.680.000	Rp 136.680.000	Rp 683.400.000
Makanan	Rp 224.489.600	Rp 224.489.600	Rp 224.489.600	Rp 224.489.600	Rp 224.489.600	Rp 1.122.448.000
TOTAL REVENUE	Rp 4.098.071.544	Rp 4.356.280.879	Rp 4.734.691.488	Rp 5.148.582.430	Rp 5.528.811.025	Rp 23.866.437.365

Tabel 5. 8

(LANJUTAN *OPERATING BUDGET STAYVENTURE*)

COST OF SALES						
Akomodasi	Rp 712.435.679	Rp 712.435.679	Rp 712.435.679	Rp 712.435.679	Rp 712.435.679	Rp 3.562.178.393
Merchandise	Rp 80.400.000	Rp 80.400.000	Rp 80.400.000	Rp 80.400.000	Rp 80.400.000	Rp 402.000.000
Makanan	Rp 140.306.000	Rp 140.306.000	Rp 140.306.000	Rp 140.306.000	Rp 140.306.000	Rp 701.530.000
TOTAL COST OF SALES	Rp 933.141.679	Rp 933.141.679	Rp 933.141.679	Rp 933.141.679	Rp 933.141.679	Rp 4.665.708.393
BIAYA OPERASIONAL						
Salary Expenses	Rp 774.000.000,00	Rp 774.000.000,00	Rp 774.000.000,00	Rp 774.000.000,00	Rp 774.000.000,00	Rp 3.870.000.000
Marketing Expense	Rp 20.000.000	Rp 20.000.000	Rp 20.000.000	Rp 20.000.000	Rp 20.000.000	Rp 100.000.000
Administrasi dan IT	Rp 14.473.000	Rp 14.473.000	Rp 14.473.000	Rp 14.473.000	Rp 14.473.000	Rp 72.365.000
Energi	Rp 15.600.000	Rp 15.600.000	Rp 15.600.000	Rp 15.600.000	Rp 15.600.000	Rp 78.000.000
Sewa Gudang	Rp 110.000.000	Rp 110.000.000	Rp 110.000.000	Rp 110.000.000	Rp 110.000.000	Rp 550.000.000
Perawatan	Rp 41.800.000	Rp 41.800.000	Rp 41.800.000	Rp 41.800.000	Rp 41.800.000	Rp 209.000.000
TOTAL BIAYA OPERASIONAL	Rp975.873.000	Rp975.873.000	Rp975.873.000	Rp975.873.000	Rp975.873.000	Rp 4.879.365.000
KEUNTUNGAN KOTOR OPERASIONAL	Rp 2.189.056.865	Rp 2.447.266.201	Rp 2.825.676.810	Rp 3.239.567.751	Rp 3.619.796.346	Rp 14.321.363.972
Biaya Manajemen (5%)	Rp 109.452.843	Rp 122.363.310	Rp 141.283.840	Rp 161.978.388	Rp 180.989.817	Rp 716.068.199
KEUNTUNGAN NET OPERASIONAL	Rp 2.079.604.022	Rp 2.324.902.891	Rp 2.684.392.969	Rp 3.077.589.363	Rp 3.438.806.529	Rp 13.605.295.774
FIXED CHARGES						
Amortization	Rp 4.500.000,00	Rp 4.500.000,00	Rp 4.500.000,00	Rp 4.500.000,00	Rp 4.500.000,00	Rp 22.500.000
Depreciation	Rp 440.412.500	Rp 440.412.500	Rp 440.412.500	Rp 440.412.500	Rp 440.412.500	Rp 2.202.062.500
TOTAL FIXED CHARGES	Rp 444.912.500	Rp 444.912.500	Rp 444.912.500	Rp 444.912.500	Rp 444.912.500	Rp 2.224.562.500
KEUNTUNGAN SEBELUM PAJAK PENDAPATAN	Rp 2.079.604.022	Rp 2.324.902.891	Rp 2.684.392.969	Rp 3.077.589.363	Rp 3.438.806.529	Rp 13.605.295.774
PAJAK PENDAPATAN 25%	Rp 519.901.005	Rp 581.225.723	Rp 671.098.242	Rp 769.397.341	Rp 859.701.632	Rp 3.401.323.943
KEUNTUNGAN NET (LOSS)	Rp 1.559.703.016	Rp 1.743.677.168	Rp 2.013.294.727	Rp 2.308.192.023	Rp 2.579.104.896	Rp 10.203.971.830

2. Cash Flow

Arus kas merupakan laporan yang menggambarkan tentang kenaikan atau penurunan jumlah uang yang dimiliki oleh suatu perusahaan. Arus kas memiliki fungsi sebagai dasar untuk mengetahui kemampuan suatu perusahaan, mengevaluasi kemampuan perusahaan, dan dasar dalam pengambilan keputusan untuk perusahaan, Dari arus kas juga dapat dilakukannya forecasting mengenai anggaran, jadwal produksi, dan pendapatan atau pengeluaran produksi akan diterbitkan. Maka dari itu melalui arus kas, dapat diketahui pendapatan dan pengeluaran kumulatif kas yang dimiliki.

Tabel 5. 9

CASHFLOW STAYVENTURE

CASHFLOW PROJECTION							
ITEM	1st Year	2nd Year	3rd Year	4th Year	5th Year	TOTAL	
KEUNTUNGAN PROFIT LOSS	Rp 1.559.703.016	Rp 1.743.677.168	Rp 2.013.294.727	Rp 2.308.192.023	Rp 2.579.104.896	Rp 10.203.971.830	
DEPRESIASI	Rp 440.412.500	Rp 440.412.500	Rp 440.412.500	Rp 440.412.500	Rp 440.412.500	Rp 2.202.062.500	
OPERASIONAL CASH FLOW	Rp 2.000.115.516	Rp 2.184.089.668	Rp 2.453.707.227	Rp 2.748.604.523	Rp 3.019.517.396	Rp 12.406.034.330	

Berdasarkan tabel diatas, maka berikut ini merupakan cara menghitung kapan uang investasi yang telah dikeluarkan akan Kembali dengan cara sebagai berikut:

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

Explanation:

n: Cumulative Year Operating Cashflow that is close to the total investment

a : Total Investment

b : Cumulative amount of cashflow that is close to the total investment

c : Total Cumulative Operating Cashflow for 5 years

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

$$\text{Payback Period} = 5 + \frac{(Rp 3.019.517.396 - Rp 3.177.538.963,05)}{(Rp12.406.034.330 - Rp 3.177.538.963,05)} \times 1 \text{ tahun}$$

$$\text{Payback Period} = 5,0168349526 \times 1 \text{ tahun}$$

$$\text{Payback Period} = 5 \text{ tahun 6 hari}$$