

BAB IX

PERENCANAAN KEUANGAN

Tujuan menganalisis aspek keuangan adalah untuk menentukan rencana investasi melalui perhitungan biaya dan manfaat yang diharapkan, dengan membandingkan antara pengeluaran dan pendapatan, seperti ketersediaan dana, biaya modal, kemampuan proyek bisnis untuk membayar kembali dana tersebut dalam waktu yang telah ditentukan dan menilai apakah proyek bisnis akan dapat berkembang.

Perencanaan keuangan sangat dibutuhkan dalam mendirikan sebuah usaha. Salah satu fungsi membuat perencanaan keuangan adalah agar perusahaan dapat mengambil kebijakan dengan tepat dalam masalah keuangan, selain itu merupakan aspek penting dari operasi dan sumber penghasilan perusahaan karena memberikan petunjuk yang mengarahkan, mengkoordinasikan dan mengendalikan kegiatan perusahaan untuk mencapai tujuan. Perencanaan keuangan yang akan disusun meliputi proforma kebutuhan dana, laporan keuangan dan analisis kelayakan usaha.

A. Kebutuhan Dana

Kebutuhan dana Rumah Refleksi sebesar Rp 1.500.000.000,00, di mana kebutuhan dana tersebut digunakan untuk biaya renovasi gedung, pembelian peralatan dan perlengkapan Rumah Refleksi, serta kebutuhan cadangan kas pada bulan pertama operasional perusahaan.

Kebutuhan cadangan kas yang dianggarkan oleh perusahaan dialokasikan untuk biaya utilitas dan persediaan kas kecil di perusahaan.

Penjelasan mengenai kebutuhan dana yang telah dianggarkan oleh Rumah Refleksi dapat dilihat pada tabel berikut:





Tabel 9.1
Rumah Refleksi
Proyeksi Kebutuhan Dana Awal

Keterangan	Jumlah (Rp)	Total (Rp)
Renovasi Gedung:		
Biaya Pembuatan Dokumen	25.000.000	
Biaya Renovasi Gedung	48.000.000	
Total Biaya Pembangunan Gedung		73.000.000
Biaya DP Pembelian Tanah dan Bangunan:		
Pembelian tanah dan bangunan		824.000.000
Biaya Pembelian Peralatan:		
Peralatan Refleksi ¹⁾	374.536.000	
Peralatan Kantor ²⁾	26.000.000	
Peralatan Ruang Ganti ³⁾	39.350.000	
Total Pembelian Peralatan		439.886.000
Biaya Pembelian Perlengkapan:		
Perlengkapan Refleksi ⁴⁾	9.250.000	
Perlengkapan Kantor ⁵⁾	4.170.000	
Perlengkapan Ruang Ganti ⁶⁾	730.000	
Total Pembelian Perlengkapan		14.150.000
Cadangan Kas:		
Cadangan Kas		149.624.000
TOTAL KEBUTUHAN DANA		1.500.000.000

Sumber: 1) = Lampiran 1; 2) = Lampiran 2; 3) = Lampiran 3; 4) = Lampiran 4; 5) = Lampiran 5; 6) = Lampiran 6

B. Proyeksi Pendapatan

Pendapatan dari jasa penyediaan fasilitas refleksi berasal dari penjumlahan antara pendapatan Refleksi dari *member* dan *non-member* (kunjungan).

Estimasi yang digunakan untuk menentukan jumlah *member* yang di dapatkan berasal dari data *history* pesaing potensial. Dalam wawancara yang dilakukan dengan pihak internal pesaing, didapatkan jumlah *member* yang datang pada awal operasional perusahaan sebanyak 250 orang. Rumah Refleksi sebagai perusahaan baru mentargetkan

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.



jumlah *member* yang bergabung sebesar 50% dari pesaing potensial. Jumlah ini akan bertahan selama 3 bulan operasional perusahaan. Jumlah *member* tersebut diperkirakan akan mengalami kenaikan sebesar 100% pada bulan April dan Mei karena promosi yang telah dilakukan dengan berbagai media yang telah ditentukan. Setelah itu, diperkirakan terjadi kenaikan jumlah *member* sebesar 5-10% pada bulan berikutnya. Hal ini terjadi karena beberapa konsumen dari kalangan pelajar dan mahasiswa akan memasuki libur semester.

Tabel 9.2
Rumah Refleksi
Proyeksi Pendapatan
Tahun 2014

Bulan	Member			Non-Member		
	Bulanan (Rp)	Jumlah Member	Pendapatan (Rp)	Kunjungan (Rp)	Jumlah Kunjungan	Pendapatan (Rp)
Januari	342.000	125	42.750.000	57.000	50	2.850.000
Februari	342.000	125	42.750.000	57.000	50	2.850.000
Maret	342.000	125	42.750.000	57.000	50	2.850.000
April	342.000	250	85.500.000	57.000	50	2.850.000
Mei	342.000	250	85.500.000	57.000	50	2.850.000
Juni	342.000	275	94.050.000	57.000	50	2.850.000
Juli	342.000	275	94.050.000	57.000	50	2.850.000
Agustus	342.000	275	94.050.000	57.000	50	2.850.000
September	342.000	302	103.284.000	57.000	50	2.850.000
Oktober	342.000	302	103.284.000	57.000	50	2.850.000
November	342.000	302	103.284.000	57.000	50	2.850.000
Desember	342.000	302	103.284.000	57.000	50	2.850.000
TOTAL			994.536.000			34.200.000

Sumber : Lampiran 7

Pada Tabel 6.2 kita dapat melihat pertumbuhan jumlah member setiap periode nya di karenakan Rumah Refleksi memberikan keistimewaan sebagai wujud balas jasa atas loyalitas Konsumen memilih Rumah Refleksi sebagai sarana tempat refleksi, sedangkan pada kolom jumlah Non-member jumlah yang terlihat cenderung stabil atau tetap dikarenakan factor konsumen yang datang hanya ingin mencoba pelayanan jasa refleksi

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 mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



dalam jumlah frekuensi yang minimalis. Jumlah member 125 orang mengacu pada asumsi yang di dapatkan dari jumlah member pesaing Rumah refleksi. Kondisi ini bertahan selama 3 bulan pertama dikarenakan proses aksi reaksi terhadap adanya sarana promosi yang dilakukan setiap bulan nya yang mengalami peningkatan.

Tabel 9.3
Rumah Refleksi
Tabel Proyeksi Pendapatan
Tahun 2015

Bulan	Member			Non-Member		
	Bulanan (Rp)	Jumlah Member	Pendapatan (Rp)	Kunjungan (Rp)	Jumlah Kunjungan	Pendapatan (Rp)
Januari	342.000	250	85.500.000	57.000	25	1.425.000
Februari	342.000	250	85.500.000	57.000	25	1.425.000
Maret	342.000	250	85.500.000	57.000	25	1.425.000
April	342.000	275	94.050.000	57.000	25	1.425.000
Mei	342.000	275	94.050.000	57.000	25	1.425.000
Juni	342.000	275	94.050.000	57.000	25	1.425.000
Juli	342.000	302	103.284.000	57.000	25	1.425.000
Agustus	342.000	302	103.284.000	57.000	25	1.425.000
September	342.000	302	103.284.000	57.000	25	1.425.000
Oktober	342.000	332	113.544.000	57.000	25	1.425.000
Nopember	342.000	332	113.544.000	57.000	25	1.425.000
Desember	342.000	332	113.544.000	57.000	25	1.425.000
TOTAL			1.189.134.000			17.100.000

Sumber : Lampiran 8

Pada tabel 9.3 Jumlah member dapat dilihat mengalami peningkatan yang stabil antara 5% - 10% yang menjadikan adanya peningkatan kualitas dan mutu pelayanan jasa sebagai wujud balas jasa loyalitas konsumen memilih Rumah Refleksi sebagai salah satu tempat refleksi. Pada jumlah Non-Member mengalami penurunan sebesar 50% hal ini di karena sebageian dari non-member mulai berpikir beralih ke member dikarenakan merasakan adanya pelayanan jasa yang maksimal dari Rumah Refleksi.

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.



Tabel 9.4
Rumah Refleksi
Tabel Proyeksi Pendapatan
Tahun 2016

Bulan	Member			Non-Member		
	Bulanan (Rp)	Jumlah Member	Pendapatan (Rp)	Kunjungan (Rp)	Jumlah Kunjungan	Pendapatan (Rp)
Januari	342.000	332	113.544.000	57.000	25	1.425.000
Februari	342.000	332	113.544.000	57.000	25	1.425.000
Maret	342.000	332	113.544.000	57.000	25	1.425.000
April	342.000	365	124.830.000	57.000	25	1.425.000
Mei	342.000	365	124.830.000	57.000	25	1.425.000
Juni	342.000	365	124.830.000	57.000	25	1.425.000
Juli	342.000	400	136.800.000	57.000	25	1.425.000
Agustus	342.000	400	136.800.000	57.000	25	1.425.000
September	342.000	400	136.800.000	57.000	25	1.425.000
Oktober	342.000	440	150.480.000	57.000	25	1.425.000
November	342.000	440	150.480.000	57.000	25	1.425.000
Desember	342.000	440	150.480.000	57.000	25	1.425.000
TOTAL			1.576.962.000			17.100.000

Sumber : Lampiran 9

Pada tabel 9.4 Jumlah member dapat dilihat mengalami peningkatan yang stabil antara 5%-10% yang menjadikan adanya peningkatan kualitas dan mutu pelayanan jasa sebagai wujud balas jasa loyalitas konsumen memilih Rumah Refleksi sebagai salah satu tempat refleksi. Pada jumlah Non-Member mengalami penurunan sebesar 50% hal ini di karena sebageian dari non-member mulai berpikir beralih ke member dikarenakan measakan adanya pelayanan jasa yang maksimal dari Rumah Refleksi.

Pada tabel 9.4 pula dapat dilihat adanya peningkatan penjualan dari tahun ke tahun yang menunjukkan usaha Rumah Refleksi cenderung meningkat dar tahun-tahun sebelumnya sebesar Rp 387.828.000,-.

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.



Tabel 9.5
Rumah Refleksi
Tabel Proyeksi Pendapatan
Tahun 2017

Bulan	Member			Non-Member		
	Bulanan (Rp)	Jumlah Member	Pendapatan (Rp)	Kunjungan (Rp)	Jumlah Kunjungan	Pendapatan (Rp)
Januari	342.000	440	150.480.000	57.000	25	1.425.000
Februari	342.000	440	150.480.000	57.000	25	1.425.000
Maret	342.000	440	150.480.000	57.000	25	1.425.000
April	342.000	480	164.160.000	57.000	25	1.425.000
Mei	342.000	480	164.160.000	57.000	25	1.425.000
Juni	342.000	480	164.160.000	57.000	25	1.425.000
Juli	342.000	520	177.840.000	57.000	25	1.425.000
Agustus	342.000	520	177.840.000	57.000	25	1.425.000
September	342.000	520	177.840.000	57.000	25	1.425.000
Oktober	342.000	570	194.940.000	57.000	25	1.425.000
November	342.000	570	194.940.000	57.000	25	1.425.000
Desember	342.000	570	194.940.000	57.000	25	1.425.000
TOTAL			2.062.260.000			17.100.000

Sumber : Lampiran 10

Pada tabel 9.5 Jumlah member dapat dilihat mengalami peningkatan yang stabil antara 5%-10% yang menjadikan adanya peningkatan kualitas dan mutu pelayanan jasa sebagai wujud balas jasa loyalitas konsumen memilih Rumah Refleksi sebagai salah satu tempat refleksi. Pada jumlah Non-Member mengalami penurunan sebesar 50% hal ini karena sebagian dari non-member mulai berpikir beralih ke member dikarenakan merasakan adanya pelayanan jasa yang maksimal dari Rumah Refleksi. Pada akhir periode tahun 2017 dapat kita lihat bahwa jumlah pendapatan dari proses pelayanan jasa meningkat sebesar Rp 485.298.000,- bila di bandingkan tahun sebelumnya tahun 2016.

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.



Tabel 9.6
Rumah Refleksi
Tabel Proyeksi Pendapatan
Tahun 2018

Bulan	Member			Non-Member		
	Bulanan (Rp)	Jumlah Member	Pendapatan (Rp)	Kunjungan (Rp)	Jumlah Kunjungan	Pendapatan (Rp)
Januari	342.000	570	194.940.000	57.000	25	1.425.000
Februari	342.000	570	194.940.000	57.000	25	1.425.000
Maret	342.000	570	194.940.000	57.000	25	1.425.000
April	342.000	625	213.750.000	57.000	25	1.425.000
Mei	342.000	625	213.750.000	57.000	25	1.425.000
Juni	342.000	625	213.750.000	57.000	25	1.425.000
Juli	342.000	650	222.300.000	57.000	25	1.425.000
Agustus	342.000	650	222.300.000	57.000	25	1.425.000
September	342.000	650	222.300.000	57.000	25	1.425.000
Oktober	342.000	700	239.400.000	57.000	25	1.425.000
November	342.000	700	239.400.000	57.000	25	1.425.000
Desember	342.000	700	239.400.000	57.000	25	1.425.000
TOTAL			2.611.170.000			17.100.000

Sumber : Lampiran 11

Pada tabel 9.6 Jumlah member dapat dilihat mengalami peningkatan yang stabil antara 5%-10% yang menjadikan adanya peningkatan kualitas dan mutu pelayanan jasa sebagai wujud balas jasa loyalitas konsumen memilih Rumah Refleksi sebagai salah satu tempat refleksi. Pada jumlah Non-Member mengalami penurunan sebesar 50% hal ini di karena sebgaiian dari non-member mulai berpikir beralih ke member dikarenakan measakan adanya pelayanan jasa yang maksimal dari Rumah Refleksi.

Pada akhir periode tahun 2018 dapat kita lihat bahwa jumlah pendapatan dari proses pelayanan jasa meningkat sebesar Rp 548.910.000,- bila di bandingkan tahun sebelumnya tahun 2017. Pada akhirnya kita dapat menyimpulkan *Forecasting* (Peramalan) penjualan selama lima tahun pertama (periode 2014 – 2018) dari Rumah Refleksi dari tahun ke tahun sebagai berikut:

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.



Tabel 9.7
Proyeksi Penjualan
Tempat Refleksi Rumah Refleksi
Periode 2014

Bulan		Penjualan	Total Penjualan
Januari	31	Rp 1.470.967	Rp 45.600.000
Februari	28	Rp 1.628.571	Rp 45.600.000
Maret	31	Rp 1.470.967	Rp 45.600.000
April	30	Rp 2.945.000	Rp 88.350.000
Mei	31	Rp 2.850.000	Rp 88.350.000
Juni	30	Rp 3.230.000	Rp 96.900.000
Juli	31	Rp 3.125.806	Rp 96.900.000
Agustus	31	Rp 3.125.806	Rp 96.900.000
September	30	Rp 3.537.800	Rp 106.134.000
Oktober	31	Rp 3.423.677	Rp 106.134.000
November	30	Rp 3.537.800	Rp 106.134.000
Desember	31	Rp 3.423.677	Rp 106.134.000
Total		Rp	1.028.736.000

Sumber : Lampiran 7

Proyeksi penjualan tempat refleksi Rumah Refleksi di tahun 2014-2018 mengalami kenaikan setiap tahunnya.

Tabel 9.8
Proyeksi Penjualan Tempat Refleksi Rumah Refleksi
Periode 2014 - 2018

Tahun	Penjualan
2014 ¹⁾	Rp 1.028.736.000
2015 ²⁾	Rp 1.206.234.000
2016 ³⁾	Rp 1.594.062.000
2017 ⁴⁾	Rp 2.079.360.000
2018 ⁵⁾	Rp 2.628.270.000
Total	Rp 8.536.662.000

Sumber : 1) Lampiran 7 ; 2) Lampiran 8 ; 3) Lampiran 9 ;4)Lampiran 10 ;5) Lampiran 11

© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

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.



C. Biaya Pemasaran

Pemasaran yang dilakukan oleh pihak Rumah Refleksi melalui media cetak berupa brosur, banner dan spanduk. Pemasaran pada tahun awal operasional diasumsikan akan memerlukan biaya yang cukup besar guna menarik minat pasar. selain itu, tahun pertama merupakan tahun pengenalan di mana manajemen Rumah Refleksi harus membangun *brand image* dan *awareness*. Tahun kedua operasional, pemasaran akan sedikit menurun, namun Biaya pemasaran seperti iklan di koran, majalah, internet, brosur, pamflet, banner dan poster meningkat stabil 10% setiap tahunnya. Sedangkan website hanya biaya pembuatan di awal saja, biaya setiap tahunnya hanya untuk biaya domain. Penjelasan mengenai biaya pemasaran tahunan Rumah Refleksi dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 9.9
Rumah Refleksi
Proyeksi Biaya Pemasaran
Tahun 2014 – 2018 (dalam Rupiah)

Keterangan	2014	2015	2016	2017	2018
Majalah InfoGading ¹⁾	6.384.000	9.576.000	12.768.000	19.152.000	22.340.000
Majalah Media Sawasan ¹⁾	2.400.000	3.600.000	4.800.000	7.200.000	8.400.000
Internet ¹⁾	3.960.000	5.940.000	7.920.000	11.880.000	13.860.000
Website ¹⁾	2.500.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
Papan Nama ²⁾	1.000.000	-	-	-	-
Brosur & souvenir ²⁾	500.000	550.000	605.000	665.500	732.050
Banner & Spanduk ²⁾	1.250.000	1.375.000	1.512.500	1.663.750	1.830.125
Total	17.994.000	23.041.000	29.605.500	42.561.250	49.162.175

Sumber : 1) Lampiran 12 ; 2) Lampiran 13

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.



D. Biaya Administrasi dan Umum

1. Balas Jasa Karyawan

Balas jasa yang diberikan karyawan akan meningkat sebesar 10% tiap tahunnya. Hal ini berdasarkan pada asumsi kenaikan tingkat inflasi di Indonesia. Proyeksi balas jasa kepada karyawan dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 9.10
Rumah Refleksi
Tabel Proyeksi Balas Jasa Karyawan
Tahun 2014 – 2018
(dalam Rupiah)

No.	Jabatan	Jumlah	Balas Jasa / Tahun (1)	THR (2)	TOTAL (1) + (2) = (3)
1	Direktur	1	42.000.000	3.500.000	45.500.000
2	Manajer Pemasaran	1	26.400.000	2.200.000	28.600.000
3	Manajer Keuangan	1	26.400.000	2.200.000	28.600.000
4	Manajer Operasional	1	30.000.000	2.500.000	32.500.000
5	Staf Keuangan dan Pemasaran	2	43.200.000	3.600.000	46.800.000
6	Resepsionis dan Kasir	2	38.400.000	3.200.000	41.600.000
7	Tenaga Terapis	10	156.000.000	13.000.000	169.000.000
8	Kebersihan	2	26.400.000	2.200.000	28.600.000
9	Keamanan	2	26.400.000	2.200.000	28.600.000
TOTAL			415.200.000	34.600.000	449.800.000

Sumber :1) Tabel 7.2; 2) Tabel 7.3

2. Pembelian Tanah dan Bangunan

Biaya pembelian tanah dan bangunan yang dibutuhkan Rumah Refleksi diasumsikan sebesar Rp 824.000.000,-. Luas tempat usaha yang akan dibeli adalah sebesar 300m².

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.



3. Renovasi Gedung

Biaya renovasi gedung yang dianggarkan sebesar Rp 240.000.000,00. Renovasi yang dilakukan meliputi pemasangan dan instalansi peralatan, merancang desain yang telah dibuat, dan pembuatan lapangan parkir.

4. Pembuatan dokumen legalitas

Pembuatan dokumen ini dibuat untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan yang berhubungan dengan aspek yuridis. Biaya yang dianggarkan sebesar Rp 25.000.000,00.

5. Penyusutan Peralatan

Peralatan mempunyai umur ekonomis yang diasumsikan selama 10 tahun. Depresiasi dihitung dengan menggunakan metode garis lurus. Penjelasan mengenai penyusutan peralatan per tahun dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 9.11
Tabel Perhitungan Penyusutan Peralatan
Rumah Refeleksi
Tahun 2014 – 2018 (dalam Rupiah)

Tahun	Umur Ekonomis	Harga Perolehan	Biaya Penyusutan / Tahun	Akumulasi Penyusutan	Nilai Buku
2014	5	439.886.000	87.977.200	87.977.200	351.908.800
2015	5	-	87.977.200	175.954.400	263.931.600
2016	5	-	87.977.200	263.931.600	175.954.400
2017	5	-	87.977.200	351.908.800	87.977.200
2018	5	-	87.977.200	439.886.000	-

Sumber : Tabel 4.2

6. Efisiensi

Listrik

Berdasarkan penetapan tarif baru listrik yang ditetapkan oleh PLN tahun 2013, Rumah Refleksi dalam penetapan dasar tarif listrik termasuk ke dalam

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

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 menggunakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



Golongan Bisnis B1 di karenakan jumlah pemakaian listrik per periodenya membutuhkan kurang lebih sebesar 5000 – 6000 Kwh / bulannya.

Biaya listrik diperkirakan akan mengalami kenaikan sebesar 10% tiap tahunnya. Berikut perkiraan biaya listrik yang akan dikeluarkan:

Tabel 9.12
Tabel Proyeksi Biaya Listrik
Rumah Refleksi

Tahun 2014 – 2018 (dalam Rupiah / Kwh)

Tahun	Biaya Listrik / Bulan	Biaya Listrik / Tahun
2014	5.000.000	60.000.000
2015	5.500.000	66.000.000
2016	6.050.000	72.600.000
2017	6.655.000	79.860.000
2018	7.320.500	87.846.000

Sumber : Lampiran 14

Air

Berdasarkan peraturan Gubernur DKI Jakarta mengenai penetapan tarif penggunaan air dalam lingkup wilayah DKI Jakarta, diketahui bahwa dasar penetapan tarif oleh setiap pelanggan PDAM DKI Jakarta di kelompokkan menjadi 7 kelompok pelanggan sebagai berikut:

Tabel 9.13
Susunan Tarif Air Minum Perusahaan Daerah Air Minum

No.	Kelompok Pelanggan	Blok Pemakaian dan Tarif Air Minum per m ³		
		0 - 10 m ³ Rp	11 - 20 m ³ Rp	> 20 m ³ Rp
1.	Kelompok I	1.050,00	1.050,00	1.050,00
2.	Kelompok II	1.050,00	1.050,00	1.575,00
3.	Kelompok III A	3.550,00	5.000,00	5.500,00
4.	Kelompok III B	4.900,00	6.000,00	7.450,00
5.	Kelompok IV A	6.825,00	8.150,00	9.800,00
6.	Kelompok IV B	12.550,00	12.550,00	12.550,00
7.	Kelompok V / Khusus	14.650,00	14.650,00	14.650,00

Sesuai dengan Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 11 Tahun 2007 Tanggal 15

Januari 2007, <http://www.pamjaya.co.id/Informasi-Tarif.html>

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

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.



Dasar perhitungan biaya air Rumah Refleksi mengacu kepada Tabel 9.13

Sebagai acuan biaya, dimana berdasarkan jumlah air yang digunakan Rumah Refleksi termasuk ke dalam kelompok III A dengan frekuensi penggunaan air 11-20 M³. Pada kelompok IIIA biaya yang dibutuhkan sebesar Rp 5.000.000,- / bulannya. Biaya yang dikeluarkan Rumah Refleksi untuk biaya air diperkirakan akan mengalami kenaikan sebesar 10% tiap tahunnya. Berikut perkiraan biaya air yang akan dikeluarkan oleh Rumah Refleksi:

Tabel 9.14
Tabel Proyeksi Biaya PAM
Rumah Refleksi

Tahun 2014 – 2018 (dalam Rupiah / M³)

Tahun	Biaya PAM / Bulan	Biaya PAM / Tahun
2014	5.000.000	60.000.000
2015	5.500.000	66.000.000
2016	6.050.000	72.600.000
2017	6.655.000	79.860.000
2018	7.320.500	87.846.000

Sumber : <http://www.pamjaya.co.id/Informasi-Tarif.html>

c. Telepon

Rumah Refleksi hanya mempergunakan 1 *line* telepon dan faksimili untuk mempermudah komunikasi dengan *customer* dan *supplier*. Biaya telepon dan faksimili diasumsikan tetap, sebesar Rp 500.000,- dan naik 10% untuk setiap tahunnya.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Hak Cipta dilindungi Undang-Undang
© Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

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 menggunakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



Tabel 9.15
Tabel Proyeksi Biaya Telepon dan Faksimili
Rumah Refleksi
Tahun 2014 – 2018 (dalam Rupiah)

Tahun	Biaya Telepon / Bulan	Biaya Telepon / Tahun
2014	500.000	6.000.000
2015	550.000	6.600.000
2016	605.000	7.260.000
2017	665.500	7.986.000
2018	732.050	8.784.600

Sumber : <http://www.telkom.co.id/produk-layanan/personal/telepon-fixed-line/telkom-lokal.html>

Internet

Biaya koneksi internet setiap bulannya sebesar Rp 350.000,- dimana jangkauan internet untuk Rumah Refleksi menggunakan *line speedy* sebagai jaringan koneksinya. Untuk tahun pertama biaya yang dibutuhkan sebesar Rp 350.000,- dan naik 10% setiap tahun dihitung dari tahun sebelumnya dikarenakan inflasi.

Tabel 9.16
Proyeksi Biaya Internet Rumah Refleksi
Tahun 2014 - 2018
(dalam Rupiah)

Tahun	Biaya Internet/bulan	Total Biaya Internet
2014	350.000	4.200.000
2015	385.000	4.620.000
2016	423.500	5.082.000
2017	465.850	5.590.200
2018	512.435	6.149.220

Sumber: <http://www.elangajib.com/2012/09/tarif-harga-paket-speedy-terbaru.html>

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 menggunakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



E. Proforma Laba/Rugi (*Income Statement*)

Menurut Agnes Sawir (2001:4), laporan laba-rugi merupakan laporan mengenai pendapatan, biaya-biaya, dan laba perusahaan selama periode tertentu. Bila neraca menunjukkan gambar bisnis pada satu waktu tertentu, maka laporan laba rugi dapat disamakan seperti gambar yang bergerak yang memperlihatkan apa yang telah terjadi selama satu periode waktu. Laporan laba rugi merupakan alat yang hebat untuk menilai bisnis. Laporan laba rugi hanya menggunakan saldo perkiraan pendapatan dan biaya. Data pada bagian pendapatan akan dijabarkan mengenai jumlah pendapatan yang diterima pada 5 tahun pertama tahun operasional perusahaan. Dimana terdapat pendapatan dari penyediaan fasilitas *therapy, spa* di dalam Rumah Refleksi. Data pada bagian biaya yang akan dikeluarkan Rumah Refleksi terdiri dari sewa bangunan, renovasi gedung, penyusutan peralatan, gaji karyawan, biaya listrik, PAM, biaya telepon, dan biaya pemasaran. Data yang didapat dari hasil pengurangan antara pendapatan dan biaya yang dikeluarkan, kemudian akan dikurangkan dengan pajak pada akhir pembukuan. Laba bersih yang didapat setelah pengurangan pajak tiap tahunnya sebesar Tahun 2014 Rp**120.217.440** ; Tahun 2015 Rp **271.039.615**; Tahun 2016 Rp**33.644.387,5**; Tahun 2017 Rp**860.235.317,5**; dan pada Tahun 2018 Rp**255.579.731**. Data mengenai pendapatan dan pengeluaran tiap tahun dari operasional Rumah Refleksi dapat dilihat pada tabel berikut:

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.

© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Institut Bisnis

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 mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



Tabel 9.17
Proforma Income Statement
Rumah Refleksi
Per 31 Desember 2014 - 2018
(dalam Rupiah)

Keterangan	Periode				
	2014	2015	2016	2017	2018
Penerimaan					
Pendapatan Rumah Refleksi	1.028.736.000	1.206.234.000	1.594.062.000	2.079.360.000	2.628.270.000
Total Penerimaan	1.028.736.000	1.206.234.000	1.594.062.000	2.079.360.000	2.628.270.000
Biaya					
Biaya Tetap (Fixed Cost) :					
Ciella Bangunan	164.800.000	164.800.000	164.800.000	164.800.000	164.800.000
Renovasi Gedung					
Penyusutan Peralatan⁷⁾	87.977.200	87.977.200	87.977.200	87.977.200	87.977.200
Gaji Karyawan¹⁾	<u>223.600.000</u>	245.960.000	270.556.000	297.611.600	327.372.760
	359.577.200				
Biaya Variabel (Variabel Cost) :					
Upah Karyawan¹⁾	226.200.000	248.820.000	273.702.000	301.072.200	331.179.420
Biaya Listrik²⁾	60.000.000	66.000.000	72.600.000	79.860.000	87.846.000
Biaya PAM³⁾	60.000.000	66.000.000	72.600.000	79.860.000	87.846.000
Biaya Telepon⁴⁾	6.000.000	6.600.000	7.260.000	7.986.000	8.784.600
Biaya Pemasaran⁶⁾	17.994.000	23.041.000	29.605.500	42.561.250	49.162.175
Biaya Internet⁵⁾	<u>4.200.000</u>	4.620.000	5.082.000	5.590.200	6.149.220
	374.394.000				
Total Biaya	898.771.200	913.218.200	984.182.700	1.067.318.450	1.151.117.375
EBT	129.964.800	293.015.800	609.879.300	1.012.041.550	1.477.152.625
Pajak (EBT x 50% x tarif pajak)	9.747.360	21.976.185	76.234.912,5	151.806.232,5	221.572.893,8
EAT	120.217.440	271.039.615	533.644.387,5	860.235.317,5	1.255.579.731
Biaya penyusutan peralatan	87.977.200	87.977.200	87.977.200	87.977.200	87.977.200
Net Cash Flow	208.194.640	359.016.815	621.621.587,5	948.212.517,5	1.343.556.931

Sumber : 1) Lampiran 14 ; 2) Tabel 9.12 ; 3) Tabel 9.14 ; 4) Tabel 9.15 ; 5) Tabel 9.16 ; 6) Tabel 9.9 ; 7) Tabel 9.11



F. Proforma Arus Kas (*Cash Flows*)

Laporan perubahan kas (*cash flows statement*) disusun untuk menunjukkan perubahan kas selama satu periode tertentu serta memberikan alasan mengenai perubahan kas tersebut dengan menunjukkan dari mana sumber-sumber kas dan penggunaan-penggunaannya. Kas merupakan aktiva yang paling likuid atau merupakan salah satu unsur modal kerja yang paling tinggi likuiditasnya. Prinsip kehati-hatian perlu diterapkan dalam menentukan tingkat likuiditas ini, karena jika tingkat likuiditas tinggi dapat saja disebabkan oleh tingkat perputaran kas yang rendah atau jumlah kas sedikit disebabkan misalnya oleh tingkat perputaran kas yang tinggi, memang akan mendapatkan keuntungan yang lebih besar, tetapi menjadi tidak likuid jika terjadi kebutuhan dana secara mendadak.

Perhitungan terhadap aliran kas penting dilakukan karena laba dalam pengertian akuntansi tidak sama dengan kas masuk bersihnya yang bagi investor justru lebih penting untuk diketahui. Pendapatan yang diterima berasal dari Penerimaan pembelian paket – paket pelayanan jasa. Total aliran kas masuk tahun 2014 sebesar Rp 1.028.736.000, tahun 2015 sebesar Rp 1.206.234.000, tahun 2016 sebesar Rp 1.514.062.000, tahun 2017 sebesar Rp 2.079.360.000, tahun 2018 sebesar Rp 2.618.270.000.

Pengeluaran yang terjadi pada tahun 2014 sampai dengan tahun 2018 meliputi renovasi gedung, pembelian peralatan, pembelian perlengkapan, pembayaran cicilan gedung, pembayaran gaji karyawan, biaya listrik, biaya PAM, biaya telepon, biaya pemasaran dan pembayaran pajak tahun berjalan.

Berikut adalah data yang dihasilkan selama tahun 2014 – 2018

HAK Cipta Dilindungi Undang-Undang
 Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

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 mengumumkannya dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



Hak cipta milik Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

Institut Bisnis

Tabel 9.18

**Proforma Arus Kas Rumah Refleksi
Periode 31 Desember 2014 - 2018 (dalam Rupiah)**

Keterangan	Periode	2013	2014	2015	2016	2017
Aliran Kas Masuk						
Modal Disetor ¹⁾	1.500.000.000	-	-	-	-	-
Pendapatan Rumah Refleksi ²⁾	-	1.028.736.000	1.206.234.000	1.594.062.000	2.079.360.000	2.628.270.000
Total Aliran Kas Masuk						
Aliran Kas Keluar						
Renovasi Gedung	48.000.000	-	48.000.000	48.000.000	48.000.000	48.000.000
Pembelian Peralatan ¹⁾	439.886.000	-	-	-	-	-
Pembelian Perlengkapan ¹⁾	14.150.000	-	-	-	-	-
Cicilan gedung dan tanah	164.800.000	-	164.800.000	164.800.000	164.800.000	164.800.000
Gaji Karyawan ³⁾	-	449.800.000	494.780.000	544.258.000	598.683.800	658.552.180
Biaya Listrik ⁵⁾	-	60.000.000	66.000.000	72.600.000	79.860.000	87.846.000
Biaya PAM ⁶⁾	-	60.000.000	66.000.000	72.600.000	79.860.000	87.846.000
Biaya Telepon	-	6.000.000	6.600.000	7.260.000	7.986.000	8.784.600
Biaya Pemasaran ⁴⁾	-	17.994.000	23.041.000	29.605.500	42.561.250	49.162.175
Biaya Pajak	-	9.747.360	21.976.185	76.234.912,5	151.806.232,5	221.572.893,8
Total Aliran Kas Keluar	666.836.000	490.141.360	891.197.185	1.015.358.413	1.173.557.283	1.326.563.849
Arus Kas Bersih	833.164.000	538.594.640	135.036.815	578.703.587,5	905.802.717,5	1.301.706.151
Kas pada Awal Periode	-	833.164.000	1.371.758.640	1.506.795.455	2.085.499.043	2.991.301.761
Kas pada Akhir periode	833.164.000	1.371.758.640	1.506.795.455	2.085.499.043	2.991.301.761	4.293.007.912

Sumber : 1) Tabel 9.1; 2) Tabel 9.8; 3) Tabel 9.10; 4) Tabel 9.9; 5) Tabel 9.12; 6) Tabel 9.14

1. Dilarang mengutip, memperbanyak, atau mendistribusikan kembali seluruh atau sebagian karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



G. Proforma Neraca (*Balance Sheet*)

Menurut Zaki Baridwan (2004:18), neraca atau balance sheet merupakan laporan yang menunjukkan keadaan keuangan suatu perusahaan pada tanggal tertentu. Bentuk laporan neraca terbagi menjadi 2, yaitu: bentuk rekening T, dimana aktiva disusun di bagian kiri; dan bentuk laporan, dimana aktiva, utang, dan modal disusun dengan urutan ke bawah.

Secara harfiah, neraca merupakan laporan yang memberikan informasi mengenai jumlah harta, utang, dan modal perusahaan pada saat tertentu. Angka-angka yang ada dalam neraca memberikan informasi yang sangat banyak mengenai keputusan yang telah diambil oleh perusahaan. Informasi tersebut dapat bersifat operasional atau strategis, baik kebijakan modal kerja, investasi, maupun kebijakan struktur permodalan yang telah diambil perusahaan.

Secara garis besar, neraca memberikan informasi mengenai sumber dan penggunaan dana perusahaan. Sisi sebelah kiri neraca (aktiva) merupakan sisi penggunaan dana perusahaan. Sedangkan sisi sebelah kanan (pasiva) menunjukkan sumber-sumber dana untuk membiayai suatu proyek bisnis.

Selain itu, terdapat nilai perlengkapan di aktiva lancar. Pada aktiva tetap perusahaan, terdapat nilai peralatan beserta depresiasi atau penyusutan peralatan setiap tahunnya.

Pada bagian passiva, terdapat modal pemilik yang nilainya berasal dari kebutuhan dana awal. Selain itu terdapat nilai laba ditahan yang berasal dari laba tahun berjalan ditambah laba tahun sebelumnya. Pada laporan neraca operasional Rumah Refleksi, laba operasional tahun 2014 – 2018 digunakan untuk menutup nilai investasi awal. Berikut adalah proforma Neraca tahun 2014 – 2018:

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.



©

Hak cipta milik IBI BKKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Institut Bisnis

Tabel 9.19
Proforma Neraca Rumah Refleksi

Periode 31 Desember 2014 - 2018 (dalam Rupiah)

Keterangan	Periode					
	Januari 2014	2014	2015	2016	2017	2018
AKTIVA						
Aktiva Lancar						
Kas	833.164.000	1.371.758.640	1.506.795.455	2.085.499.043	2.991.301.761	4.293.007.912
Pembelian tanah dan bangunan	164.800.000	-	164.800.000	164.800.000	164.800.000	164.800.000
Perlengkapan ¹⁾	14.150.000	-	15.565.000	17.121.500	18.833.650	20.717.015
Total Aktiva Lancar	1.012.114.000	1.371.758.640	1.687.160.455	2.267.420.543	3.174.935.411	4.478.524.927
Aktiva Tetap						
Peralatan	439.886.000	439.886.000	439.886.000	439.886.000	439.886.000	439.886.000
Depresiasi Peralatan ²⁾	-	87.977.200	175.954.400	263.932.600	351.908.800	439.886.000
	439.886.000	351.908.800	263.931.600	175.953.400	87.977.200	-
Total Aktiva Tetap	439.886.000	351.908.800	263.931.600	175.953.400	87.977.200	-
TOTAL AKTIVA	1.452.000.000	1.723.667.440	1.951.092.055	2.443.373.943	3.262.912.611	4.478.524.927
PASSIVA						
Modal						
Modal Pemilik	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000
Laba Ditahan	(48.000.000)	(223.667.440)	451.092.055	943.373.943	1.762.912.611	2.978.524.927
Total Modal	1.452.000.000	1.723.667.440	1.951.092.055	2.443.373.943	3.262.912.611	4.478.524.927
TOTAL PASSIVA	1.452.000.000	1.723.667.440	1.951.092.055	2.443.373.943	3.262.912.611	4.478.524.927

Sumber: 1)Tabel 9.1; 2)Tabel 9.11

1. Dilarang mengutip, memperbanyak, atau menyebarkan seluruh atau sebagian dari isi buku ini tanpa mencantumkan sumbernya. Penyalahgunaan hak cipta ini dapat mengakibatkan sanksi hukum. Untuk lebih jelasnya, silakan kunjungi website kami di www.kwikkiangie.ac.id dan menyebutkan sumbernya. Hak Cipta Dilindungi Undang-undang. 2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.

Untuk menghitung BEP kita bisa hitung dalam bentuk unit atau price

tergantung untuk kebutuhan

Perhitungan BEP terbagi atas dua hal yang meliputi sebagai berikut:

Atas dasar unit

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

Atas dasar sales dalam rupiah

$$\text{BEP rupiah} = \frac{\text{FC}}{1 - \frac{\text{VC}}{\text{P}}}$$

Peterangan:

FC : Biaya Tetap

P : Harga jual per unit

VC : Biaya Variabel per unit

Tabel 9.20

Break Event Point Rumah Refleksi

Tahun 2014-2018

Tahun	FC (1)	1-(VC/Sales) (2)	BEP (Rp) (1) X (2) = (3)
2014	359.577.200	0,636064063	228.714.134,8
2015	333.937.200	0,655886834	219.025.012,9
2016	358.533.200	0,710896125	254.879.862,6
2017	385.588.800	0,751399637	289.731.284,4
2018	415.349.960	0,782759223	325.119.012

Sumber : Tabel 9.17

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

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.



Dari Tabel 9.20 dapat kita ketahui bahwa titik impas dari Rumah Refleksi mengalami peningkatan dari tahun ke tahun dan pada akhir periode tahun 2018 dapat kita lihat bahwa Titik Impas (BEP) Rumah Refleksi sebesar Rp 325. 119.012,-.

2. Nilai Tunai Bersih Sekarang (*Net Present Value*)

Net Present Value merupakan metode yang menghitung selisih antara nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih (operasional maupun terminal *cash flow*) di masa yang akan datang. Untuk menghitung nilai sekarang perlu ditentukan terlebih dahulu tingkat bunga yang dianggap relevan. Metode ini merupakan salah satu metode pendiskontoan arus kas sehingga perlu ditentukan dulu tingkat diskontonya.

Tingkat diskonto yang relevan biasanya menggunakan biaya modal. Apabila nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih di masa yang akan datang lebih besar daripada nilai investasi sekarang, maka investasi ini dikatakan menguntungkan sehingga diterima. Keuntungan dari investasi ini sama atau melebihi biaya modal-keuntungan yang didapatkan dengan (*ceteris paribus*), apabila *Present Value* dari keseluruhan *proceeds* yang diharapkan lebih besar daripada *Present Value* jumlah investasinya, maka usul investasi tersebut dapat diterima. Sebaliknya kalau jumlah *Present Value* dari keseluruhan *proceeds* lebih kecil dari investasinya, berarti *Net Present Value*-nya negatif maka kondisi investasi tersebut tidak usah diambil atau lebih baik ditolak. (Darsono.P,2010:151).

Rumus yang dipergunakan untuk menghitung nilai NPV, adalah sebagai berikut (Darsono P dan Ari Purwanti, 2009:118) :

$$NPV = \sum PV NCF - I_0$$

Keterangan:

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.



- NPV = *Net Present value*
- NPV NCF = Total *Present Value* dari *Net Cash Flow* (jumlah nilai sekarang dari arus kas bersih yang diterima tiap tahun).
- NPV = Nilai sekarang besarnya investasi.

Net Present Value atau Nilai Sekarang Bersih dari suatu investasi didefinisikan sebagai pengurangan dari *Present Value Cash Inflow (proceeds)* dikurangi *Present Value Cash Outflow (Outlays)*. Apabila jumlah PV dari keseluruhan *proceeds* yang diharapkan lebih besar dari pada pengeluaran investasinya atau dengan kata lain NPV bernilai positif, maka usulan investasi tersebut dapat diterima. Sebaliknya, apabila NPV investasi tersebut bernilai negatif, maka usulan investasi tersebut ditolak.

Kriteria yang dipergunakan dalam penilaian NPV adalah sbb:

Jika NPV = 0 (nol), maka hasil investasi (*return*) usaha akan sama dengan tingkat bunga yang dipakai dalam analisis, atau dengan kata lain usaha tidak untung maupun rugi (impas).

Jika NPV = - (negatif), maka investasi tersebut rugi atau hasilnya (*return*) di bawah tingkat bunga yang dipakai.

Jika NPV = + (positif), maka investasi tersebut menguntungkan atau hasilnya (*return*) melebihi tingkat bunga yang dipakai.

Tabel 9.21
Rumah Refleksi
Net Present Value
Tahun 2014-2018 (dalam Rupiah)

Tahun	EAT	Penyusutan Peralatan	NCF
2013	120.217.440	87.977.200 ¹⁾	208.194.640
2014	271.039.615	87.977.200	359.016.815
2015	533.644.387,5	87.977.200	621.621.587,5
2016	860.235.317,5	87.977.200	948.212.517,5
2017	1.225.579.371	87.977.200	1.343.556.931

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Hak Cipta milik IBIKKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

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.



Tahun	Net Cash Flow	DF (13%,5)	PVNCF
2013	208.194.640 ²⁾	0,884956	184.243.095,8
2014	359.016.815	0,783147	281.162.941,6
2015	621.621.587,5	0,693050	430.814.841,2
2016	948.212.517,5	0,613319	581.556.753
2017	1.343.556.931	0,542760	792.228.959,9
		Σ PVNCF	2.207.006.591
		PV _{Io}	(1.500.000.000)
		NPV	707.006.591,5

Sumber : 1)Tabel 9.11 ; 2)Tabel 9.17

Berdasarkan perhitungan, nilai NPV yang diperoleh Rumah Refleksi sebesar 707.006.591,5,- dengan tingkat diskonto sebesar 13% , hal ini menunjukkan bahwa investasi yang ditanam selama lima tahun pada Rumah Refleksi adalah layak, karena nilai NPV lebih besar dari nol dan seperti *Discount Factor* yang di syaratkan oleh tingkat suku bunga SBI bank Indonesia (<http://www.bi.go.id/web/id/Moneter/BI+Rate/Data+BI+Rate/>).

3. Indeks Profitabilitas (*Profitability Index*)

Profitability Index (PI) merupakan metode untuk menghitung nilai tunai arus kas bersih dibagi nilai tunai investasi. Jika nilainya lebih besar dari 1, maka proyek investasi dianggap layak, sebaliknya jika nilainya kurang dari 1, maka proyek tersebut tidak dianggap layak. Jika suatu proyek NPV-nya positif, maka PI-nya positif. (Darsono.P,2009:119).

Profitability Index sangat mirip dengan analisis NPV, karena keduanya menggunakan komponen perhitungan nilai-nilai sekarang (*present value*). Perbedaannya adalah bahwa satuan yang dipakai dalam NPV adalah nilai uang, sedangkan dalam PI adalah indeks.

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 mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



Rumus perhitungan PI adalah sebagai berikut:

$$\text{Indeks Profitabilitas} = \frac{\text{Nilai Investasi Sekarang } (\sum PVNCF)}{\text{Modal Awal (PV of } I_0)}$$

© Hak cipta milik IBIKKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Kriteria penilaian investasi dengan menggunakan PI juga mirip dengan NPV, yaitu sebagai berikut:

Jika $PI > 1$, maka investasi dikatakan layak.

Jika $PI < 1$, maka investasi dikatakan tidak layak.

Jika $PI = 1$, maka investasi dikatakan BEP

Berikut perhitungan *Profitability Index* Rumah Refleksi

$$PI = \frac{2.207.006.591}{1.500.000.000} = 1,471337727$$

Dari hasil perhitungan diatas, menunjukkan bahwa investasi tersebut layak untuk dilaksanakan karena hasil *Profitability Index* (PI) adalah sebesar 1,471337727 sehingga dapat disimpulkan bahwa investasi selama lima tahun pada Rumah Refleksi adalah menguntungkan, sehingga inventasi pada Rumah Refleksi layak untuk dilaksanakan (karena nilai PI lebih besar dari 1).

4. Periode Pengembalian (*Payback Period*)

Payback Period adalah suatu periode yang diperlukan untuk dapat menutup kembali pengeluaran investasi dengan menggunakan *proceeds* atau aliran kas netto (*net cash flow*). Bila *payback period* lebih pendek daripada yang disyaratkan, maka proyek dikatakan menguntungkan, sedangkan kalau lebih lama, maka proyek ditolak.

(Darsono.P, 2009:118).

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

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 menggunakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



Berikut ini perhitungan *payback period* Rumah Refleksi

Investasi Awal	Rp 1.500.000.000
NCF Tahun 2014	Rp 208.194.640
NCF Tahun 2015	Rp 359.016.815
NCF Tahun 2016	<u>Rp 621.621.587,5</u>
	Rp 311.166.957,5
NCF Tahun 2017	Rp 948.212.517,5

$$\text{Payback Period} = 3 \text{ tahun} + \frac{311.166.957,5}{948.212.517,5} \times 12 \text{ bulan} = 0,32816$$

$$= 0,32816 \times 30 \text{ hari} = 9,8448 = 10 \text{ hari}$$

Payback period atau periode pengembalian modal Rumah Refleksi adalah 3 tahun 10 hari, dengan Investasi Awal sebesar Rp. 1.500.000.000,- dan Net Cash Flow tahun 2014 sebesar Rp. 208.194.640,- ; Net Cash Flow tahun 2015 sebesar Rp. 359.016.815,- ; Net Cash Flow tahun 2016 sebesar Rp 621.621.587,5,- ; Net Cash Flow tahun 2017 sebesar Rp 948.212.517,5,-. Dan Net Cash Flow tahun 2018 sebesar Rp.1.343.556.931,-

Payback period atau periode pengembalian modal Rumah Refleksi adalah 3 tahun 10 hari, menunjukkan Keuntungan sudah dapat dinikmati sebelum masa periode lima tahun oleh Rumah Refleksi karena dalam kurun waktu 3 tahun 10 hari sudah dapat balik modal.

5. Tingkat Pengembalian Internal (*Internal Rate of Return*)

Tingkat pengembalian pada investasi adalah tingkat diskonto yang membuat nilai sekarang bersih dari arus kas semua (baik positif maupun negative) dari suatu

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

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.

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie



investasi tertentu sama dengan nol. Secara lebih spesifik, IRR dari investasi adalah tingkat bunga dimana *Net Present Value* dari biaya (arus kas negatif) investasi sama dengan *net present value* dari keuntungan (arus kas positif) dari investasi. Apabila IRR sama dengan atau lebih besar daripada tingkat diskonto, maka usul investasi tersebut selayaknya diterima. Sebaliknya kalau IRR lebih kecil daripada tingkat diskonto, maka seharusnya usul investasi ditolak. (Darsono P dan Ari Purwanto, 2010:153).

Berikut perhitungan *Internal Rate of Return (IRR)* Rumah Refleksi

$$IRR = i_1 + \frac{NPVi_1}{NPVi_1 - NPVi_2} (i_2 - i_1)$$

Keterangan:

- IRR = Nilai Internal Rate of Return
- i_1 = Tingkat suku bunga/*discount rate* pertama
- i_2 = Tingkat suku bunga/*discount rate* kedua
- NPV i_1 = *Net Present Value* pertama
- NPV i_2 = *Net Present Value* kedua

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.



Tabel 9.22
Perhitungan IRR
Rumah Refleksi

Tahun	NCF	DF (13%)	PV NCF	DF (25%)	PV NCF
(1)	(2)	(3)	(4) = (2)x(3)	(3)	(4) = (2)x(3)
2014	208.194.640	0,884956	Rp 184.243.095,8	0,8	166.555.712
2015	359.016.815	0,783147	Rp 281.162.941,6	0,64	229.770.761,6
2016	621.621.587,5	0,693050	Rp 430.814.841,2	0,512	318.270.252,8
2017	948.212.517,5	0,613319	Rp 581.556.753	0,4096	388.387.847,2
2018	1.343.556.931	0,542760	Rp 792.228.959,9	0,32768	440.256.735,2
Σ PV NCF			Rp 2.207.006.591	Σ PV NCF	Rp 1.543.241.309
Io			Rp 1.500.000.000	Io	Rp 1.500.000.000
NPV			Rp 707.006.591,5	NPV	Rp 43.241.308,8

Tahun	NCF	DF (13%)	PV NCF	DF (30%)	PV NCF
(1)	(2)	(3)	(4) = (2)x(3)	(3)	(4) = (2)x(3)
2014	208.194.640	0,884956	Rp 184.243.095,8	0,76923	160.149.723,1
2015	359.016.815	0,783147	Rp 281.162.941,6	0,59171	212.435.985,2
2016	621.621.587,5	0,693050	Rp 430.814.841,2	0,45516	282.941.095,8
2017	948.212.517,5	0,613319	Rp 581.556.753	0,35012	331.995.559,5
2018	1.343.556.931	0,542760	Rp 792.228.959,9	0,26932	361.858.944,6
Σ PV NCF			Rp 2.207.006.591	Σ PV NCF	Rp 1.349.381.308
Io			Rp 1.500.000.000	Io	Rp 1.500.000.000
NPV			Rp 707.006.591,5	NPV	(Rp 150.618.691,8)

Sumber : Tabel 9.13

$$\text{IRR} = 25\% + \frac{\text{Rp } 707.006.591,5}{\text{Rp } 707.006.591,5 - (150.618.691,8)} (30\% - 25\%)$$

1. Ditanggung gugut sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan 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.

$$\text{IRR} = 0,291218 \times 100 = 29,12\%$$

© **Hak Cipta Milik IBI BIKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)**
Dari tingkat pengembalian yang disyaratkan 13% per tahun, nilai IRR lebih besar dari 13% yaitu 29,12% , maka investasi layak dilakukan, berarti usulan investasi pendirian *Reflexology Centre* dapat diterima karena IRR lebih besar dari tingkat suku bunga yang ditentukan oleh Bank Indonesia sebesar 13 % dalam bentuk BI.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

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.

