

## BAB V

### ASPEK KEUANGAN

#### A. Metode Pencatatan Akuntansi

Secara umum, ada 2 (dua) metode pencatatan akuntansi yaitu metode pencatatan *Cash Basis* dan *Accrual Basis*. Menurut **Hendri Yulius** dalam buku *Mudah Merancang Sistem Akuntansi Otomatis*, pada metode pencatatan *Cash Basis* umumnya digunakan pada usaha kecil sedangkan perusahaan menengah ke atas menggunakan pencatatan *Accrual Basis*. Dikarenakan **Hotel Minahasa Manado** memiliki piutang dan hutang maka pencatatan *Accrual Basis* sangat direkomendasikan. Pada metode pencatatan *Accrual Basis* sangat cocok dalam melakukan pengukuran aset, ekuitas dana dan kewajiban. Beban dan pendapatan diakui pada saat terjadi transaksi. Selain itu, metode laporan *Accrual Basis* digunakan sebagai pengambilan keputusan oleh manajemen. Alasan lainnya adalah Hotel Minahasa Manado sudah berbentuk PT yaitu PT. Hotel Delisa Minahasa.

#### B. Capital Expendure

Dalam pengembangan bisnis, tentunya perusahaan memerlukan pengeluaran. Untuk menciptakan manfaat di masa yang akan datang, perusahaan harus melakukan pengeluaran. Pengeluaran akan dicantumkan sebagai aset apabila barang yang dibeli digunakan secara aktif selama lebih dari 12 bulan. Kemudian, Investasi dibagi menjadi 2 (dua) jenis yaitu *Tangible Investment* dan *Intangible Investment*. Aset aset yang dimiliki oleh **Hotel Minahasa Manado** harus dimanfaatkan dan dijaga sebaik baiknya.

- *Tangible Investment*

Tangible Investment merupakan investasi fisik yang digunakan dalam jangka waktu pemakaian sehingga investasi tersebut dapat dirasakan dan dilihat secara langsung. Dalam bisnis perhotelan, investasi secara fisik ini digunakan agar mendukung operasional perusahaan. Penulis selaku bagian dari pemilik dari Hotel ingin melakukan pengembangan dengan membeli aset aset baru pada seluruh tipe kamar agar terlihat lebih modern. Adapun *Tangible Investment* dari **Hotel Minahasa Manado** adalah sebagai berikut.

Tabel 5.1

## Tangible Investment (Tanah dan Bangunan)

Jenis	Item	Luas / m <sup>2</sup>	Unit	Total	Harga / m <sup>2</sup>	Jumlah	Penyusutan		
							Umu r Ekon omis	Tarif Depre siasi	Depresiasi
Tanah	Tanah	2893	1	2893	Rp.5.000.000	Rp.14.465.000.000	0		
Bangunan	Area Parkir	271	1	271	Rp.3.000.000	Rp.813.000.000	20	5%	Rp.40.650.000
	Back Office Karyawan	30	2	60	Rp.3.000.000	Rp.180.000.000			Rp.9.000.000
	Toilet Umum	4	1	4	Rp.3.000.000	Rp.12.000.000			Rp.600.000
	Lobby	26	1	26	Rp.3.000.000	Rp.78.000.000			Rp.3.900.000
	Restoran	40	1	40	Rp.3.000.000	Rp.120.000.000			Rp.6.000.000
	Back Office OPM	6	1	6	Rp.3.000.000	Rp.18.000.000			Rp.900.000

Living Room (BOH)	105	1	105	Rp.3.000.000	Rp.315.000.000		Rp.15.750.000
Gym	18	1	18	Rp.3.000.000	Rp.54.000.000		Rp.2.700.000
Fitting Room	15	1	15	Rp.3.000.000	Rp.45.000.000		Rp.2.250.000
Gazebo Kayu	4	1	4	Rp.3.000.000	Rp.12.000.000		Rp.600.000
Bar	2	1	2	Rp.3.000.000	Rp.6.000.000		Rp.300.000
Area Kolam Renang	18	1	18	Rp.3.000.000	Rp.54.000.000		Rp.2.700.000
Pantry	50	1	50	Rp.3.000.000	Rp.150.000.000		Rp.7.500.000
Event Space	102	1	102	Rp.3.000.000	Rp.306.000.000		Rp.15.300.000
Family Room	102	1	102	Rp.3.000.000	Rp.306.000.000		Rp.15.300.000
Deluxe Premiere	53	2	106	Rp.3.000.000	Rp.318.000.000		Rp.15.900.000
Deluxe Garden	26	23	598	Rp.3.000.000	Rp.1.794.000.000		Rp.89.700.000
Standard Room	18	5	90	Rp.3.000.000	Rp.270.000.000		Rp.13.500.000
<b>TOTAL TANAH DAN BANGUNAN</b>					<b>Rp. 19.316.000.000</b>		<b>242.550.000</b>

Sumber : Hotel Minahasa Manado, 2022

Setelah mengetahui *existing tangible investment* dari tanah dan bangunan dari Hotel Minahasa Manado, Berikut adalah *tangible investment* dari hotel ini, daftar barang yang diberi warna putih merupakan barang sudah terpasang di hotel sedangkan barang yang diberi warna kuning adalah barang investasi yang akan digunakan untuk pengembangan seluruh tipe kamar Hotel.

Tabel 5.2

## Tangible Investment (Kamar dan Fasilitas)

Jenis	Item	Unit	Harga	Jumlah	Penyusutan	
					Umur	Tarif Penyusutan
Family Room	Double Bed	1	Rp. 200.000	Rp.200.000	1	Rp.200.000
	TV	1	Rp.300.000	Rp.300.000	1	Rp.300.000
	Meja TV	1	Rp.600.000	Rp.600.000	8	Rp.75.000
	Lemari	1	Rp.800.000	Rp.800.000	8	Rp.100.000
	Lukisan	3	Rp.100.000	Rp.300.000	5	Rp.60.000
	Kettle Jug	1	Rp.150.000	Rp.150.000	5	Rp.30.000
	Sofa	4	Rp.1.000.000	Rp.4.000.000	5	Rp.800.000
	Wardrobe	1	Rp.1.200.000	Rp.1.200.000	5	Rp.240.000
	Kulkas	1	Rp1.500.000	Rp.1.500.000	5	Rp.300.000
	Exhaust	1	Rp.300.000	Rp.300.000	5	Rp.60.000
	Air Conditioner	2	Rp.3.000.000	Rp.6.000.000	5	Rp.1.200.000
	Double Sheet	1	Rp.250.000	Rp. 250.000	5	Rp.50.000
	Pillow	4	Rp.100.000	Rp.400.000	4	Rp.100.000
	Pillow Case	4	Rp.75.000	Rp.300.000	4	Rp.75.000
	Telepon	1	Rp.300.000	Rp.300.000	4	Rp.75.000
	Teropong	1	Rp.2.300.000	Rp.2.300.000	6	Rp.383.333
	Divan	1	Rp.200.000	Rp.200.000	1	Rp.200.000
	Water Heater	1	1.798.000	Rp.1.798.000	4	Rp.449.500
	Double Bed	1	2.700.000	Rp.2.700.000	6	Rp.450.000
	Pillow	4	100.000	Rp.400.000	4	Rp.100.000
	Pillow Case	4	75.000	Rp.300.000	4	Rp.75.000
	Meja Bundar	2	600.000	Rp.1.200.000	5	Rp.240.000
	Kulkas Baru	1	3.075.000	Rp.3.075.000	4	Rp.768.750
	Televisi Baru	1	1.700.000	Rp.1.700.000	5	Rp.340.000
	Karpet	1	5.000.000	Rp.5.000.000	4	Rp.1.250.000
	Standing Lamp	2	219.000	Rp.438.000	4	Rp.109.500
	Smoke Detector	2	800.000	Rp.1.600.000	4	Rp.400.000
	Double Sheet	1	250.000	Rp.250.000	4	Rp.62.500
Bed Runner	2	200.000	Rp.400.000	4	Rp.100.000	

	Microwave	1	1.500.000	Rp.1.500.000	4	Rp.375.000
	Mesin Kopi	1	3.000.000	Rp.3.000.000	4	Rp.750.000
	Bathup	1	7.500.000	Rp.7.500.000	4	Rp.1.875.000
	Luggage Rack	1	600.000	Rp.600.000	4	Rp.150.000
	Divan	1	1.800.000	Rp.1.800.000	4	Rp.450.000
	Chandelier	1	2.750.000	Rp.2.750.000	4	Rp.687.500
	Sofa puff	1	1.949.000	Rp1.949.000	4	Rp.487.250
<b>TOTAL EXISTING TANGIBLE INVESTMENT</b>				<b>Rp. 20.898.000</b>		<b>Rp. 3.247.833</b>
<b>TOTAL BIAYA PENGEMBANGAN</b>				<b>Rp. 36.162.000</b>		<b>Rp. 8.670.500</b>
<b>TOTAL BIAYA FAMILY ROOM</b>				<b>Rp. 57.060.000</b>		<b>Rp. 11.918.333</b>
Jenis	Item	Unit	Harga	Jumlah	Penyusutan	
					Umur	Tarif Penyusutan
Deluxe Premiere	Double Bed	2	Rp.200.000	Rp.400.000	1	Rp.400.000
	TV	2	Rp.300.000	Rp.600.000	1	Rp.600.000
	Meja TV	2	Rp.600.000	Rp.1.200.000	1	Rp.1.200.000
	Lemari	2	Rp.800.000	Rp.800.000	4	Rp.200.000
	Lukisan	2	Rp.100.000	Rp.100.000	4	Rp.25.000
	Kettle Jug	2	Rp.150.000	Rp.150.000	4	Rp.37.500
	Sofa	2	Rp.1.000.000	Rp.2.000.000	5	Rp.400.000
	Wardrobe	2	Rp.1.200.000	Rp.1.200.000	4	Rp.300.000
	Exhause	2	Rp.300.000	Rp.300.000	4	Rp.75.000
	Air Conditioner	2	Rp.3.000.000	Rp.3.000.000	4	Rp.750.000
	Double Sheet	2	Rp.400.000	Rp.400.000	5	Rp.80.000
	Pillow	4	Rp.100.000	Rp.400.000	4	Rp.100.000
	Pillow Case	4	Rp.75.000	Rp.300.000	4	Rp.75.000
	Lukisan	2	Rp.100.000	Rp.100.000	4	Rp.25.000
	Telepon	2	Rp.300.000	Rp.300.000	4	Rp.75.000
	Divan	2	Rp.300.000	Rp.300.000	1	Rp.200.000
	Water Heater	2	Rp.1.798.000	Rp.3.596.000	4	Rp.899.000
	Double Bed	2	Rp.2.700.000	Rp.5.400.000	5	Rp.1.080.000
	Luggage Rack	2	Rp.600.000	Rp.1.200.000	4	Rp.300.000
	Pillow	4	Rp.100.000	Rp.400.000	4	Rp.100.000
	Pillow Case	4	Rp.75.000	Rp.300.000	4	Rp.75.000
	Lukisan	8	Rp.100.000	Rp.800.000	4	Rp.200.000
	Karpet	6	Rp.2.500.000	Rp.15.000.000	4	Rp.3.750.000
Divan	2	Rp.1.800.000	Rp.3.600.000	4	Rp.900.000	
Bed Runner	4	Rp.200.000	Rp.800.000	4	Rp.200.000	
Sofa puff	4	Rp.1.200.000	Rp.4.800.000	4	Rp.1.200.000	
<b>TOTAL EXISTING TANGIBLE INVESTMENT</b>				<b>Rp. 16.276.000</b>		<b>Rp. 3.991.500</b>

<b>TOTAL BIAYA PENGEMBANGAN</b>				<b>Rp. 32.300.000</b>		<b>Rp. 7.805.000</b>
<b>TOTAL BIAYA DELUXE PREMIERE</b>				<b>Rp.48.576.000</b>		<b>Rp.11.796.500</b>
Jenis	Item	Unit	Harga	Jumlah	Penyusutan	
					Umur	Tarif Penyusutan
Deluxe Garden	Double Bed	12	Rp.200.000	Rp.2.400.000	1	Rp.2.400.000
	Single Bed	22	Rp.100.000	Rp.2.200.000	1	Rp.2.200.000
	TV	23	Rp.600.000	Rp.13.800.000	5	Rp.2.760.000
	Meja TV	23	Rp.800.000	Rp.18.400.000	1	Rp.18.400.000
	Lemari	23	Rp.100.000	Rp.2.300.000	4	Rp.575.000
	Lukisan	23	Rp.150.000	Rp.3.450.000	4	Rp.862.500
	Kettle Jug	23	Rp.1.000.000	Rp.23.000.000	4	Rp.5.750.000
	Sofa	46	Rp.50.000	Rp.2.300.000	1	Rp.2.300.000
	Exhause	1	Rp.300.000	Rp.300.000	4	Rp.75.000
	Air Conditioner	23	Rp.3.000.000	Rp.69.000.000	4	Rp.17.250.000
	Single Sheet	12	Rp.250.000	Rp.3.000.000	4	Rp.750.000
	Double Sheet	22	Rp.400.000	Rp.8.800.000	4	Rp.2.200.000
	Telepon	23	Rp.75.000	Rp.1.725.000	4	Rp.431.250
	Pillow	96	Rp.100.000	Rp.9.600.000	4	Rp.2.400.000
	Pillow Case	96	Rp.300.000	Rp.28.800.000	4	Rp.7.200.000
	Divan	34	Rp.1.800.000	Rp.61.200.000	4	Rp.15.300.000
	Water Heater	23	Rp.1.798.000	Rp.41.354.000	4	Rp.10.338.500
	Karpet	23	Rp.1.750.000	Rp.40.250.000	4	Rp.10.062.500
	Meja TV Terbaru	23	Rp.800.000	Rp.18.400.000	4	Rp.4.600.000
	Double Bed	12	Rp.4.000.000	Rp.48.000.000	5	Rp.9.600.000
	Single Bed	22	Rp.2.000.000	Rp.44.000.000	5	Rp.8.800.000
	Korden	23	Rp.600.000	Rp.13.800.000	4	Rp.3.450.000
	Kursi Baru	23	Rp.650.000	Rp.14.950.000	4	Rp.3.737.500
	Meja Bundar	23	Rp.690.000	Rp.15.870.000	4	Rp.3.967.500
	Cermin	23	Rp.1.200.000	Rp.27.600.000	4	Rp.6.900.000
	Luggage Rack	23	Rp.600.000	Rp.13.800.000	4	Rp.3.450.000
	Lukisan	23	Rp.150.000	Rp.3.450.000	4	Rp.862.500
	Standing Lamp	23	Rp.1.000.000	Rp.23.000.000	4	Rp.5.750.000
	Bed Runner	23	Rp. 200.000	Rp. 4.600.000	4	Rp. 1.150.000
	Sofa Puff	23	Rp.1.200.000	Rp. 27.600.000	4	Rp. 6.900.000
<b>TOTAL EXISTING TANGIBLE INVESTMENT</b>				<b>Rp. 291.629.000</b>		<b>Rp.77.475.583</b>
<b>TOTAL BIAYA PENGEMBANGAN</b>				<b>Rp. 295.320.000</b>		<b>Rp.68.830.000</b>

TOTAL DELUXE GARDEN				Rp. 586.949.000		Rp.146.305.583
Jenis	Item	Unit	Harga	Jumlah	Penyusutan	
					Umur	Tarif Penyusutan
STANDARD ROOM	Double Bed	3	Rp.200.000	Rp. 600.000	1	Rp. 600.000
	Single Bed	4	Rp. 100.000	Rp. 400.000	1	Rp.400.000
	TV	5	Rp.600.000	Rp.3.000.000	5	Rp. 600.000
	Meja TV	5	Rp. 200.000	Rp.1.000.000	1	Rp.1.000.000
	Lemari	5	Rp.100.000	Rp. 500.000	5	Rp. 100.000
	Lukisan	5	Rp.150.000	Rp.750.000	5	Rp.150.000
	Kettle Jug	5	Rp. 1.000.000	Rp. 5.000.000	4	Rp.1.250.000
	Exhause	5	Rp.300.000	Rp.1.500.000	4	Rp. 375.000
	Air Conditioner	5	Rp. 3.000.000	Rp.15.000.000	4	Rp.3.750.000
	Single Sheet	4	Rp.250.000	Rp. 1.000.000	6	Rp.166.667
	Double Sheet	3	Rp.400.000	Rp. 1.200.000	6	Rp. 200.000
	Pillow	28	Rp. 100.000	Rp. 2.800.000	5	Rp. 560.000
	Pillow Case	28	Rp. 300.000	Rp. 8.400.000	5	Rp.1.680.000
	Telepon	5	Rp. 750.000	Rp. 3.750.000	4	Rp. 937.500
	Water Heater	5	Rp.1.798.000	Rp. 8.990.000	4	Rp. 2.247.500
	Divan	5	Rp. 1.800.000	Rp. 9.000.000	5	Rp. 1.800.000
	Double Bed	3	Rp.4.000.000	Rp.12.000.000	5	Rp.2.400.000
	Single Bed	4	Rp.2.000.000	Rp.8.000.000	5	Rp.1.600.000
	Bed Runner	5	Rp. 200.000	Rp. 1.000.000	5	Rp. 200.000
	Meja TV Terbaru	5	Rp. 800.000	Rp. 4.000.000	5	Rp. 800.000
Kursi Baru	5	Rp. 650.000	Rp.3.250.000	5	Rp.650.000	
Night Korden	10	Rp.1.150.000	Rp.11.500.000	5	Rp.2.300.000	
Karpet	10	Rp. 1.000.000	Rp.10.000.000	5	Rp. 2.000.000	
Televisi Baru	5	Rp.800.000	Rp. 4.000.000	5	Rp. 800.000	
<b>TOTAL EXISTING TANGIBLE INVESTMENT</b>				<b>Rp. 53.890.000</b>		<b>Rp. 6.550.000</b>
<b>TOTAL BIAYA PENGEMBANGAN</b>				<b>Rp. 62.750.000</b>		<b>Rp. 12.550.000</b>
<b>TOTAL BIAYA STANDARD ROOM</b>				<b>Rp. 116.640.000</b>		<b>Rp.19.100.000</b>
Jenis	Item	Unit	Harga	Jumlah	Penyusutan	
					Umur	Tarif Penyusutan
RESTORAN	Televisi	1	Rp.600.000	Rp.600.000	5	Rp.120.000
	Meja TV	1	Rp.800.000	Rp.800.000		Rp.160.000

	Kursi	20	Rp.450.000	Rp.9.000.000		Rp.1.800.000
	Meja	20	Rp.600.000	Rp.12.000.000		Rp.2.400.000
	Serving Dish	5	Rp.300.000	Rp.1.500.000		Rp.300.000
	Peralatan Makanan	1	Rp.1.500.000	Rp.1.500.000		Rp.300.000
	CCTV	1	Rp.800.000	Rp.800.000		Rp.160.000
	Lemari Meja	2	Rp.2.000.000	Rp.4.000.000		Rp.800.000
	Microwave	1	Rp.1.500.000	Rp.1.500.000		Rp.300.000
	Dispenser Kaca	3	Rp.400.000	Rp.1.200.000		Rp.240.000
	Toaster	1	Rp.800.000	Rp.800.000		Rp.160.000
	Meja Kasir	1	Rp.1.000.000	Rp.1.000.000		Rp.200.000
	Mesin Kopi	1	Rp.3.000.000	Rp.3.000.000		Rp.600.000
	Lukisan	4	Rp.150.000	Rp.600.000		Rp.120.000
	Router	1	Rp.420.000	Rp.420.000		Rp.84.000
	Speaker	2	Rp.2.120.000	Rp.4.240.000		Rp.848.000
	Dispenser Galon	1	Rp.900.000	Rp.900.000		Rp.180.000
<b>TOTAL BIAYA RESTORAN</b>				<b>Rp.43.860.000</b>		<b>Rp.8.772.000</b>
Jenis	Item	Unit	Harga	Jumlah	Penyusutan	
					Umur	Tarif Penyusutan
Gym	Treadmill	2	9.960.000	Rp.19.920.000	5	Rp.3.984.000
	Dumbell	1	400.000	Rp.400.000		Rp.80.000
	Barbel	3	100.000	Rp.300.000		Rp.60.000
	Bench Press	1	2.500.000	Rp.2.500.000		Rp.500.000
	Sepeda Statis	1	3.674.250	Rp.3.674.250		Rp.734.850
	Bench Abdominal	1	558.000	Rp.558.000		Rp.111.600
	Lat Pulldown Machine	1	Rp.9.712.500	Rp.9.712.500		Rp.1.942.500
	Mirror	3	Rp.2.000.000	Rp.6.000.000		Rp.1.200.000
<b>TOTAL BIAYA GYM</b>				<b>Rp.43.064.750</b>		<b>Rp.8.612.950</b>
Jenis	Item	Unit	Harga	Jumlah	Penyusutan	
					Umur	Tarif Penyusutan
Kolam Renang	Pompa Kolam Renang	1	Rp.2.497.500	Rp.2.497.500	5	Rp.499.500
	Kursi Lounger	5	Rp.1.200.000	Rp.6.000.000		Rp.1.200.000
	Kulkas Bar	1	Rp.1.500.000	Rp.1.500.000		Rp.300.000
	Rak	1	Rp.900.000	Rp.900.000		Rp.180.000



	Skimmer	1	Rp.600.000	Rp.600.000		Rp.120.000
<b>TOTAL BIAYA KOLAM RENANG</b>				<b>Rp.11.497.500</b>		<b>Rp.2.299.500</b>
Jenis	Item	Unit	Harga	Jumlah	Penyusutan	
					Umur	Tarif Penyusutan
Lobby	Meja Barrier	1	Rp.2.000.000	Rp.2.000.000	5	Rp.400.000
	Komputer	1	Rp.12.000.000	Rp.12.000.000	5	Rp.2.400.000
	Printer	1	Rp.500.000	Rp.500.000	4	Rp.125.000
	Telepon	1	Rp.750.000	Rp.750.000	5	Rp.150.000
<b>TOTAL BIAYA LOBBY</b>				<b>Rp.15.250.000</b>		<b>Rp.3.075.000</b>
Jenis	Item	Unit	Harga	Jumlah	Penyusutan	
					Umur	Tarif Penyusutan
DAPUR	Kompor Gas	3	Rp.50.000.000	Rp.150.000.000	8	Rp.18.750.000
	Oven	1	Rp.3.000.000	Rp.3.000.000	8	Rp.375.000
	Tilting Pan	1	Rp.5.000.000	Rp.5.000.000	8	Rp.625.000
	Titling Boiling Pan	1	Rp.3.000.000	Rp.3.000.000	8	Rp.375.000
	Deep fat fryer	1	Rp.5.000.000	Rp.5.000.000	8	Rp.625.000
	Meat Grinder	1	Rp.400.000	Rp.400.000	8	Rp.50.000
	Salamander	1	Rp.7.000.000	Rp.7.000.000	8	Rp.875.000
	Meat Slicer	1	Rp.2.000.000	Rp.2.000.000	8	Rp.250.000
	Chiller & Freezer	1	Rp.25.000.000	Rp.25.000.000	8	Rp.3.125.000
	Potato Peeler	1	Rp.1.000.000	Rp.1.000.000	8	Rp.125.000
	Dough Mixer	1	Rp.2.500.000	Rp.2.500.000	8	Rp.312.500
	Working Table	6	Rp.2.000.000	Rp.12.000.000	8	Rp.1.500.000
	Sink	3	Rp.2.000.000	Rp.6.000.000	8	Rp.750.000
	Bain Marie	1	Rp.5.000.000	Rp.5.000.000	8	Rp.625.000
<b>TOTAL BIAYA DAPUR</b>				<b>Rp.226.900.000</b>		<b>Rp.28.362.500</b>
Jenis	Item	Unit	Harga	Jumlah	Penyusutan	
					Umur	Tarif Penyusutan
Back Office	Komputer	3	Rp.11.000.000	Rp.33.000.000	4	Rp.8.250.000
	Drawer	1	Rp.750.000	Rp.750.000	4	Rp.187.500
	Printer	1	Rp.300.000	Rp.300.000	4	Rp.75.000
	Meja Kerja	8	Rp.600.000	Rp.4.800.000	4	Rp.1.200.000
	Kursi Kerja	12	Rp.435.000	Rp.5.220.000	4	Rp.1.305.000

	Air Conditioner	2	Rp.2.500.000	Rp.5.000.000	5	Rp.1.000.000
	Dispenser	1	Rp.800.000	Rp.800.000	5	Rp.160.000
	Televisi	3	Rp.1.700.000	Rp.5.100.000	5	Rp.1.020.000
	Sofa	4	Rp.2.500.000	Rp.10.000.000	5	Rp.2.000.000
	Lemari	1	Rp.750.000	Rp.750.000	4	Rp.187.500
	Lukisan	5	Rp.1.000.000	Rp.5.000.000	4	Rp.1.250.000
	Piano	1	Rp.15.000.000	Rp.15.000.000	10	Rp.1.500.000
	Router	1	Rp.800.000	Rp.800.000	4	Rp.200.000
	CCTV	2	Rp.800.000	Rp.1.600.000	4	Rp.400.000
<b>TOTAL BIAYA BACK OFFICE</b>				<b>Rp.88.120.000</b>		<b>Rp.18.735.000</b>
Jenis	Item	Unit	Harga	Jumlah	Penyusutan	
					Umur	Tarif Penyusutan
Kendaraan	Nissan Serena (2010)	1	Rp.90.000.000	Rp. 90.000.000	8	Rp.11.250.000
	Kijang Innova (2014)	1	Rp.240.000.000	Rp.240.000.000	8	Rp.30.000.000
<b>TOTAL BIAYA KENDARAAN</b>				<b>Rp.330.000</b>		<b>Rp.41.250.000</b>
Jenis	Item	Unit	Harga	Jumlah	Penyusutan	
					Umur	Tarif Penyusutan
Lain Lain	Seragam	32	Rp.150.000	Rp.4.800.000	4	Rp.1.200.000
	Troli	1	Rp.250.000	Rp.250.000	4	Rp.62.500
	Mesin Cuci	2	Rp.2.290.000	Rp.4.580.000	4	Rp.1.145.000
	Router	1	Rp.800.000	Rp.800.000	4	Rp.200.000
<b>TOTAL BIAYA LAIN LAIN</b>				<b>Rp.10.430.000</b>		<b>Rp.2.607.500</b>
Jenis	Item	Unit	Harga	Jumlah	Penyusutan	
					Umur	Tarif Penyusutan
Event Space	Meja Bundar	3	Rp.650.000	Rp.1.950.000	4	Rp.487.500
	Meja Panjang	3	Rp.3.460.000	Rp.10.380.000	4	Rp.2.595.000
	Kursi	30	Rp.350.000	Rp.10.500.000	4	Rp.2.625.000
	Proyektor	1	Rp.5.100.000	Rp.5.100.000	4	Rp.1.275.000
	LCD Proyektor	1	Rp.10.509.000	Rp.10.509.000	4	Rp.2.627.250
	Sound System	1	Rp.5.000.000	Rp.5.000.000	4	Rp.1.250.000
	CCTV	1	Rp.800.000	Rp.800.000	4	Rp.200.000
	Router	1	Rp.750.000	Rp.750.000	4	Rp.187.500
<b>TOTAL BIAYA EVENT SPACE</b>				<b>Rp.44.989.000</b>		<b>Rp. 11.247.250</b>

<b>TOTAL EXISTING INVESTASI</b>	<b>Rp. 1.118.345.250</b>		<b>Rp. 246.306.617</b>
<b>TOTAL BIAYA PENGEMBANGAN INVESTASI</b>	<b>Rp. 471.521.000</b>		<b>Rp. 76.875.500</b>
<b>TOTAL BIAYA KAMAR DAN FASILITAS</b>	<b>1.589.866.250</b>		<b>323.182.117</b>
<b>TOTAL TANGIBLE INVESTMENT</b>	<b>20.939.336.250</b>		<b>565.732.117</b>

Sumber : Olahan Penulis, 2022

**Tabel 5.3**

**Rincian Biaya Pengembangan**

<b>Jenis</b>	<b>Unit</b>	<b>Biaya</b>
Family Room	1	Rp.36.162.000
Deluxe Premiere	2	Rp.32.300.000
Deluxe Garden	23	Rp. 295.320.000
Standard Room	5	Rp.62.750.000
<i>Event Space</i>	1	Rp.44.989.000
<b>TOTAL</b>	<b>32</b>	<b>Rp. 471.521.000</b>

Sumber : Olahan Penulis, 2022

- *Intangible Investment*

Berdasarkan pada Akta Pendirian Usaha, **Hotel Minahasa Manado** memiliki lembar saham sebanyak 250 lembar. Lembar saham menentukan porsi kepemilikan terhadap keseluruhan modal awal. Saham termasuk dalam investasi tidak berwujud dimana merupakan pengertian dari *Intangible Investment*. Berikut adalah investasi tak berwujud dari Hotel Minahasa Manado.

**Tabel 5.4**

**Intangible Investment**

<b>Keterangan</b>	<b>Unit</b>	<b>Harga</b>	<b>Jumlah</b>
Lembar Saham	250	Rp.1.000.000	Rp. 250.000.000
<b>Total</b>	<b>250</b>	<b>Rp.1.000.000</b>	<b>Rp. 250.000.000</b>

Sumber : Olahan Penulis, 2022

- *Working Capital*

*Working Capital* berguna untuk mengetahui kesehatan finansial perusahaan. Selain itu untuk mengetahui sejauh mana modal kerja perusahaan yang digunakan dalam operasional bisnis berlangsung.

**Tabel 5.5**

**Working Capital**

Assest		Liability	
Current Assets	Harga	Current Liabilities	Harga
Cash	IDR 19.786.140	Amenities	IDR 1.594.200
Marketable Security	IDR 250.000.000	Supplies	IDR 1.168.380
		Listrik	IDR 13.151.199
		Air	IDR 800.000
		Internet	IDR 1.500.000
		Gaji Karyawan	IDR 43.500.000
		Asuransi	IDR 3.300.000
		Pajak	IDR 583.333
		Maintenance	IDR 7.341.100
<b>TOTAL</b>	<b>IDR 269.786.140</b>	<b>TOTAL</b>	<b>IDR 72.938.212</b>

Sumber : Olahan Penulis, 2022

Setelah memperoleh angka dari *current asset* dan *current liability*, untuk memperoleh nilai dari *working capital* dari Hotel Minahasa Manado menggunakan rumus sebagai berikut,

**Working Capital:** *Current Assets – Current Liabilities*

**: Rp. 269.786.140 – Rp. 72.938.212**

: **Rp. 196.847.928**

Dari hasil perhitungan diatas dapat disimpulkan bahwa Working Capital dari Hotel Minahasa Manado adalah sebesar **Rp. 196.847.928**

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

*Time Value of Money* dapat diartikan sebagai nilai waktu dalam keuangan. Dalam melakukan pengembangan dalam perusahaan terutama pada Hotel Minahasa Manado tentunya menjadi investasi bagi perusahaan sehingga diperlukan penghitungan dan penyusunan anggaran. Dibagi menjadi 2 (dua) jenis yakni Future Value dan Present Value.

- *Future Value*

Merupakan nilai pada suatu waktu di masa yang akan datang dari sejumlah uang saat ini, atau serangkaian pembayaran yang kemudian dievaluasi pada tingkat bunga tertentu. Berikut adalah perhitungan *Future Value* dari Hotel Minahasa Manado.

Rumus  $F_n = P (1 + i)^n$

Keterangan,

$F_n$  : Future Value yang akan datang pada tahun ke-n

$P$  : Nilai Sekarang

$I$  : Tingkat suku bunga

$N$  : jumlah tahun

Jika Usaha **Hotel Minahasa Manado** melakukan investasi uang sebesar 500.000.000 dengan tingkat suku bunga sebesar 10% dengan jangka waktu pembayaran selama 5 tahun, Maka berikut adalah perhitungan dari *Future Value*,

$$F_n = P (1 + i)^n$$

Maka,

$$\text{Future Value} : \text{Rp. } 500.000.000 \times (1 + 0,1)^5$$

$$: \text{Rp. } 500.000.000 \times 1,61051$$

$$: \text{Rp. } 805.255.000$$

Maka, dengan Hotel Minahasa Manado berinvestasi sebesar Rp. 500.000.000,- dalam 5 (lima) tahun akan bernilai Rp. 805.225.000

- *Present Value*

*Present Value* merupakan nilai saat ini dari sejumlah uang di masa yang akan datang atau serangkaian pembayaran yang dievaluasi pada tingkat bunga tertentu.

$$\text{Rumus } P = F_n / (1+i)^n$$

Keterangan,

$F_n$  : Future Value yang akan datang pada tahun ke-n

$P$  : Nilai Sekarang

$I$  : Tingkat suku bunga

$N$  : jumlah tahun

Semisal, Hotel Minahasa Manado mendapatkan uang sebesar IDR 700.000.000 setelah berjalan 5 tahun kedepan dan akan menghadapi inflasi sebesar 5% per tahunnya. Berikut adalah perhitungan dari *Present Value* dari kasus tersebut.

$$P : \frac{700.000.000}{(1 + 5\%)^5}$$

$$P : \frac{700.000.000}{1.28}$$

P : Rp. 546.875.000

Dengan inflasi sebesar 5% yang dihasilkan dalam setahun. Maka, uang yang akan diperoleh Hotel Minahasa Manado dalam 5 (lima) tahun kedepan adalah Rp. 546.875.000

#### **D. Pendanaan Investasi**

Dalam melakukan pengembangan pada sisi produk, pemasaran dan sumber daya manusia tentunya memerlukan modal tambahan untuk menjalankan pengembangan tersebut. Tentunya, dana yang diperlukan sangat besar mengingat pada pengembangan pada sisi produk, Hotel Minahasa Manado akan melakukan renovasi kamar dan juga melakukan modernisasi agar terlihat lebih menarik. Selain itu, dalam melakukan pemasaran diperlukan biaya pemasaran dan membutuhkan biaya saat melakukan pelatihan terhadap karyawan hotel dengan menggunakan pihak ketiga yang akan melakukan pelatihan. Terdapat 2 (dua) macam yang digunakan dalam pengembangan bisnis **Hotel Minahasa Manado** yaitu :

- *Owners Equity*

*Owners Equity* merupakan modal yang dihasilkan dari perusahaan sendiri yang juga bisa merupakan investasi dari pemilik perusahaan. Sifatnya tertanam pada perusahaan dan memiliki jangka waktu yang lama.

**Tabel 5.6**  
**Owners Equity**

Investment	Amount	
Existing Land and Building	IDR	19.316.000.000
Existing Furniture & Equipment	IDR	1.126.265.250
<b>Total Existing Investment</b>	<b>IDR</b>	<b>20.442.265.250</b>
Investment for Development	Amount	%
Development Expenses	IDR 471.521.000	85%
Training Program	IDR 83.600.000	15%
<b>Total</b>	<b>IDR</b>	<b>555.121.000</b>
Investment to Development Ratio	Amount	%
Owner Equity	IDR 277.560.500	50%
Bank Loan	IDR 277.560.500	50%

Sumber : Olahan Penulis, 2022

- *Debt / Bank Loan*

Peran dari bank tentunya akan sangat membantu perusahaan dalam melakukan peminjaman. Namun, perusahaan harus menandatangani perjanjian yang telah disepakati oleh pihak bank. Dengan meminjam kepada bank, perusahaan dapat melakukan peminjaman sesuai dengan keinginan. Tentunya, terdapat bunga yang memberatkan perusahaan dalam melakukan pengembalian dana. Penulis melakukan penanaman modal awal sebesar Rp. 555.121.000 dan melakukan peminjaman dana ke bank sebesar 50% yaitu sebesar Rp. 277.560.500 dengan bunga stabil 10% selama 2 tahun.

Dari dua jenis metode pendanaan investasi, penulis sebagai bagian dari keluarga owner Hotel Minahasa Manado akan menggunakan metode *Owner's Equity* atau



menggunakan dana sendiri sehingga dengan menggunakan dana sendiri. Pihak direksi bisa mengelola biaya pengembangan dengan mudah.

#### **E. Penentuan Titik Impas dan Laba Yang Diharapkan**

Hotel Minahasa Manado sudah berjalan selama 57 tahun dimana merupakan hotel pertama yang dibangun di kota Manado, seiring perkembangan waktu dan zaman diharapkan PT. Hotel Delisa Minahasa akan terus berkembang dan mampu bersaing dengan kompetitor baru. Pengembangan harus dilakukan sesuai rencana yang telah dibuat. Maka, sebelum memperoleh keuntungan hotel harus mengetahui titik impas yang bisa disebut dengan *Break Even Point*. Dalam menentukan *Break Even Point* perlu melakukan perhitungan *Variable Cost* dan *Fixed Cost*.

- *Variable Cost & Fixed Cost*

*Variable Cost* merupakan biaya yang berubah sebanding dengan perubahan jumlah aktivitas yang mampu menghasilkan informasi yang bermanfaat bagi sebuah hotel dalam merencanakan laba jangka singkat, membantu dalam pengendalian biaya dan membantu manajemen dalam mengambil keputusan. Kemudian, *Fixed Cost* merupakan biaya yang tetap dan konstan dan apabila terjadi perubahan intensitas kegiatan, maka biaya tidak terpengaruh. Contoh dari perubahan biaya dari *Variable Cost* adalah ketika penjualan kamar dari Hotel Minahasa Manado meningkat, maka akan berpengaruh juga pada biaya amenities tamu. Sedangkan contoh dari *Fixed Cost* adalah gaji karyawan yang tidak berubah seiring berjalannya waktu.

**Tabel 5.7****Fixed Cost**

Nama	Biaya
Depresiasi	IDR 565.732.117
Gaji Karyawan	IDR 522.000.000
Internet	IDR 18.000.000
Pajak	IDR 7.000.000
Langganan TV Kabel	IDR 10.200.000
Biaya Kebersihan	IDR 1.200.000
Asuransi	IDR 39.600.000
<b>TOTAL</b>	<b>IDR 1.163.732.117</b>

Sumber : Olahan Penulis, 2022

**Tabel 5.8****Variable Cost**

Nama	Biaya/hari	Biaya/bulan	Biaya / tahun
Listrik	IDR 438.373	IDR 13.151.199	IDR 157.814.388
Air	IDR 26.667	IDR 800.000	IDR 9.600.000
Guest Amenities	IDR 53.140	IDR 1.594.200	IDR 19.130.400
Laundry	IDR 8.127	IDR 243.800	IDR 2.925.600
<b>TOTAL</b>	<b>IDR 526.307</b>	<b>IDR 15.789.199</b>	<b>IDR 189.470.388</b>

Sumber : Olahan Penulis, 2022

- *Break Even Point*

*Break Even Point* atau yang biasa disebut dengan penentuan titik impas ketika tidak terdapat kerugian atau keuntungan karena pendapatan sebanding dengan biaya operasional. Rumus dari BEP adalah sebagai berikut.

$$\text{BEP} = \frac{\text{Fixed Cost}}{\text{Harga Jual} - \text{Biaya Variabel}}$$

$$= \frac{\text{Rp. 3.188.307}}{\text{Rp. 562.047} - \text{Rp. 526.307}}$$

$$: \frac{\text{Rp. 3.188.307}}{\text{Rp. 35.740}}$$

BEP : 89

Dari hasil perhitungan diatas, bisa disimpulkan bahwa Hotel Minahasa Manado agar dapat mendapatkan titik *Break Even Point* harus melakukan penjualan setidaknya 89 kamar.

- *Cost Volume Profit*

Proses analisis dari CVP (*Cost Volume Profit*) akan membantu manajemen **Hotel Minahasa Manado** dalam merencanakan keuntungan diperiode yang akan datang. CVP menjadi pedoman manajemen dalam memahani perbedaan biaya produksi dan penjualan sehingga mempermudah dalam membuat perkiraan keuntungan yang akan diperoleh oleh hotel. Berikut adalah analisis CVP dari Hotel Minahasa Manado.

CPV

**Laba = (Harga Jual x Quantity) - Total Biaya tetap - (Biaya Variabel/Unit x Quantity))**

$$100.000.000 = (562.047 \times Q) - 1.163.732.117 - (526.307 \times Q)$$

$$100.000.000 = 35.740Q - 1.163.732.117$$

$$1.263.732.117 = 35.740Q$$

$$Q = \frac{1.262.712.117}{337.092}$$

$$= 3746$$

Hotel Minahasa Manado perlu menjual unit selama operasional sebanyak 3746 kamar agar dapat mencapai laba sebesar Rp. 100.000.000

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

Seluruh laporan keuangan yang disusun oleh tim *accounting* tentunya harus disusun dengan baik, tepat dan transparan agar mendukung kemajuan dari sebuah perusahaan terutama Hotel Minahasa Manado. **Menurut Darmawan (2020:80)** Arus Kas merupakan serangkaian penerimaan atau pembayaran yang terjadi selama periode waktu tertentu. Arus masuk mengacu pada penerimaan uang tunai yang berupa jumlah tunggal atau serangkaian selama periode waktu sedangkan Arus keluar berlawanan dengan arus masuk dimana adalah investasi awal yang dilakukan pada proyek atau aset.

- *Operating Budget*

*Operating Budget* merupakan pedoman dalam melakukan perencanaan kegiatan perusahaan selama periode yang akan datang. Kegiatan perusahaan yang dimaksud adalah pada saat perusahaan memperoleh pertambahan aktiva perusahaan sehingga modal perusahaan bertambah. Selain itu, kegiatan lainnya adalah pada saat perusahaan mengalami pengurangan pada aktiva sehingga modal perusahaan berkurang.

Tabel 5.9

*Income Statement Tahun Ke-1*

Item	1st Year	
Room Available Per Day	31	
Total Room Available	11315	
Total Room Occupied	7602	
Percentage of Occupancy	67%	
Average Room Rate	Rp. 562.047	
Days	365	
<b>REVENUE</b>	<b>Rp</b>	<b>%</b>
Kamar	4.272.681.294	78%
Restoran	731.184.000	15%
Laundry	155.676.150	3%
Kolam Renang	197.100.000	4%
<b>TOTAL REVENUE</b>	<b>5.356.641.444</b>	<b>100%</b>
<b>OPERATING EXPENSES</b>	<b>Rp</b>	<b>%</b>
Biaya Produksi Hotel	1.522.575.000	31%
Biaya Produksi Restoran	134.167.280	6%
<b>TOTAL OPERATING EXPENSES</b>	<b>1.656.742.280</b>	<b>37%</b>
<b>UNDISTRIBUTED EXPENSES</b>	<b>Rp</b>	<b>%</b>
Payroll and Related Expenses	561.600.000	11%
Marketing Expenses	12.000.000	1%
Repair and Maintenance	28.588.008	1%
Energy Cost and Water	167.000.000	3%
General Administraion Cost	180.000.000	4%
<b>TOTAL UNDISTRIBUTED OPERATING EXPENSES</b>	<b>949.188.008</b>	<b>19%</b>
<b>TOTAL COST &amp; EXPENSES</b>	<b>2.764.236.608</b>	<b>56%</b>
<b>GROSS OPERATING PROFIT</b>	<b>2.592.404.836</b>	<b>44%</b>
<b>NON OPERATING EXPENSES</b>	<b>Rp</b>	<b>%</b>
Pajak	24.436.661	1%
Depreciation	565.732.117	12%
<b>TOTAL FIXED CHARGES</b>	<b>590.168.778</b>	<b>13%</b>
<b>NET PROFIT</b>	<b>2.002.236.058</b>	<b>31%</b>

Sumber : Olahan Penulis, 2022

Tabel 5.10

*Income Statement Tahun Ke-2*

Item	2nd Year	
Room Available Per Day	31	
Total Room Available	11315	
Total Room Occupied	7854	
Percentage of Occupancy	70%	
Average Room Rate	561991	
Days	365	
<b>REVENUE</b>	<b>Rp</b>	<b>%</b>
Kamar	4.413.877.314	75%
Restoran	899.112.000	17%
Laundry	170.604.000	3%
Kolam Renang	202.500.000	5%
<b>TOTAL REVENUE</b>	<b>5.686.093.314</b>	<b>100%</b>
<b>OPERATING EXPENSES</b>	<b>Rp</b>	<b>%</b>
Biaya Produksi Hotel	1.328.366.887	26%
Biaya Produksi Restoran	143.521.680	7%
<b>TOTAL OPERATING EXPENSES</b>	<b>1.471.888.567</b>	<b>33%</b>
<b>UNDISTRIBUTED EXPENSES</b>	<b>Rp</b>	<b>%</b>
Payroll and Related Expenses	561.600.000	11%
Marketing Expenses	12.000.000	0%
Repair and Maintenance	28.588.008	1%
Energy Cost and Water	167.000.000	3%
General Administration Cost	180.000.000	3%
<b>TOTAL UNDISTRIBUTED OPERATING EXPENSES</b>	<b>949.188.008</b>	<b>18%</b>
<b>TOTAL COST &amp; EXPENSES</b>	<b>2.637.199.695</b>	<b>51%</b>
<b>GROSS OPERATING PROFIT</b>	<b>3.144.115.577</b>	<b>49%</b>
<b>NON OPERATING EXPENSES</b>	<b>Rp</b>	<b>%</b>
Pajak	25.895.887	10%
Depreciation	565.732.117	13%
<b>TOTAL FIXED CHARGES</b>	<b>591.628.004</b>	<b>23%</b>
<b>NET PROFIT</b>	<b>2.552.487.573</b>	<b>38%</b>

Sumber : Olahan Penulis, 2022

Tabel 5.11

*Income Statement Tahun Ke-3*

Item	3rd Year	
Room Available Per Day	31	
Total Room Available	11315	
Total Room Occupied	8390	
Percentage of Occupancy	74%	
Average Room Rate	562015	
Days	365	
<b>REVENUE</b>	<b>Rp</b>	<b>%</b>
Kamar	4.715.305.850	88%
Restoran	1.060.683.000	9%
Laundry	183.399.300	1%
Kolam Renang	216.000.000	3%
<b>TOTAL REVENUE</b>	<b>6.175.388.150</b>	<b>100%</b>
<b>OPERATING EXPENSES</b>	<b>Rp</b>	<b>%</b>
Biaya Produksi Hotel	1.380.016.592	30%
Biaya Produksi Restoran	434.273.200	3%
<b>TOTAL OPERATING EXPENSES</b>	<b>1.804.289.792</b>	<b>33%</b>
<b>UNDISTRIBUTED EXPENSES</b>	<b>Rp</b>	<b>%</b>
Payroll and Related Expenses	561.600.000	10%
Marketing Expenses	12.000.000	0%
Repair and Maintenance	28.588.008	1%
Energy Cost and Water	167.000.000	3%
Other Expenses	180.000.000	3%
<b>TOTAL UNDISTRIBUTED OPERATING EXPENSES</b>	<b>949.188.008</b>	<b>17%</b>
<b>TOTAL COST &amp; EXPENSES</b>	<b>2.753.477.800</b>	<b>50%</b>
<b>GROSS OPERATING PROFIT</b>	<b>3.409.911.320</b>	<b>50%</b>
<b>NON OPERATING EXPENSES</b>	<b>Rp</b>	<b>%</b>
Pajak	27.594.773	1%
Depreciation	565.732.117	9%
<b>TOTAL FIXED CHARGES</b>	<b>593.326.890</b>	<b>10%</b>
<b>NET PROFIT</b>	<b>2.816.584.430</b>	<b>39%</b>

Sumber : Olahan Penulis, 2022

Tabel 5.12

*Income Statement Tahun Ke-4*

Item	4th Year	
Room Available Per Day	31	
Total Room Available	11315	
Total Room Occupied	8825	
Percentage of Occupancy	78%	
Average Room Rate	562.019	
Days	365	
<b>REVENUE</b>	<b>Rp</b>	<b>%</b>
Kamar	4.959.817.675	72%
Restoran	1.228.622.000	21%
Laundry	191.929.500	3%
Kolam Renang	221.400.000	4%
<b>TOTAL REVENUE</b>	<b>6.671.769.175</b>	<b>100%</b>
<b>OPERATING EXPENSES</b>	<b>Rp</b>	<b>%</b>
Biaya Produksi Hotel	1.541.123.540	26%
Biaya Produksi Restoran	491.448.800	8%
<b>TOTAL OPERATING EXPENSES</b>	<b>2.032.572.340</b>	<b>34%</b>
<b>UNDISTRIBUTED EXPENSES</b>	<b>Rp</b>	<b>%</b>
Payroll and Related Expenses	561.600.000	13%
Marketing Expenses	12.000.000	1%
Repair and Maintenance	28.588.008	1%
Energy Cost and Water	67.000.000	3%
Other Expenses	180.000.000	4%
<b>TOTAL UNDISTRIBUTED OPERATING EXPENSES</b>	<b>949.188.008</b>	<b>16%</b>
<b>TOTAL COST &amp; EXPENSES</b>	<b>2.981.760.348</b>	<b>50%</b>
<b>GROSS OPERATING PROFIT</b>	<b>3.690.008.827</b>	<b>50%</b>
<b>NON OPERATING EXPENSES</b>	<b>Rp</b>	<b>%</b>
Pajak	29.614.251	1%
Depreciation	565.732.117	9%
<b>TOTAL FIXED CHARGES</b>	<b>595.346.368</b>	<b>10%</b>
<b>NET PROFIT</b>	<b>3.094.662.459</b>	<b>40%</b>

Sumber : Olahan Penulis, 2022



**Tabel 5.13**  
***Income Statement Tahun Ke-5***

Item	5th Year	
Room Available Per Day	31	
Total Room Available	11315	
Total Room Occupied	9021	
Percentage of Occupancy	80%	
Average Room Rate	562.019	
Days	365	
<b>REVENUE</b>	<b>Rp</b>	<b>%</b>
Kamar	5.069.973.339	71%
Restoran	1.390.202.000	22%
Laundry	213.255.000	3%
Kolam Renang	255.000.000	4%
<b>TOTAL REVENUE</b>	<b>6.928.430.399</b>	<b>100%</b>
<b>OPERATING EXPENSES</b>	<b>Rp</b>	<b>%</b>
Biaya Produksi Hotel	1.711.100.567	27%
Biaya Produksi Restoran	556.080.800	9%
<b>TOTAL OPERATING EXPENSES</b>	<b>2.267.181.367</b>	<b>36%</b>
<b>UNDISTRIBUTED EXPENSES</b>	<b>Rp</b>	<b>%</b>
Payroll and Related Expenses	561.600.000	13%
Marketing Expenses	12.000.000	1%
Repair and Maintenance	28.588.008	1%
Energy Cost and Water	167.000.000	3%
Other Expenses	180.000.000	4%
<b>TOTAL UNDISTRIBUTED OPERATING EXPENSES</b>	<b>949.188.008</b>	<b>15%</b>
<b>TOTAL COST &amp; EXPENSES</b>	<b>3.216.369.375</b>	<b>51%</b>
<b>GROSS OPERATING PROFIT</b>	<b>3.712.061.024</b>	<b>49%</b>
<b>NON OPERATING EXPENSES</b>	<b>Rp</b>	<b>%</b>
Pajak	31.679.266	1%
Depreciation	565.732.117	9%
<b>TOTAL FIXED CHARGES</b>	<b>597.411.383</b>	<b>10%</b>
<b>NET PROFIT</b>	<b>3.114.649.641</b>	<b>40%</b>

Sumber : Olahan Penulis, 2022

Selain menentukan *cash flow* dari Hotel Minahasa Manado, selanjutnya adalah menentukan periode yang diperlukan untuk menutup kembali pengeluaran investasi atau yang bisa disebut dengan *payback period*. Berikut adalah *investment analysis* untuk 5 tahun dari Hotel Minahasa Manado :

- **Return On Investment (ROI)**

Dalam melakukan perencanaan pengembangan, perlunya menentukan biaya investasi dan waktu pengembalian dana melalui perhitungan *Return On Investment*. Berikut adalah rumus dari *Return On Investment* adalah sebagai berikut :

$$\text{ROI} : \frac{(\text{Total Penjualan} - \text{Investasi})}{\text{Investasi}} \times 100\%$$

$$\text{ROI} : \frac{(\text{Rp. 2.002.236.058} - \text{Rp.555.121.000})}{\text{Rp. 551.121.000}} \times 100\%$$

$$\text{ROI} : \frac{(\text{Rp. 2.002.236.058} - \text{Rp.555.121.000})}{\text{Rp. 551.121.000}} \times 100\%$$

$$\text{ROI} : \frac{\text{Rp.1.447.115.058}}{\text{Rp. 551.121.000}} \times 100\%$$

$$\text{ROI} : 262\%$$

Maka, Hotel Minahasa Manado akan meraih *Return On Investment* sebesar 262% dari modal yang ditanamkan.

- *Cash Flow Projection*

*Cash Flow Projection* adalah transaksi yang mempengaruhi saldo kas. Pada dasarnya proyeksi aliran kas terdiri dari penerimaan dan pengeluaran. Proyeksi tersebut bertujuan untuk merencanakan tindakan melakukan investasi di masa yang akan datang. Selain itu, bertujuan untuk menilai kemampuan hotel dalam

melaksanakan kegiatan usaha di masa yang akan datang dengan melihat dasar perhitungan yang berasal dari proyeksi arus kas.

**Tabel 5.15**

***Cash Flow Projection Hotel Minahasa Manado***

Item	Tahun ke-1	Tahun ke-2	Tahun ke-3	Tahun ke-4	Tahun ke-5
Net Profit	IDR2.002.236.058	IDR2.552.487.573	IDR2.816.584.430	IDR3.094.662.459	IDR3.114.649.641
Depreciation	IDR565.732.117	IDR565.732.117	IDR565.732.117	IDR565.732.117	IDR565.732.117
Operational Cash Flow	<b>IDR2.567.968.175</b>	<b>IDR3.118.219.690</b>	<b>IDR3.382.316.547</b>	<b>IDR3.660.394.576</b>	<b>IDR3.680.381.758</b>

Sumber : Olahan Penulis, 2022

- Pengaruh Makro Ekonomi

Menurut **Mankiw (2006 : 2)** makro ekonomi adalah sebuah studi tentang keseluruhan dari perekonomian. Selain itu, makro ekonomi berkaitan dengan pertumbuhan pendapatan, inflasi, kemiskinan, resesi, kestabilan harga dan lainnya. Tentunya, kondisi ekonomi Indonesia akan selalu berkaitan dengan kondisi perusahaan seperti Hotel Minahasa Manado seperti kenaikan harga bahan baku, kebijakan pemerintah yang berhubungan dengan ketenagakerjaan dan lainnya. Maka, Hotel Minahasa Manado akan terus berkembang dan bertahan sehingga membantu pemerintah untuk membuka lapangan pekerjaan.