

ANALISIS COST VOLUME PROFIT SEBAGAI ALAT BANTU EVALUASI PENCAPAIAN LABA PADA PT NAUMAN LANDMARK GROUP JAKARTA

Oleh:

¹Lasimun, ²Riska Apriani, ³Rony Setiawan

¹Program Studi Komputerisasi Akuntansi, Politeknik LP3I Jakarta
Gedung Sentra Kramat Raya No. 7-9 Jakarta Pusat 10450
Telp. 021-31904598 Fax. 021-31904599

²Mahasiswa Program Studi Komputerisasi Akuntansi, Politeknik LP3I Jakarta
Gedung Sentra Kramat Raya No. 7-9 Jakarta Pusat 10450
Telp. 021-31904598 Fax. 021-31904599

³Program Studi Manajemen Informatika, Politeknik LP3I Jakarta
Gedung Sentra Kramat Raya No. 7-9 Jakarta Pusat 10450
Telp. 021-31904598 Fax. 021-31904599

Email: ¹lasimun7765@gmail.com, ²riskaaprianiiii@gmail.com, ³rony855189@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perhitungan laporan laba rugi yang telah sesuai dengan ilmu akuntansi, perhitungan penjualan minimal agar perusahaan tidak menderita kerugian, dan mengevaluasi pencapaian laba perumahan Amanila Residence Depok secara keseluruhan dengan menggunakan analisis *cost-volume-profit* (CVP) pada tahun 2017, dengan bertitik tolak dari latar belakang persaingan dan pertumbuhan perumahan *cluster* yang semakin menjamur di Depok. Objek dari penelitian ini adalah PT Nauman Landmark Group yang beralamat di Jalan Pejaten Barat II Nomor 23A Pasar Minggu, Jakarta Selatan. Penelitian ini menitikberatkan pada penentuan laba serta hal-hal lain yang berkaitan dengan perencanaan laba seperti *break even point*, *margin of safety*, dan *sales* minimal perusahaan. Dalam penyusunan penelitian ini, analisis yang digunakan yaitu dengan menggunakan metode matematik. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa PT Nauman Landmark Group pada tahun 2017 mendapatkan laba sebesar Rp.14.996.255.337,50, jika tidak terjadi perubahan harga jual dan tidak mengalami kenaikan biaya. PT Nauman Landmark Group Jakarta harus memperhatikan dan melakukan tindakan sesuai ramalan atau estimasi, untuk total biaya Rp.5.393.444.663,00 dengan biaya variabel sebesar Rp.4.443.202.163,00 dan biaya tetap sebesar Rp.950.242.500,00. Berdasarkan hasil perhitungan analisis *cost-volume-profit* (CVP), menunjukkan bahwa perumahan Amanila Residence Depok telah melakukan evaluasi pencapaian laba dengan baik karena jumlah laba yang terealisasi lebih besar dibandingkan dengan jumlah laba yang direncanakan.

Kata Kunci : Laba, Break Even Point, Margin of Safety, cost-volume-profit (CVP).

ABSTRACT

This study aims to determine the calculation of income statements that are in accordance with accounting science, the calculation of minimal sales so that the company does not suffer losses, and evaluate the achievement of the overall profit of the housing Amanila Residence Depok by using a cost-volume-profit (CVP) analysis in 2017, with a starting point from the background of competition and cluster housing growth that is increasingly

mushrooming in Depok. The object of this research is PT Nauman Landmark Group which is located at Jalan Pejaten Barat II Number 23A Pasar Minggu, South Jakarta. This research focuses on determining profits and other matters related to earnings planning such as break even points, margin of safety, and the company's minimum sales. In the preparation of this study, the analysis used is to use mathematical methods. The results of this study indicate that PT Nauman Landmark Group in 2017 earned a profit of Rp.14,996,255,337.50, if there were no changes in selling prices and no increase in costs. PT Nauman Landmark Group Jakarta must pay attention and take action according to predictions or estimates, for a total cost of Rp.5,393,444,663.00 with a variable cost of Rp.4,443,202,163.00 and a fixed cost of Rp.950,242,500.00. Based on the calculation of cost-volume-profit analysis (CVP), it shows that the Amanila Residence Depok housing estate has evaluated the achievement of profit well because the amount of realized profit is greater than the planned profit amount.

Keywords: Profit, Break Even Point, Margin of Safety, cost-volume-profit (CVP).

PENDAHULUAN

PT Nauman Landmark Group yang menjadi objek penelitian ini merupakan perusahaan yang salah satu usahanya bergerak dibidang developer yang saat ini sedang berkembang. Salah satu tujuan utama perusahaan adalah mendapatkan laba maksimal. Terdapat tiga faktor yang sangat mempengaruhi besarnya laba perusahaan yaitu biaya, harga jual, dan volume produksi. Pengaruh perubahan ketiga faktor tersebut tidak dapat dilihat di dalam budget perusahaan karena budget biasanya hanya merencanakan laba untuk satu tingkat kapasitas produksi tertentu.

Oleh karena itu, budget perlu dilengkapi dengan teknik analisa lain yang menyertakan hubungan antara laba dengan biaya, harga jual, dan volume produksi. Salah satu teknik analisa tersebut adalah analisa *Break Even*. *Break Even* adalah kondisi di mana perusahaan mencapai titik impas yaitu kondisi operasi perusahaan tidak menghasilkan laba namun tidak menderita kerugian (total pendapatan = total biaya).

Perkembangan usaha pembangunan properti khususnya di daerah Depok meningkat dari tahun ke tahun. Dengan banyaknya jumlah perumahan yang ada

di Depok dan mulai lahir dan berkembangnya developer-developer baru, maka menjadi persoalan tersendiri bagi pihak manajemen perusahaan dalam melakukan kegiatan operasionalnya. Selain kualitas, permainan harga pun sangat berpengaruh terhadap penjualan. Amanila Residence Depok menerapkan tema Bali terhadap detail rumahnya. Terdiri dari 21 unit untuk rumah lantai satu, dan 7 unit untuk rumah lantai dua.

Selain harga dan kualitas, manajer perusahaan sangat berpengaruh dalam mengelola perusahaan yang dipimpinnya. Salah satu faktor yang harus diperhatikan adalah tujuan utama yang hendak dicapai oleh perusahaan. Berhasil atau tidaknya suatu perusahaan, ditentukan oleh kemampuan manajer dalam mengelola perusahaan yang dipimpinnya tersebut. Ukuran keberhasilan manajer dalam memimpin sebuah perusahaan dapat dilihat dari laba yang dihasilkan selama periode tertentu.

Perumahan Amanila Residence memiliki daya tarik tersendiri bagi penulis untuk dijadikan sebagai objek penelitian, karena PT Nauman Landmark Group belum sepenuhnya melakukan analisis CVP untuk membantu dalam evaluasi pencapaian laba jangka pendek maupun jangka panjang.

RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang di atas, maka permasalahan yang akan diangkat adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana mengetahui penjualan minimal perusahaan agar tidak menderita kerugian dengan menggunakan analisis *Cost Volume Profit*?
2. Bagaimana cara mengevaluasi pencapaian laba pada PT Nauman Landmark Group?

TINJAUAN PUSTAKA

1. Pengertian Biaya

Menurut Dewi Utari dkk (2016:20) menjelaskan bahwa “Biaya ialah kas dan setara kas yang dikorbankan untuk memproduksi atau memperoleh barang atau jasa yang diharapkan akan memperoleh manfaat atau keuntungan di masa mendatang”. Sedangkan menurut Mulyadi (2015:8) menjelaskan bahwa “Dalam arti luas biaya adalah pengorbanan sumber ekonomi, yang diukur dalam satuan uang yang telah terjadi atau yang kemungkinan terjadi untuk tujuan tertentu”.

2. Penggunaan Data Biaya

Manajer perusahaan menggunakan data biaya dalam pengambilan keputusan, mengevaluasi kinerja dan dalam mengendalikan operasi perusahaan. Kegiatan tersebut merupakan hal penting bagi keberhasilan suatu perusahaan. Oleh karena itu, perlu pemahaman lebih lanjut mengenai penggunaan biaya-biaya tersebut. Apakah sudah digunakan dengan baik atau terjadi penyalahgunaan terhadap biaya-biaya tersebut.

Data biaya tersebut dapat digunakan oleh manajer untuk tujuan:

a. Perencanaan

Perusahaan menggunakan data biaya untuk memilih metode atau program pencapaian tujuan yang terbaik masa akan datang yang ingin dicapai pada saat menelaah alternative pelaksanaan tindakan. Perusahaan juga menggunakan data biaya untuk pembuatan anggaran (budget) yang digunakan untuk memperkirakan bahan baku, tenaga kerja, dan teknologi. Hal tersebut di atas dapat dilakukan dalam tahapan perencanaan. Perencanaan tersebut berorientasi kepada masa akan datang dan dapat berbentuk perencanaan jangka pendek dan jangka panjang.

b. Pengawasan

Pengawasan diperlukan untuk membandingkan dan mengevaluasi, apakah anggaran atau program yang dibuat sudah dilaksanakan dengan benar sesuai dengan fungsi perencanaan. Tahapan ini merupakan tahapan pemantauan terhadap pelaksanaan dari rencana yang sudah dibuat, baik yang berhubungan dengan pencapaian harga pokok standar digariskan pada anggaran (budget), tetapi juga masalah-masalah penyesuaian terhadap anggaran. Membandingkan anggaran dan standar dengan actual dapat digunakan untuk pengendalian sehingga kinerja masing-masing divisi atau departemen dapat dinilai.

c. Penetapan Harga

Pertimbangan yang diperlukan dalam penetapan biaya selain permintaan dan penawaran adalah biaya. Oleh karena itu, pertimbangan yang baik bagi seorang manajemen dalam keputusan penetapan harga yaitu dengan memastikan pemulihan

atas semua biaya dalam mencapai laba.

d. Menentukan Laba

Akuntansi biaya dimulai dari proses produksi sehingga terbentuk output atau produk yang dihasilkan. Pada akhirnya produk yang dihasilkan tersebut ditujukan untuk dapat menghasilkan laba. Laba yang dihasilkan dapat ditentukan dengan mengumpulkan seluruh biaya yang dikeluarkan kemudian akan dibandingkan dengan biaya-biaya lain. Penentuan laba tersebut tidak hanya dapat digunakan untuk seluruh perusahaan saja, tetapi juga dapat digunakan untuk pelaporan segmen dan lini produk.

e. Pengambilan Keputusan

Akuntansi biaya dapat digunakan untuk memilih berbagai macam alternative dalam pengambilan keputusan. Misalnya keputusan apakah suatu perusahaan akan menghentikan atau meneruskan suatu segmen yang secara terus menerus mengalami kerugian. Membuat atau membeli suku cadang, memproses suatu lini produk untuk diproses lebih lanjut, perencanaan laba, memasuki pasar, mengembangkan suatu produk baru, membeli mesin baru. Berdasarkan informasi biaya maka perusahaan dapat mengambil keputusan baik yang bersifat jangka pendek maupun yang bersifat jangka panjang.

3. Klasifikasi Biaya

Menurut Bastian Bustami dan Nurlela dalam bukunya yang berjudul Akuntansi Biaya (2013:12) menjelaskan bahwa “Klasifikasi biaya atau penggolongan biaya adalah suatu proses pengelompokkan biaya secara

sistematis atas keseluruhan elemen biaya yang ada ke dalam golongan-golongan tertentu yang lebih ringkas untuk dapat memberikan informasi yang lebih ringkas dan penting”.

Klasifikasi biaya yang umum digunakan adalah biaya dalam hubungan dengan :

1. Biaya Dalam Hubungan dengan Produk

Biaya dalam hubungan dengan produk dapat dikelompokkan menjadi biaya produksi dan biaya non produksi.

a. Biaya Produksi, Biaya produksi adalah biaya yang digunakan dalam proses produksi. Biaya ini disebut juga dengan biaya produk yaitu biaya-biaya yang dapat dihubungkan dengan suatu produk, dimana biaya ini merupakan bagian dari persediaan. Biaya ini terdiri dari biaya bahan baku langsung, biaya tenaga kerja langsung, biaya overhead pabrik.

b. Biaya Non Produksi Biaya non produksi adalah biaya yang tidak berhubungan langsung dengan proses produksi. Biaya non produksi ini disebut dengan biaya komersial atau biaya operasi. Biaya komersial atau biaya operasi ini juga digolongkan sebagai biaya periode yaitu biaya-biaya yang dapat dihubungkan dengan interval waktu. Termasuk dalam biaya ini adalah biaya pemasaran, biaya administrasi, biaya keuangan dll.

2. Biaya Dalam Hubungan dengan Volume Produksi

Biaya dalam hubungan dengan volume biaya atau perilaku biaya

dapat dikelompokkan menjadi elemen biaya variabel yaitu, biaya yang berubah sebanding dengan perubahan volume produksi dalam rentang relevan, tetapi secara per-unit tetap.

Biaya Tetap yaitu biaya tetap adalah biaya yang secara totalitas bersifat tetap dalam rentang relevan tertentu, tetapi secara per-unit berubah.

Biaya semi adalah biaya yang di dalamnya mengandung unsur tetap dan mengandung unsur variabel. Biaya semi ini dapat dikelompokkan dalam dua elemen biaya yaitu biaya semi variabel dan biaya semi tetap.

3. Biaya Dalam Hubungannya dengan Departemen Produksi

Perusahaan pabrik dapat dikelompokkan menjadi segmen-segmen dengan berbagai nama seperti; departemen kelompok biaya, pusat biaya, unit kerja yang dapat digunakan dalam mengelompokkan biaya menjadi biaya langsung departemen dan biaya tidak langsung departemen.

4. Biaya Dalam Hubungannya dengan Periode Waktu

Dalam hubungannya dengan periode waktu dapat dikelompokkan menjadi biaya pengeluaran modal dan biaya pengeluaran pendapatan.

Biaya pengeluaran modal adalah biaya yang dikeluarkan untuk memberikan manfaat di masa depan dan dalam jangka waktu yang panjang dan dilaporkan sebagai aktiva.

Biaya pengeluaran pendapatan adalah biaya yang memberikan manfaat untuk periode sekarang dan dilaporkan sebagai beban.

5. Biaya Dalam Hubungannya dengan Pengambilan Keputusan

Biaya dalam rangka pengambilan keputusan dapat dikelompokkan menjadi biaya relevan dan biaya tidak relevan.

Biaya Relevan

Biaya relevan adalah biaya masa akan datang yang berbeda dalam beberapa alternative yang berbeda. Biaya relevan meliputi biaya deferensial, biaya kesempatan, biaya bersama, biaya nyata, dan biaya yang dapat dilacak. Biaya deferensial adalah selisih biaya dalam beberapa alternatif pilihan. Biaya kesempatan adalah kesempatan yang dikorbankan dalam memilih suatu alternatif. Biaya tersamar adalah biaya yang tidak kelihatan dalam catatan akuntansi tetapi mempengaruhi dalam pengambilan keputusan. Biaya nyata adalah biaya yang benar-benar dikeluarkan akibat memilih suatu alternative. Biaya yang dapat dilacak adalah biaya yang dapat dilacak kepada produk selesai.

Biaya Tidak Relevan

Biaya tidak relevan adalah biaya yang dikeluarkan tetapi tidak mempengaruhi keputusan apapun. Biaya tidak relevan dapat dikelompokkan menjadi elemen, biaya masa lalu, dan biaya terbenam.

4. Pengertian Pendapatan

Menurut PSAK 23 revisi 2017 menjelaskan bahwa pengertian pendapatan adalah "Pendapatan adalah arus kas masuk bruto dari manfaat ekonomik yang timbul dari aktivitas ormal entitas selama suatu periode, jika arus masuk tersebut mengakibatkan kenaikan ekuitas yang

tidak berasal dari kontribusi penanaman modal”.

Sedangkan menurut Muhammad Nuh dan Suhajar Wiyoto (2011:36) adalah “Pendapatan adalah penghasilan yang diperoleh perusahaan selama satu periode. Sedangkan pendapatan itu sendiri ada dua macam yaitu pendapatan yang benar-benar merupakan pendapatan pokok (usaha) dan pendapatan yang bukan merupakan pendapatan pokok (usaha).

5. Sumber-Sumber Pendapatan

Secara umum, perusahaan dapat memperoleh pendapatan (arus kas masuk) melalui 3 cara, yaitu: Penjualan barang, penjualan jasa, bunga royalti dan deviden.

6. Analisis Laba

Menurut Darsono dan Ari Purwanti (2010:177) berkata bahwa “Laba adalah prestasi seluruh karyawan dalam suatu perusahaan yang dinyatakan dalam bentuk angka keuangan yaitu selisih positif antara pendapatan dikurangi beban (expenses).

Sedangkan menurut Mahmud M. Hanafi (2010:32) menjelaskan bahwa laba adalah ukuran keseluruhan prestasi perusahaan, yang didefinisikan laba adalah selisih dari penjualan dan biaya.

7. Karakteristik Laba

Adapun beberapa karakteristik laba diantaranya :

- Laba didasarkan pada transaksi yang benar-benar terjadi.
- Laba didasarkan pada postulat periodisasi, artinya prestasi perusahaan pada periode tertentu.
- Laba didasarkan pada prinsip pendapatan yang membutuhkan pemahaman khusus tentang definisi, pengukuran, dan pengakuan pendapatan.

- Laba membutuhkan pengukuran tentang biaya dalam bentuk biaya historis yang dikeluarkan perusahaan untuk mendapatkan pendapatan tertentu.
- Laba didasarkan pada prinsip perbandingan antara pendapatan dan biaya yang relevan dan kaitan dengan pendapatan tersebut.

8. Manfaat Analisis Laba

Masih menurut. Kasmir (2015:309) menjelaskan secara umum manfaat yang dapat diperoleh dari analisis laba adalah

- Untuk mengetahui penyebab turun dan naiknya harga jual,
- Untuk mengetahui penyebab naik dan turunnya Harga Pokok penjualan,
- Sebagai bentuk pertanggungjawaban bagian penjualan akibat naik dan turunnya harga jual,
- Sebagai bentuk pertanggungjawaban bagian penjualan akibat naik dan turunnya harga pokok penjualan,
- Sebagai salah satu alat ukur untuk menilai kinerja manajemen dalam suatu periode.
- Sebagai bahan untuk menentukan kebijakan manajemen ke depan.

9. Pengertian *Cost-Volume-Profit Analysis*

Menurut Dewi Utari dkk (2016:85) menjelaskan bahwa “Analisis CVP atau BEP ialah alat untuk perencanaan dan pengambilan keputusan yang sangat penting karena ia menekankan pada saling ketergantungan antara biaya, unit yang terjual, dan harga”.

Sedangkan menurut Hansen dan Mowen (2011:472) Analisis CVP merupakan alat untuk mengidentifikasi kondisi ekonomi dan bisnis, dan suatu divisi atau department dalam mengatasi masalah.

10. Manfaat *Cost-Volume-Profit Analysis*

Manfaat dari *cost-volume-profit analysis* ini bisa digunakan dalam :

- Untuk perkiraan laba dengan mempertimbangkan hubungan antara biaya dan keuntungan di satu sisi, dan volume produksi di sisi yang lain.
- Untuk menyiapkan anggaran fleksibel yang bisa menunjukan biaya-biaya pada berbagai tingkat produksi.
- Untuk mengevaluasi kinerja untuk tujuan perbandingan dan kontrol perusahaan.
- Untuk mengatur kebijakan harga oleh memproyeksikan pengaruh struktur harga yang berbeda terhadap biaya dan keuntungan pada periode bersangkutan.

11. Analysis Break Event

Kasmir (2015:333) mengungkapkan “Analisis titik impas adalah suatu keadaan di mana perusahaan beroperasi dalam kondisi tidak memperoleh pendapatan (laba) dan tidak pula menderita kerugian”. Sedangkan menurut Bambang Hermanto dan Mulyo Agung (2015:154) mengungkapkan “Analisis *break even* atau disebut analisa titik impas/ analisa pulang pokok merupakan sarana untuk menentukan titik di mana perusahaan tidak mengalami keuntunngan ataupun kerugian dalam mencapai usahanya”.

12. Tujuan Analysis Break Event

Secara umum analisis titik impas digunakan sebagai alat untuk mengambil keputusan dalam perencanaan keuangan, penjualan, dan produksi.

Penggunaan analisis titik impas memiliki beberapa tujuan yang ingin dicapai, yaitu mendesain spesifikasi produk, menentukan harga jual per satuan, menentukan jumlah produksi

atau penjualan minimal agar tidak mengalami kerugian, memaksimalkan jumlah produksi, dan merencanakan laba yang diinginkan

13. Kelemahan Analysis Break Event

Disamping mempunyai tujuan dan mampu memberikan manfaat yang cukup banyak bagi pemimpin perusahaan, analisis titik impas juga memiliki beberapa kelemahan. Kelemahan analisis break event mau tidak mau pasti ada dan tidak dapat dihindari.

Berikut ini kelemahan dari analisa break event:

- Perlu asumsi, terutama mengenai hubungan antara biaya dengan pendapatan. Padahal terkadang asumsi yang digunakan sudah tidak sesuai dengan realita yang terjadi ke depan.
- Bersifat statis, Artinya hanya digunakan pada titik tertentu, bukan pada suatu periode tertentu.
- Tidak digunakan untuk mengambil keputusan akhir, jika ada penentuan kegiatan lanjutan yang dapat dilakukan.
- Tidak menyediakan penguji aliran kas yang baik
- Kurang mempertimbangkan resiko-resiko yang terjadi selama masa penjualan

14. Perhitungan Break Event Point (BEP)

Guna mendapatkan rumus-rumus break event point, kita gunakan symbol berikut ini

Q (*Quantity*) = Jumlah unit

P (*Price*) = Harga Jual

V (*Variable cost*) = Total biaya variabel

F (*Fixed cost*) = Biaya tetap keseluruhan

TR (*Total Revenue*) = Total penghasilan

TC (*Total Cost*) = Biaya keseluruhan

TVC (*Total Variable Cost*)= Biaya variable keseluruhan

Titik break even adalah titik di mana total penghasilan (TR) sama dengan total biaya (TC), sehingga dapat dikatakan laba nol (tidak ada laba), jadi :

$$\begin{aligned} \text{TR} &= \text{TC} \\ P \times Q &= (V \times Q) + F \end{aligned}$$

Dalam persamaan total penghasilan sama dengan total biaya, dengan menggunakan rumus aljabar (matematika) lebih dapat disederhanakan dalam mencari jumlah Q, yaitu dengan cara sebagai berikut :

$$\text{BEP dalam unit} = \frac{F}{P - V}$$

Untuk mendapatkan Break event point dengan jumlah unit/satuan telah kita dapatkan rumusnya, akan tetapi masih diperlukan metode untuk memperoleh titik impas dengan hasil rupiah, maka dapat dilakukan dengan cara mengembangkan persamaan di atas.

$$\text{Break Event Point} = \frac{F}{1 - \frac{V}{S}}$$

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Penjualan Minimal Perusahaan agar Tidak Menderita Kerugian dengan menggunakan Analisis Cost-Volume-Profit

Sebelum menentukan laba, PT Nauman Landmark Group harus terlebih dulu menghitung total penjualan perumahan Amanila Residence. Penulis mengolah data perusahaan melalui harga jual

rumah yang telah ditetapkan perusahaan sebelumnya.

Untuk menghitung penjualan minimal, terlebih dahulu penulis harus menentukan besarnya penjualan. Dari data yang penulis peroleh, penjualan dapat disajikan melalui tabel di bawah ini :

Volume Penjualan Rumah Amanila Residence Depok

NO	KAVLING	LT/M2	LB/M2	HARGA JUAL
1	A1	63.35	40	761.525.000
2	A2	63.35	40	761.525.000
3	A3	63.35	40	761.525.000
4	A4	63.35	40	761.525.000
5	A5	63.35	40	761.525.000
TOTAL BLOK A				3.807.625.000
6	B1	78.95	40	679.782.500
7	B2	78.95	40	679.782.500
8	B3	78.95	40	679.782.500
9	B4	78.95	40	679.782.500
10	B5	78.95	40	679.782.500
11	B6	78.95	40	679.782.500
TOTAL BLOK B				4.078.695.000
12	C1	64.50	40	563.207.500
13	C2	64.50	40	563.207.500
14	C3	64.50	40	563.207.500
15	C4	64.50	40	563.207.500
16	C5	64.50	40	563.207.500
17	C6	64.50	40	563.207.500
18	C7	64.50	40	563.207.500
19	C8	64.50	40	563.207.500
20	C9	64.50	40	563.207.500
21	C10	64.50	40	563.207.500
TOTAL BLOK C				5.632.075.000
22	D1	107.80	85	981.615.000
23	D2	107.80	85	981.615.000
24	D3	107.80	85	981.615.000
25	D4	107.80	85	981.615.000
26	D5	107.80	85	981.615.000
27	D6	107.80	85	981.615.000
28	D7	107.80	85	981.615.000
TOTAL BLOK D				6.871.305.000
TOTAL PENJUALAN				20.389.700.000

Sumber : PT. Nauman Landmark Group

Volume Penjualan yang didapatkan oleh Perumahan Amanila Residence atas dasar Rupiah adalah sebagai berikut :

- Blok A yang memiliki luas tanah 63,5 m² dan luas bangunan 40 m². Harga rumah blok A relative lebih tinggi dibandingkan harga rumah blok B dan C, padahal tipenya sama dan memiliki tingkat yang sama. Itu dikarenakan blok A memiliki pagar di halamannya. Oleh sebab itu, harga yang ditawarkan lebih tinggi daripada harga rumah satu lantai yang terdapat pada perumahan Amanila Residence. Harga yang ditawarkan adalah sebesar Rp. 761.525.000,00 per unit, blok A memiliki 5 unit rumah dengan kualitas yang sama.
- Blok B yang memiliki luas tanah 78,95 m² dan luas bangunan 40 m² dengan 6 total unit rumah. Harga jual

per unit adalah sebesar Rp. 679.782.500,00.

- c. Blok C yang memiliki luas tanah 64,50 m² dan luas bangunan 40 m² dengan 10 total unit rumah. Harga jual per unit adalah sebesar Rp. 563.207.500,00.
- d. Blok D yang memiliki luas tanah yang paling luas di antara semua blok adalah dengan luas 107,80 m² dan luas bangunan 85 m² dengan total unit yang tersedia adalah 7 unit rumah berlantai dua. Harga jual per unit adalah sebesar Rp. 981.615.000,00.

Dari semua volume penjualan yang telah diterima oleh PT Nauman Landmark Group atas proyeknya yaitu perumahan Amanila Residence, maka penulis dapat membuat prosentase penjualannya sebagaimana tersaji pada tabel di bawah ini :

NO	JENIS PENJUALAN	JUMLAH (UNIT)	JUMLAH PENJUALAN	PROSENTASE
1	RUMAH KAWLING A	5	3.807.625.000	18,67%
2	RUMAH KAWLING B	6	4.078.695.000	20,00%
3	RUMAH KAWLING C	10	5.632.075.000	27,62%
4	RUMAH KAWLING D	7	6.871.305.000	33,70%
TOTAL PENJUALAN		28	20.389.700.000	100%

Biaya yang terjadi pada Perumahan Amanila Residence Depok.

Untuk dapat menghitung Break Even biaya harus dipisahkan menjadi dua golongan, yaitu biaya tetap dan biaya variable. Penulis mendapatkan kemungkinan biaya-biaya yang timbul dari perhitungan rugi laba yang telah disajikan sebelumnya. Kemudian, Penulis memisahkan biaya-biaya tersebut ke dalam masing-masing blok guna mendapatkan besar biaya yang terjadi pada masing-masing blok.

PT Nauman Landmark Group membutuhkan biaya-biaya guna kelancaran operasionalnya, biaya-biaya yang terjadi dapat dilihat melalui tabel dibawah ini

Biaya yang terjadi pada Blok A adalah sebagai berikut:

NO	NAMA BIAYA	JUMLAH
1	Biaya Plotting Tanah	446,429
2	Biaya Penggabungan Tanah	1,875,000
3	Biaya Pembuatan IMB	56,339,286
4	Biaya Pemecahan Tanah	20,000,000
5	Biaya Komisi Agent	95,190,625
6	Biaya Upah Borongan Tukang	180,000,000
7	Biaya Material	377,242,500
8	Biaya Alat Bantu Kerja	31,047,500
9	Biaya Sub Kontraktor	7,500,000
10	Biaya Transport	500,000
11	Biaya Kontribusi	1,000,000
12	Biaya Legalitas Lainnya	3,232,857
13	Biaya Iklan	8,928,571
14	Biaya Lain-Lain	5,000,000
15	Biaya Listrik	17,543,750
16	Biaya PPh (2,5%)	47,595,313
A		853,441,830

Sumber : PT. Nauman Landmark Group

Biaya yang terjadi pada Blok B adalah sebagai berikut :

NO	NAMA BIAYA	JUMLAH
1	Biaya Plotting Tanah	535,714
2	Biaya Penggabungan Tanah	2,250,000
3	Biaya Pembuatan IMB	67,607,143
4	Biaya Pemecahan Tanah	24,000,000
5	Biaya Komisi Agent	101,967,375
6	Biaya Upah Borongan Tukang	223,200,000
7	Biaya Material	452,691,000
8	Biaya Alat Bantu Kerja	37,257,000
9	Biaya Sub Kontraktor	15,000,000
10	Biaya Transport	600,000
11	Biaya Kontribusi	1,200,000
12	Biaya Legalitas Lainnya	3,879,429
13	Biaya Iklan	10,714,286
14	Biaya Lain-Lain	6,000,000
15	Biaya Listrik	21,052,500
16	Biaya PPh (2,5%)	40,786,950
B		1,008,741,396

Sumber : PT. Nauman Landmark Group

Biaya yang terjadi pada Blok C adalah sebagai berikut :

NO	NAMA BIAYA	JUMLAH
1	Biaya Plotting Tanah	892,857
2	Biaya Penggabungan Tanah	3,750,000
3	Biaya Pembuatan IMB	112,678,571
4	Biaya Pemecahan Tanah	40,000,000
5	Biaya Komisi Agent	140,801,875
6	Biaya Upah Borongan Tukang	372,000,000
7	Biaya Material	754,485,000
8	Biaya Alat Bantu Kerja	62,095,000
9	Biaya Sub Kontraktor	25,000,000
10	Biaya Transport	1,000,000
11	Biaya Kontribusi	2,000,000
12	Biaya Legalitas Lainnya	6,465,714
13	Biaya Iklan	17,857,143
14	Biaya Lain-Lain	10,000,000
15	Biaya Listrik	35,087,500
16	Biaya PPh (2,5%)	70,400,938
C		1,654,514,598

Sumber : PT Nauman Landmark Group

Biaya yang terjadi pada Blok D adalah sebagai berikut

NO	NAMA BIAYA	JUMLAH
1	Biaya Plotting Tanah	625,000
2	Biaya Penggabungan Tanah	2,625,000
3	Biaya Pembuatan IMB	78,875,000
4	Biaya Pemecahan Tanah	28,000,000
5	Biaya Komisi Agent	171,782,625
6	Biaya Upah Borongan Tukang	442,680,000
7	Biaya Material	897,837,150
8	Biaya Alat Bantu Kerja	65,199,750
9	Biaya Sub Kontraktor	35,000,000
10	Biaya Transport	700,000
11	Biaya Kontribusi	1,400,000
12	Biaya Legalitas Lainnya	4,526,000
13	Biaya Iklan	12,500,000
14	Biaya Lain-Lain	7,000,000
15	Biaya Listrik	42,105,000
16	Biaya PPh (2,5%)	85,891,313
D		1,876,746,838

Sumber : PT. Nauman Landmark Group

Jika diperhitungkan biaya per unit untuk masing-masing kavling adalah sabaga berikut :

Blok	Total biaya	Total Unit	Biaya Per Unit
A	853.441.830	5	170.688.366
B	1.008.741.396	6	168.123.566
C	1.654.514.598	10	165.451.460
D	1.876.746.838	7	268.106.691

Untuk dapat menghitung break even, biaya harus dipisahkan menjadi dua golongan, yaitu :

1. Biaya Tetap (Fixed Cost) yaitu biaya yang jumlah totalnya tetap dan tidak berubah meskipun terjadi perubahan di dalam volume produksi. Pada PT Nauman Landmark Group, komponen biaya tetap adalah terdiri dari biaya plotting tanah, biaya penggabungan tanah, biaya pembuatan IMB, biaya pemecahan tanah, dan biaya komisi agent.
2. Biaya Variabel (Variabel Cost) yaitu biaya yang jumlah totalnya berubah-ubah sesuai dengan volume produksinya. Komponen biaya variabel yang terjadi pada PT Nauman Landmark Group adalah terdiri dari biaya upah borongan tukang, biaya material, biaya alat bantu kerja, biaya sub kontraktor, biaya transportasi, biaya kontribusi, biaya legalitas lainnya, biaya iklan, biaya lain-lain, biaya listrik, dan biaya PPh.

Penggolongan Biaya operasional Blok A

Elemen Biaya	Biaya Tetap	Biaya Variabel	Total Biaya
Biaya Operasional :			
Biaya Plotting Tanah	446,429		446,429
Biaya Penggabungan Tanah	1,875,000		1,875,000
Biaya Pembuatan IMB	56,339,286		56,339,286
Biaya Pemecahan Tanah	20,000,000		20,000,000
Biaya Komisi Agent	95,190,625		95,190,625
Biaya Upah Borongan Tukang		180,000,000	180,000,000
Biaya Material		377,242,500	377,242,500
Biaya Alat Bantu Kerja		31,047,500	31,047,500
Biaya Sub Kontraktor		7,500,000	7,500,000
Biaya Transportasi		500,000	500,000
Biaya Kontribusi		1,000,000	1,000,000
Biaya Legalitas Lainnya		3,232,857	3,232,857
Biaya Iklan		8,928,571	8,928,571
Biaya Lain-Lain		5,000,000	5,000,000
Biaya Listrik		17,543,750	17,543,750
Biaya PPh (2,5%)		47,595,313	47,595,313
Total A	173,851,339	679,590,491	853,441,830

Sumber : Data Diolah

Penggolongan Biaya Operasional Blok B:

Elemen Biaya	Biaya Tetap	Biaya Variabel	Total Biaya
Biaya Operasional :			
Biaya Plotting Tanah	535,714		535,714
Biaya Penggabungan Tanah	2,250,000		2,250,000
Biaya Pembuatan IMB	67,607,143		67,607,143
Biaya Pemecahan Tanah	24,000,000		24,000,000
Biaya Komisi Agent	101,967,375		101,967,375
Biaya Upah Borongan Tukang		223,200,000	223,200,000
Biaya Material		452,691,000	452,691,000
Biaya Alat Bantu Kerja		37,257,000	37,257,000
Biaya Sub Kontraktor		15,000,000	15,000,000
Biaya Transportasi		600,000	600,000
Biaya Kontribusi		1,200,000	1,200,000
Biaya Legalitas Lainnya		3,879,429	3,879,429
Biaya Iklan		10,714,286	10,714,286
Biaya Lain-Lain		6,000,000	6,000,000
Biaya Listrik		21,052,500	21,052,500
Biaya PPh (2,5%)		40,786,950	40,786,950
Total B	196,360,232	812,381,164	1,008,741,396

Sumber : Data Diolah

Penggolongan Biaya Operasional Blok C:

Elemen Biaya	Biaya Tetap	Biaya Variabel	Total Biaya
Biaya Operasional :			
Biaya Plotting Tanah	892,857		892,857
Biaya Penggabungan Tanah	3,750,000		3,750,000
Biaya Pembuatan IMB	112,678,571		112,678,571
Biaya Pemecahan Tanah	40,000,000		40,000,000
Biaya Komisi Agent	140,801,875		140,801,875
Biaya Upah Borongan Tukang		372,000,000	372,000,000
Biaya Material		754,485,000	754,485,000
Biaya Alat Bantu Kerja		62,095,000	62,095,000
Biaya Sub Kontraktor		25,000,000	25,000,000
Biaya Transportasi		1,000,000	1,000,000
Biaya Kontribusi		2,000,000	2,000,000
Biaya Legalitas Lainnya		6,465,714	6,465,714
Biaya Iklan		17,857,143	17,857,143
Biaya Lain-Lain		10,000,000	10,000,000
Biaya Listrik		35,087,500	35,087,500
Biaya PPh (2,5%)		70,400,938	70,400,938
Total C	298,123,304	1,356,391,295	1,654,514,598

Sumber : Data Diolah

Penggolongan Biaya Operasional Blok D:

Elemen Biaya	Biaya Tetap	Biaya Variabel	Total Biaya
Biaya Operasional:			
Biaya Plotting Tanah	625,000		625,000
Biaya Penggabungan Tanah	2,625,000		2,625,000
Biaya Pembuatan IMB	78,875,000		78,875,000
Biaya Pemecahan Tanah	28,000,000		28,000,000
Biaya Komisi Agent	171,782,625		171,782,625
Biaya Upah Borongan Tukang		442,680,000	442,680,000
Biaya Material		897,837,150	897,837,150
Biaya Alat Bantu Kerja		65,199,750	65,199,750
Biaya Sub Kontraktor		35,000,000	35,000,000
Biaya Transportasi		700,000	700,000
Biaya Kontribusi		1,400,000	1,400,000
Biaya Legalitas Lainnya		4,526,000	4,526,000
Biaya Iklan		12,500,000	12,500,000
Biaya Lain-Lain		7,000,000	7,000,000
Biaya Listrik		42,105,000	42,105,000
Biaya PPh (2.5%)		85,891,313	85,891,313
Total D	281,907,625	1,594,839,213	1,876,746,838

Sumber : Data Diolah

Jika dilakukan rekapitulasi Biaya sesuai golongan pada setiap blok sebagai berikut :

Blok	Biaya Tetap	Biaya Variable	Total Biaya
A	173.851.339	679.590.491	853.441.830
B	196.360.232	812.980.027	1.009.340.259
C	298.123.304	1.356.391.296	1.654.514.600
D	281.907.625	1.594.839.213	1.876.746.838

Perhitungan Laba untuk masing-masing blok adalah :

Blok	Penjualan	Biaya	Laba
A	3.807.625.000	853.411.830	2.954.213.170
B	4.078.695.000	1.008.741.396	3.069.953.604
C	5.632.075.000	1.654.514.598	3.977.560.402
D	6.871.305.000	1.876.746.838	4.994.558.163

$$\begin{aligned}
 \text{Total Laba} &= \text{Total Penjualan} - \text{Biaya Operasional} \\
 &= 20.389.700.000,00 - \\
 &\quad 5.394.043.525,00 \\
 &= 14.996.255.337,50
 \end{aligned}$$

Untuk proyek Amanila Residence Depok, laba yang dapat diperoleh adalah sebesar Rp. 14.994.255.337,50. Total laba bisa kita ketahui dengan cara selisih antara total penjualan rumah pada blok keseluruhan dengan biaya operasional keseluruhan.

ANALISIS BREAK EVENT

BEP merupakan salah satu alat untuk membuat perencanaan laba. Jika

suatu perusahaan diketahui BEPnya, manajemen mudah untuk membuat rencana laba dan prediksi kerugian jika kondisi bisnis buruk. Laba merupakan dasar ukuran kinerja bagi kemampuan manajemen dalam mengoperasikan harta perusahaan. Laba harus direncanakan dengan baik agar manajemen dapat mencapainya secara efektif.

Titik impas atau titik break even adalah titik dimana total penghasilan sama dengan total biaya. Sehingga, dapat dikatakan laba nol (tidak ada laba), jadi

1. Break Event Blok A

$$\begin{aligned}
 \text{BEP A} &= \frac{F}{P - V} \\
 &= \frac{173.851.339.29}{3.807.625.000.00 - 679.590.491.07} \\
 &= \frac{173.851.339.29}{3.128.034.508.93} \\
 &= 0.05557846
 \end{aligned}$$

Setelah menemukan nilai BEP dalam unit (Q), maka BEP dalam rupiah dapat dihitung, perhitungannya adalah sebagai berikut :

$$\begin{aligned}
 \text{Kavling A BEP (Rp)} &= \frac{FC}{1 - \frac{VC}{S}} \\
 &= \frac{173.851.339.29}{1 - \frac{679.590.491.07}{3.807.625.000.00}} \\
 &= \frac{173.851.339.29}{0.82} \\
 &= 211.621.931.87
 \end{aligned}$$

Jadi dapat disimpulkan bahwa break even point pada kavling A atas dasar rupiah adalah :Rp. 211.621.931,87 dengan ini berarti untuk besarnya BEP blok A adalah Rp. 211.621.931,87 x 5 unit = Rp. 1.058.109.659,37

Hal ini dapat dibuktikan dengan format perhitungan rugi laba di bawah ini :

Penjualan =	0.05557846 x 3,807,625,000	211,621,931.87
B. variabel =	0.05557846 x 679,590,491.07	37,770,592.59
B. tetap =		173,851,339.29
		<u>211,621,931.87</u>
	Laba	0.00

2. Break Event Blok B

$$\begin{aligned} \text{BEP (B)} &= 196,360,232.14 \\ &\frac{4,078,695,000.00 - 812,381,164.29}{196,360,232.14} \\ &= \frac{3,266,313,835.71}{196,360,232.14} \\ &= 0.060116768 \end{aligned}$$

Setelah menemukan nilai Q, maka BEP dalam rupiah dapat dihitung, perhitungannya adalah sebagai berikut :

$$\begin{aligned} \text{Kavling B BEP (Rp)} &= \frac{FC}{1 - \frac{VC}{S}} \\ &= \frac{196,360,232.14}{1 - \frac{812,381,164.29}{4,078,695,000.00}} \\ &= \frac{196,360,232.14}{0.80} \\ &= 245,197,962.39 \end{aligned}$$

Jadi dapat disimpulkan bahwa break even point pada kavling B atas dasar rupiah adalah Rp. 245.197.962,39 dengan ini berarti untuk besarnya BEP blok B adalah Rp. 245.197.962,39 x 6 unit = Rp. 1.471.187.774,33

Hal ini dapat dibuktikan dengan format perhitungan rugi laba di bawah ini :

Penjualan =	0.060116768 x 4,078,695,000	245,197,962.39
B. variabel =	0.060116768 x 812,381,164	48,837,730.25
B. tetap =	-	196,360,232.14
		<u>245,197,962.39</u>
	Laba	0.00

3. Break Event Blok C

$$\begin{aligned} \text{BEP (C)} &= 298,123,303.57 \\ &\frac{5,632,075,000.00 - 1,356,391,294.64}{298,123,303.57} \\ &= \frac{4,275,683,705.36}{298,123,303.57} \\ &= 0.069725294 \end{aligned}$$

Setelah menemukan nilai Q, maka BEP dalam rupiah dapat dihitung, perhitungannya adalah sebagai berikut :

$$\begin{aligned} \text{Kavling C BEP (Rp)} &= \frac{FC}{1 - \frac{VC}{S}} \\ &= \frac{298,123,303.57}{1 - \frac{1,356,391,294.64}{5,632,075,000.00}} \\ &= \frac{298,123,303.57}{0.76} \\ &= 392,698,085.42 \end{aligned}$$

Jadi dapat disimpulkan bahwa break even point pada kavling C atas dasar rupiah adalah Rp. 392.698.085,42 dengan ini berarti untuk besarnya BEP blok C adalah Rp. 392.698.085,42 x 10 unit = Rp. 3.926.980.854,22

Hal ini dapat dibuktikan dengan format perhitungan rugi laba di bawah ini :

Penjualan =	0.069725294 x 5,632,075,000	392,698,085.42
B. variabel =	0.069725294 x 1,356,391,295	94,574,781.85
B. tetap =		298,123,303.57
		<u>392,698,085.42</u>
	Laba	0.00

4. Break Event Blok D

$$\begin{aligned} \text{BEP (D)} &= 281,907,625.00 \\ &\frac{6,871,305,000.00 - 1,594,839,212.50}{281,907,625.00} \\ &= \frac{5,276,465,787.50}{281,907,625.00} \\ &= 0.053427358 \end{aligned}$$

Setelah menemukan nilai Q, maka BEP dalam rupiah dapat dihitung, perhitungannya adalah sebagai berikut :

$$\begin{aligned}
 \text{Kavling D BEP (Rp)} &= \frac{FC}{1 - \frac{VC}{S}} \\
 &= \frac{281,907,625.00}{1 - \frac{1,594,839,212.50}{6,871,305,000.00}} \\
 &= \frac{281,907,625.00}{0.77} \\
 &= 367,115,670.07
 \end{aligned}$$

Jadi dapat disimpulkan bahwa break even point pada kavling D atas dasar rupiah adalah Rp. 367.115.670,07 dengan ini berarti untuk besarnya BEP blok D adalah Rp. 367.115.670,07 x 7 unit = Rp. 2.569.809.690,52

Hal ini dapat dibuktikan dengan format perhitungan rugi laba di bawah ini :

Penjualan = 0.053427358 x 6,871,305,000	367,115,670.07
B. variabel = 0.053427358 x 1,594,839,213	85,208,045.07
B. tetap =	281,907,625.00
	367,115,670.07
Laba	0.00

5. Break Event Multi Produk

PT Nauman Landmark Group dalam proyeknya Amanila Residence Depok akan menghasilkan jenis perumahan terdiri dari Blok A, B, C, dan D. Penulis telah menyajikannya sebagai berikut :

	Blok A	Blok B	Blok C	Blok D	Total
Perjualan (Unit)	5 unit	6 unit	10 unit	7 unit	28 unit
	3,807,625,000	4,078,695,000	5,632,075,000	6,871,305,000	20,389,700,000
Biaya Variabel	679,590,491	812,381,164	1,356,391,295	1,594,839,213	4,443,202,163
Biaya Tetap	173,851,339	196,360,232	298,123,304	281,907,625	950,242,500
Total Cost	853,441,830	1,008,741,396	1,654,514,598	1,876,746,838	5,393,444,663
Laba Bersih	2,954,183,170	3,069,953,604	3,977,560,402	4,994,558,163	14,996,255,338

Mencari titik impas secara total (4 Blok bersamaan)

$$\begin{aligned}
 \text{TOTAL BEP (Rp)} &= \frac{FC}{1 - \frac{VC}{S}} \\
 &= \frac{950,242,500}{1 - \frac{4,443,202,163}{20,389,700,000}} \\
 &= \frac{950,242,500}{0.782} \\
 &= 1,215,010,324
 \end{aligned}$$

MARGIN OF SAFETY

Informasi yang dapat dikembangkan dari Analisa BEP adalah Margin of Safety (margin pengaman). Margin of Safety adalah jumlah penjualan di atas BEP. Jumlah ini menunjukkan berapa banyak penjualan boleh turun dari jumlah penjualan tertentu sebelum perusahaan mengalami keadaan impas, yaitu sebelum perusahaan mengalami kerugian.

Perhitungan Margin of Safety Rumah per Blok Amanila Residence Depok adalah sebagai berikut

1. Margin of Safety kavling A

$$= \frac{761.525.000,00 - 11.621.931,87}{761.525.000,00}$$

$$= 72,211\%$$

Angka *margin of safety* sebesar 72,211% menunjukkan kalau jumlah penjualan yang nyata berkurang atau menyimpang lebih besar dari 72,211% (dari penjualan yang direncanakan) perusahaan akan menderita kerugian. Untuk membedakan batas penyimpangan yang dapat menimbulkan kerugian dinyatakan dalam angka absolut dan dalam angka relative, kadang-kadang digunakan istilah “*Margin of Safety*” dan untuk penyimpangan dalam angka yang relatif (dalam persentase dari *sales*) digunakan istilah “*Margin of Safety Ratio*”. Untuk perumahan Amanila Residence pada kavling A, besarnya margin of safety adalah 549,904,817.75 per kavling,

2.749.524.088,75 (*margin of safety* x 5 unit) untuk blok A, dan besarnya *margin of safety ratio* adalah 72,211%.

2. Margin of Safety kavling B

$$= \frac{679.782.500,00 - 245.197.962,39}{679.782.500,00}$$

$$= 63,93\%$$

Angka *margin of safety* sebesar 63,93% menunjukkan kalau jumlah penjualan yang nyata berkurang atau menyimpang lebih besar dari 63,93% (dari penjualan yang direncanakan) perusahaan akan menderita kerugian. Untuk membedakan batas penyimpangan yang dapat menimbulkan kerugian dinyatakan dalam angka absolut dan dalam angka relative, kadang-kadang digunakan istilah “*Margin of Safety*” dan untuk penyimpangan dalam angka yang relatif (dalam persentase dari sales) digunakan istilah “*Margin of Safety Ratio*”. Untuk perumahan Amanila Residence pada kavling B, besarnya *margin of safety* adalah 434.584.952,25 per kavling, 2.607.509.713,50 (*margin of safety* x 6 unit) untuk blok B, dan besarnya *margin of safety ratio* adalah 63,93%.

3. Margin of Safety kavling C

$$= \frac{563.207.500,00 - 392.698.085,42}{563.207.500,00}$$

$$= 30,275\%$$

Angka *margin of safety* sebesar 30,275% menunjukkan kalau jumlah penjualan yang nyata berkurang atau menyimpang lebih besar dari 30,275% (dari penjualan yang direncanakan) perusahaan akan menderita kerugian. Untuk membedakan batas penyimpangan yang dapat menimbulkan kerugian dinyatakan dalam angka absolut dan dalam angka relatif, kadang-kadang digunakan istilah “*Margin of Safety*” dan untuk penyimpangan dalam angka yang

relatif (dalam persentase dari sales) digunakan istilah “*Margin of Safety Ratio*”. Untuk perumahan Amanila Residence pada kavling C, besarnya *margin of safety* adalah 170.511.070,63 per kavling, 1.705.110.706,25 (*margin of safety* x 10 unit) untuk blok C, dan besarnya *margin of safety ratio* adalah 63,93%.

4. Margin of Safety kavling D

$$= \frac{981.615.000,00 - 367.115.6670,07}{981.615.000,00}$$

$$= 62,601\%$$

Angka *margin of safety* sebesar 62,601% menunjukkan kalau jumlah penjualan yang nyata berkurang atau menyimpang lebih besar dari 62,601% (dari penjualan yang direncanakan) perusahaan akan menderita kerugian. Untuk membedakan batas penyimpangan yang dapat menimbulkan kerugian dinyatakan dalam angka absolut dan dalam angka relative, kadang-kadang digunakan istilah “*Margin of Safety*” dan untuk penyimpangan dalam angka yang relatif (dalam persentase dari sales) digunakan istilah “*Margin of Safety Ratio*”. Untuk perumahan Amanila Residence pada kavling D, besarnya *margin of safety* adalah 614.500.806,15 per kavling, 4.301.505.643,05 (*margin of safety* x 7 unit) untuk blok D, dan besarnya *margin of safety ratio* adalah 62,601%.

Penentuan Penjualan Minimal

Setelah penulis menetapkan besarnya keuntungan atau profit margin yang diinginkan, maka penulis menentukan berapa besarnya penjualan minimal yang harus dicapai untuk memungkinkan diperolehnya keuntungan yang diinginkan tersebut.

1. Penjualan Minimal Rumah Blok A

$$\begin{aligned}
 &= \frac{\text{Total biaya tetap blok A} + \text{Keuntungan}}{1 - \frac{VC}{s}} \\
 &= \frac{173.851.339 + (3.807.625.000 - 1.058.109.659,37)}{1 - \frac{(679.590.491)}{3.807.625.000}} \\
 &= \frac{2.923.366.679,92}{0,82} \\
 &= 3.558.491.449,77
 \end{aligned}$$

Besarnya keuntungan didapat selisih total penjualan blok A yang telah direncanakan dengan titik impas blok A, dengan begitu didapat penjualan minimal blok A adalah 3.558.491.449,77 dengan penjualan minimal per kavling adalah 711.698.289,95.

2. Penjualan Minimal Rumah Blok B

$$\begin{aligned}
 &= \frac{196.360.232 + (4.078.695.000 - 1.471.187.774,33)}{1 - \frac{(812.381.164)}{4.078.695.000}} \\
 &= \frac{2.923.366.679,92}{0,80} \\
 &= 3.501.231.282,73
 \end{aligned}$$

Besarnya keuntungan didapat selisih total penjualan blok B yang telah direncanakan dengan titik impas blok B, dengan begitu didapat penjualan minimal blok B adalah 3.501.231.282,73 dengan penjualan minimal per kavling adalah 583.538.547,12.

3. Penjualan Minimal Rumah Blok C

$$\begin{aligned}
 &= \frac{298.123.304 + (5.632.075.000 - 3.926.980.854,22)}{1 - \frac{(1.356.391.295)}{5.632.075.000}} \\
 &= \frac{2.002.217.449,36}{0,76} \\
 &= 2.638.705.688,62
 \end{aligned}$$

Besarnya keuntungan didapat selisih total penjualan blok C yang telah

direncanakan dengan titik impas blok C, dengan begitu didapat penjualan minimal blok C adalah 2.638.705.688,62 dengan penjualan minimal per kavling adalah 263.870.568,86.

4. Penjualan Minimal Rumah Blok D

$$\begin{aligned}
 &= \frac{281.907.625 + (6.871.305.000 - 2.569.809.690,52)}{1 - \frac{(1.594.939.213)}{6.871.305.000}} \\
 &= \frac{4.583.402.934,48}{0,77} \\
 &= 5.968.760.296,96
 \end{aligned}$$

Besarnya keuntungan didapat selisih total penjualan blok D yang telah direncanakan dengan titik impas blok D, dengan begitu didapat penjualan minimal blok D adalah 5.968.760.296,96 dengan penjualan minimal per kavling adalah 852.680.042,42

Pencapaian Laba PT Nauman Landmark Group

Setelah penentuan jumlah penjualan minimal, maka dapat ditentukan perhitungan labanya adalah sebagai berikut :

LABA BLOK A	= Total Penjualan	- Biaya Operasional
	= 3,558,491,449.77	- 853,441,830.36
	= 2,705,049,619.42	
LABA BLOK B	= Total Penjualan	- Biaya Operasional
	= 3,501,231,282.73	- 1,008,741,396.43
	= 2,492,489,886.31	
LABA BLOK C	= Total Penjualan	- Biaya Operasional
	= 2,638,705,688.62	- 1,654,514,598.21
	= 984,191,090.41	
LABA BLOK D	= Total Penjualan	- Biaya Operasional
	= 5,968,760,296.96	- 1,876,746,837.50
	= 4,092,013,459.46	

Berdasarkan perhitungan di atas, Blok A akan memperoleh laba sebesar 2.705.049.619,42, Blok B 2.492.489.886,31, Blok C 984.191.090,41, dan Blok D 4.092.013.459,46.

Perbandingan penjualan per blok dan target penjualan perblok dari perhitungan-perhitungan yang telah

penulis lakukan sebelumnya sebagai berikut :

BLOK	PENJUALAN	TARGET PENJUALAN	%
A	3,807,625,000.00	3,558,491,449.77	107.001%
B	4,078,695,000.00	3,501,231,282.73	116.493%
C	5,632,075,000.00	2,638,705,688.62	213.441%
D	6,871,305,000.00	5,968,760,296.96	115.121%

Dari tabel tersebut di atas dapat penulis ketahui :

- Blok A mengalami kenaikan penjualan sebesar 7,001% dari target penjualan yang telah ditetapkan. Target penjualan yang telah ditetapkan adalah 3.558.491.449,77 dengan harga jual per unit sebesar 711.698.289,95. Sedangkan penjualan yang akan terealisasi oleh PT Nauman Landmark Group apabila menggunakan harga jual 761.525.000,00 per unit adalah sebesar 3.807.625.000,00.
- Blok B mengalami kenaikan penjualan sebesar 16,493% dari target penjualan yang telah ditetapkan. Target penjualan yang telah ditetapkan adalah 3.501.231.282,73 dengan harga jual per unit sebesar 583.538.547,12. Sedangkan penjualan yang akan terealisasi oleh PT Nauman Landmark Group apabila menggunakan harga jual 679.782.500,00 per unit adalah sebesar 4.708.695.000,00.
- Blok C mengalami kenaikan penjualan sebesar 113,441% dari target penjualan yang telah ditetapkan. Target penjualan yang telah ditetapkan adalah 2.638.705.688,62 dengan harga jual per unit sebesar 263.870.568,86. Sedangkan penjualan yang akan terealisasi oleh PT Nauman Landmark Group apabila menggunakan harga jual 563.207.500,00 per

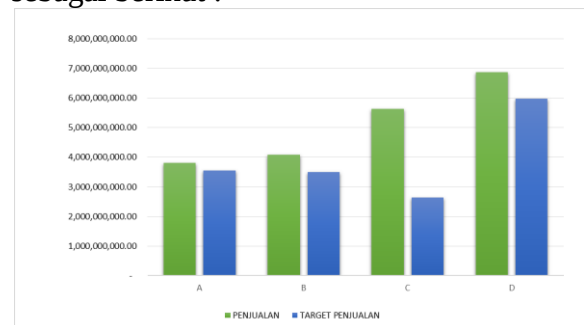
unit adalah sebesar 5.632.075.000,00.

- Blok D mengalami kenaikan penjualan sebesar 15,121% dari target penjualan yang telah ditetapkan. Target penjualan yang telah ditetapkan adalah 5.968.760.296,96 dengan harga jual per unit sebesar 852.680.042,42. Sedangkan penjualan yang akan terealisasi oleh PT Nauman Landmark Group apabila menggunakan harga jual 981.615.000,00 per unit adalah sebesar 6.871.305.000,00.

Jadi, Total laba yang akan di dapatkan PT Nauman Landmark Group adalah :

Penjualan Blok A = 3.807.625.000,00
 Penjualan Blok B = 4.078.695.000,00
 Penjualan Blok C = 5.632.075.000,00
 Penjualan Blok D = 6.871.305.000,00
 Total Penjualan = 20.389.700.000,00

Grafik yang dapat dibuat adalah sebagai berikut :



PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan terhadap data Amanila Residence Depok, maka diperoleh beberapa kesimpulan sebagai berikut :

- PT Nauman Landmark group masih belum menggunakan perhitungan rugi laba sebagaimana yang seharusnya digunakan dalam ilmu akuntansi. PT

Nauman Landmark Group masih menggunakan akun-akun sederhana untuk mencatat penjualan dan pengeluaran berupa biaya-biaya Berdasarkan perhitungan rugi laba yang sudah diperbaiki, PT Nauman Landmark Group akan memperoleh laba sebesar 14.996.255.337,50 untuk proyek perumahan Amanila Residence Depok.

- b. PT Nauman Landmark Group mempunyai besarnya penjualan impas sebesar 1.058.109.659,37 untuk blok A, 1.471.187.774,33 untuk blok B, 3.926.980.854,22 untuk blok C, dan 2.569.809.690,52 untuk blok D. Sedangkan Margin of Safety PT Nauman Landmark Group adalah 2.749.524.008,75 untuk blok A, 2.607.509.713,50 untuk blok B, 1.705.110.706,25 untuk blok C, dan 4.301.505.643,05 untuk blok D. Penentuan penjualan minimal PT Nauman Landmark Group ditetapkan sebesar 3.558.491.449,77 untuk blok A, 3.501.231.282,73 untuk blok B, 2.638.705.688,62 untuk blok C, dan 5.968.760.296,96 untuk blok D. Angka penjualan minimal dapat digunakan sebagai acuan target yang harus dicapai PT Nauman Landmark Group atas proyeknya yaitu perumahan Amanila Residence Depok untuk memperoleh laba yang direncanakan.
- c. PT Nauman Landmark Group telah melampaui batas nilai penjualan dari penjualan yang telah ditargetkan. Naiknya nilai penjualan, tentu akan berdampak pada kenaikan laba yang akan diperoleh. Ini terbukti melalui perhitungan, tabel, dan grafik yang telah penulis buat untuk mengukur pencapaian laba yang telah dicapai oleh PT Nauman Landmark Group,

Saran

1. Sebaiknya PT Nauman Landmark Group menggunakan format rugi laba berdasarkan penyusunan rugi laba

secara akuntansi, agar lebih mudah dipahami mengenai penjualan-penjualan, biaya yang dikelurakan, besarnya laba sebelum dan sesudah pajak.

2. Apabila PT Nauman Landmark Group ingin menerapkan discount pada penjualan rumah untuk kepentingan pemasaran, angka penjualan tidak boleh turun lebih dari angka margin of safety untuk menghindari terjadinya kerugian pada perusahaan.
3. Agar evaluasi pencapaian laba dapat terealisasi PT Nauman Landmark Group harus memperhatikan biaya variabel. Karena biaya variabel sangat berpengaruh pada besar kecilnya target laba perusahaan. Oleh karena itu dalam evaluasi labanya proyek perumahan Amanila Residence Depok diharapkan lebih efisien dalam mengeluarkan biaya variabel. Perlu menekan biaya-biaya variabel tertentu agar tidak terjadi pemborosan seperti biaya listrik, air, dan biaya lain-lain yang tidak terlalu mempengaruhi pembangunan perumahan Amanila Residence Depok. Contoh lainnya pada biaya bahan baku. Pihak perusahaan dapat meminimalisir biaya bahan tersebut dengan cara mencari vendor yang menawarkan harga lebih murah tetapi mutu dan kualitasnya sangat baik, dan apabila terdapat pemasok maka perusahaan dapat melakukan tender terhadap pemasok-pemasok terlebih dahulu, mana yang murah tetapi kualitas. Semakin besar biaya variabel yang dikeluarkan semakin besar pula target yang harus dicapai perusahaan. Begitu juga sebaliknya, biaya variabel yang dikeluarkan semakin kecil perusahaan akan mudah mencapai target tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Azis, Lutfi. 2012 *Akuntansi Biaya* 2. Jakarta: Lentera Ilmu Cendekia.

- Bustami, Bastian., dan Nurlela. 2013. *Akuntansi Biaya, Edisi 4*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Hanafi, Mahmud M. 2010. . *Manajemen Keuangan*, Cetakan ke lima. Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta.
- Hermanto, Bambang., dan Mulyo Agung. 2015. *Analisa Laporan Keuangan*. Jakarta: Lentera Ilmu Cendekia..
- Kasmir. 2015. *Analisa Laporan Keuangan*. Jakarta: RajaGrafindo Persada..
- Mulyadi. 2015. *Akuntansi Biaya, Edisi 5*. Yogyakarta: Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN.
- Nuh, Muhammad. 2011. *Accounting Principles*. Jakarta: Lentera Ilmu Cendekia.
- Prawironegoro, Darsono., dan Ari Purwanti. 2010. *Penganggaran Perusahaan, Edisi 2*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Riyanto, Bambang. 2010. *Dasar Dasar Pembelanjaan Perusahaan*. Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta.
- Sugiyono. 2009. *Metode Penelitian Bisnis*. Bandung. Alfabeta
- Utari, Dewi., Ari Purwanti., Darsono Prawironegoro. 2016. *Akuntansi Manajemen, Edisi 4*. Jakarta: Mitra Wacana Media.