

**PENTINGNYA ANALISIS BIAYA-VOLUME-LABA
BAGI PERUSAHAAN JASA PENYEWAAN
LANTAI GEDUNG PERKANTORAN
(STUDI KASUS DI PT DUTA WACANA)**

Angelina Agustine¹
L. Jade Faliany²
Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Katolik Indonesia Atma Jaya

ABSTRACT

This research aimed at implementing Cost Volume Profit (CVP) at PT Duta Wacana in order to gain insights into the break event point and sales projection to achieve the targeted operational profits for 2019. The research was carried out through a case study by collecting the data of 2018 costs and earnings as the basis to conduct a CVP analysis. Based on the data gathered, the break even point was calculated, costs budgeting was prepared and CVP analysis was conducted for 2019. Based on the results, the break even point for six months in 2018 was 23 rented offices. However, during the same period the company managed to rent only 21 offices. Thus, the company suffered from loss. For 2019, the break even point was targeted at 46 rented offices. To achieve the targeted operational profits of IDR 1,000,000,000 the company must rent 54 offices throughout the year.

Keywords: break even point, contribution margin, projected sales, CVP analysis

1. PENDAHULUAN

Pada umumnya, perusahaan tidak hanya dituntut untuk dapat tetap bertahan dalam bisnisnya, tetapi juga diharapkan dapat memperoleh laba yang dikehendaki. Memperoleh laba yang dikehendaki sudah menjadi tujuan umum suatu perusahaan agar kelangsungan hidup perusahaan tetap terjaga. Besar atau kecilnya laba yang diperoleh perusahaan dapat dijadikan sebagai alat ukur untuk menilai keberhasilan manajemen dalam mengelola perusahaan.

Untuk memperoleh laba yang dikehendaki diperlukan perencanaan laba. Salah satu alat bantu yang dapat digunakan untuk membuat perencanaan laba adalah dengan analisis *Cost Volume Profit* (CVP). Analisis CVP merupakan salah satu alat bantu yang sangat ampuh untuk digunakan manajemen dalam membuat perencanaan laba. Analisis ini berguna untuk perencanaan dan pengambilan keputusan ekonomi yang menekankan

¹ velonangelina15@gmail.com

² jade.faliany@atmajaya.ac.id

keterkaitan antara biaya, volume penjualan dan laba. Melalui analisis *cost-volume-profit* (CVP), manajemen dapat mengetahui kapan perusahaan akan mengalami titik impas (total penghasilan = total biaya) atau mencapai tingkat laba yang diinginkan (Horngren, Datar, & Rajan. (2015, p. 89) ; Mowen & Hansen (2011, p.768); Hilton & Platt, (2015, p. 268))

PT Duta Wacana sebagai perusahaan jasa penyewaan lantai gedung perkantoran hingga kini masih mengalami kerugian dan sedang berupaya untuk memperoleh laba pada masa mendatang. Perusahaan ini mulai beroperasi pada bulan April 2018 dan ingin mengetahui seberapa banyak lantai gedung yang harus disewakan agar mencapai titik impas atau dapat mencapai laba yang diinginkan.

Penulis akan menerapkan analisis CVP guna membantu PT Duta Wacana mengetahui besarnya titik impas dan jumlah lantai gedung yang harus disewakan untuk mencapai laba yang dikehendaki.

2. TINJAUAN LITERATUR

Hasil penelitian Navaneetha, Punitha, Joseph, Rashmi, dan Aishwariyaa (2017) menunjukkan bahwa analisis CVP dapat memberikan informasi yang sangat berguna terutama untuk bisnis yang memulai operasi atau bisnis yang sedang menghadapi kondisi ekonomi yang sulit. Analisis ini memungkinkan suatu kegiatan bisnis mempertimbangkan dampak dari berbagai perubahan biaya operasi terhadap keuntungan dan pendapatan, seperti penurunan harga jual atau peningkatan biaya tetap untuk menentukan volume penjualan yang diperlukan guna mencapai tingkat laba tertentu.

Penelitian serupa dilakukan oleh Akmesse dan Buyuksalvarci (2016). Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa sebagian besar manajer hotel menggunakan analisis CVP untuk meningkatkan efisiensi keputusan mereka. Analisis CVP dapat digunakan untuk tujuan berbeda oleh bisnis yang berbeda karena analisis CVP memiliki banyak kontribusi terhadap profitabilitas dan keberlanjutan bisnis. Analisis CVP juga berkontribusi pada bisnis untuk mendapatkan keunggulan kompetitif.

Selanjutnya penelitian yang dilakukan oleh Abdullahi, Sulaimon, Mukhtar, dan Musa (2017) bertujuan untuk mengetahui apakah usaha kecil menggunakan analisis CVP sebagai alat manajemen untuk proses pengambilan keputusan di Bayero University Kano. Temuan ini menunjukkan bahwa perusahaan bisnis kecil dapat menerapkan analisis CVP untuk meningkatkan produktivitas dan memperluas cakupan dalam membuat keputusan manajemen yang lebih baik.

Penelitian yang dilakukan oleh Etges, Calegari, Rhoden, Cortimiglia (2016) menyoroiti pentingnya penggunaan analisis CVP untuk mempelajari dampak keuangan dari keputusan logistik. Kasus dalam studi ini menggambarkan bagaimana ekspansi infrastruktur logistik berdampak pada biaya tetap dan memberikan posisi yang lebih baik untuk mengurangi biaya variabel.

Hasil penelitian Illie dan Sorina pada tahun 2017 terkait analisis CVP menunjukkan bahwa perubahan laba yang terjadi merupakan konsekuensi dari perubahan volume penjualan, harga jual, dan biaya produksi. Penggunaan analisis CVP dapat membantu mengintegrasikan perhitungan biaya dan dapat membantu proses pengambilan keputusan dalam rangka menciptakan keunggulan kompetitif yang berkelanjutan.

Rumus yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah rumus titik impas dan rumus proyeksi penjualan (Horngren, Datar, and Rajan, 2015, p. 95)

$$\text{Titik Impas (unit)} = \frac{\text{Biaya Tetap}}{\text{Margin Kontribusi per Unit}}$$

$$\text{Titik Impas (rupiah)} = \text{Titik Impas (unit)} \times \text{Harga Jual}$$

$$\text{Titik Impas (rupiah)} = \frac{\text{Biaya Tetap}}{\text{Rasio Margin Kontribusi}}$$

Untuk keperluan penelitian ini rumus tersebut disesuaikan menjadi:

$$\frac{\text{biaya tetap}}{\text{margin kontribusi per penyewaan}}$$

$$\text{Proyeksi Penjualan (unit)} = \frac{\text{Biaya Tetap} + \text{Target Laba Operasional}}{\text{Margin Kontribusi per Unit}}$$

$$\text{Proyeksi Penjualan (rupiah)} = \text{Proyeksi Penjualan (unit)} \times \text{Harga Jual}$$

$$\text{Proyeksi Penjualan (rupiah)} = \frac{\text{Biaya Tetap} + \text{Target Laba Operasional}}{\text{Rasio Margin Kontribusi}}$$

Untuk keperluan penelitian ini, rumus tersebut disesuaikan menjadi:

$$\text{Proyeksi penyewaan (lantai)} = \frac{\text{Biaya Tetap} + \text{Target Laba Operasi}}{\text{Margin Kontribusi Per Lantai}}$$

3.METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan studi kasus yang dilakukan di PT Duta Wacana yang berlokasi di Kawasan SCBD, Jalan Jenderal Sudirman, Jakarta Selatan. PT Duta Wacana mulai beroperasi pada bulan April 2018. PT Duta Wacana ingin mengetahui seberapa besar

jumlah ruang kantor yang harus disewakan agar tidak mengalami kerugian dan dapat mencapai laba yang diinginkan dengan menggunakan data pendapatan dan biaya yang terjadi pada tahun 2018 yaitu dari bulan April 2018 hingga September 2018 untuk perencanaan laba tahun 2019.

Definisi Operasional Variabel

1. Biaya tetap

Biaya tetap adalah biaya yang dibebankan oleh PT Duta Wacana atas pemberian jasa yang bersifat konstan dan tidak dipengaruhi jumlah lantai yang disewakan.

2. Biaya variabel

Biaya variabel adalah biaya yang dibebankan oleh PT Duta Wacana atas pemberian jasa yang dipengaruhi jumlah lantai yang disewakan.

3. Margin kontribusi

Margin kontribusi adalah selisih antara pendapatan yang diterima PT Duta Wacana atas pemberian jasa dan biaya variabel yang terjadi atas pemberian jasa tersebut.

4. Titik impas

Titik impas adalah titik yang menunjukkan kondisi PT Duta Wacana tidak memperoleh laba atau mengalami kerugian.

5. Proyeksi penjualan

Proyeksi penjualan adalah jumlah lantai yang harus disewakan oleh PT Duta Wacana untuk mencapai target laba operasi.

Jenis data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah data sekunder periode April - September 2018, berupa dokumen, pendapatan dan biaya serta informasi pendukung lainnya yang diperlukan untuk melakukan analisis CVP. Data tersebut diperoleh melalui observasi langsung dan wawancara dengan *building manager* PT Duta Wacana.

Tahapan dalam melakukan analisis CVP pada PT Duta Wacana adalah sebagai berikut:

1. Penggolongan biaya menjadi biaya variabel dan biaya tetap
2. Perhitungan margin kontribusi
3. Perhitungan titik impas
4. Perhitungan proyeksi penjualan

4.HASIL DAN PEMBAHASAN

PT Duta Wacana merupakan sebuah perusahaan jasa yang menyewakan lantai gedung perkantoran yang dimilikinya. Perusahaan ini berlokasi di Kawasan SCBD Jl. Jenderal Sudirman, Jakarta Selatan dan mulai beroperasi pada bulan April 2018. Perusahaan ini memiliki 10 lantai yang terdiri dari lobi gedung dan kantor perusahaan di lantai dasar dan 9 lantai lainnya untuk disewakan dengan luas per lantai 449,17 m². Harga sewa per m² adalah Rp380.000 per bulan. PT Duta Wacana memiliki ketentuan dan dinyatakan dalam kontrak perjanjian bahwa setiap perusahaan wajib menyewa minimal satu lantai secara penuh.

Tabel 4.1
Pendapatan sewa April – September 2018

Bulan	Jumlah Lantai yang Disewakan	Harga Sewa/Lantai (Rp)	Pendapatan Sewa (Rp)
April	3	170.684.600	512.053.800
Mei	3	170.684.600	512.053.800
Juni	3	170.684.600	512.053.800
Juli	4	170.684.600	682.738.400
Agustus	4	170.684.600	682.738.400
September	4	170.684.600	682.738.400
Total	21		3.584.376.600

Biaya yang terjadi di PT Duta Wacana disajikan pada tabel 4.2. Biaya ini diklasifikasikan menjadi biaya tetap, biaya variabel, dan biaya campuran dan disajikan dalam tabel 4.3. Kemudian biaya campuran (biaya air, kebersihan, dan pemeliharaan lainnya) dipisahkan dengan menggunakan metode kuadrat terkecil. Tabel 4.4 menyajikan biaya tetap dan biaya variabel setelah dilakukan pemisahan biaya campuran.

Tabel 4.2

Biaya PT Duta Wacana April s/d September 2018

JENIS BIAYA	APRIL (Rp)	MEI (Rp)	JUNI (Rp)	JULI (Rp)	AGUSTUS (Rp)	SEPTEMBER (Rp)	JUMLAH (Rp)
Pemeliharaan Kawasan	178.076.580	178.076.580	178.076.580	178.076.580	178.076.580	178.076.580	1.068.459.480
Pemeliharaan Prasarana	15.950.000	15.950.000	15.950.000	15.950.000	15.950.000	15.950.000	95.700.000
Pemeliharaan Lainnya	5.434.500	5.169.750	4.811.250	6.007.100	5.818.200	5.923.711	33.164.511
Air	5.739.967	5.643.169	5.092.420	6.574.810	6.751.498	6.795.114	36.596.978
Kebersihan	66.055.740	65.946.440	65.784.240	66.321.640	66.272.340	66.219.040	396.599.440
Keamanan	87.944.721	87.944.721	87.944.721	87.944.721	87.944.721	87.944.721	527.668.326
Penyusutan Gedung	478.838.750	478.838.750	478.838.750	478.838.750	478.838.750	478.838.750	2.873.032.500
Penyusutan Peralatan Kantor	1.951.944	1.951.944	1.951.944	1.951.944	1.951.944	1.951.944	11.711.664
Penyusutan Peralatan Operasional	504.521	504.521	504.521	504.521	504.521	504.521	3.027.126
Gaji	34.471.546	35.898.674	36.213.753	36.073.100	35.413.700	35.276.500	213.347.273
THR/Bonus	-	-	4.774.018	-	-	-	3.182.679
Listrik	4.882.104	4.903.781	4.611.236	4.912.541	5.118.762	5.006.248	29.434.672
Transportasi	161.000	76.000	45.000	266.000	82.000	53.000	683.000
Alat Tulis Kantor	867.000	-	-	-	-	-	578.000
Jamuan	586.800	486.200	325.700	512.500	264.000	312.750	2.487.950
Administrasi	84.500	57.000	74.500	98.000	78.000	55.500	447.500
Perizinan dan Legalitas	-	-	-	-	-	-	14.500.000
TOTAL BIAYA	881.549.673	881.447.530	884.998.633	884.032.207	883.065.016	882.908.379	5.310.621.099

Tabel 4.3

Klasifikasi Biaya PT Duta Wacana April s/d September 2018

JENIS BIAYA	JUMLAH (Rp)	BIAYA VARIABEL (Rp)	BIAYA TETAP (Rp)	BIAYA CAMPURAN (Rp)
Pemeliharaan Kawasan	1.068.459.480		1.068.459.480	
Pemeliharaan Prasarana	95.700.000		95.700.000	
Pemeliharaan Lainnya	33.164.511			33.164.511
Air	36.596.978			36.596.978
Kebersihan	396.599.440			396.599.440
Keamanan	527.668.326		527.668.326	
Penyusutan Gedung	2.873.032.500	2.585.729.250	287.303.250	
Penyusutan Peralatan Kantor	11.711.664		11.711.664	
Penyusutan Peralatan Operasional	3.027.126		3.027.126	
Gaji	213.347.273		213.347.273	
THR/Bonus	3.182.679		3.182.679	
Listrik	29.434.672			29.434.672
Transportasi	683.000		683.000	
Alat Tulis Kantor	578.000		578.000	
Jamuan	2.487.950		2.487.950	
Administrasi	447.500		447.500	
Perizinan dan Legalitas	14.500.000		14.500.000	
TOTAL BIAYA	5.310.621.099	2.585.729.250	2.229.096.248	495.795.601

Tabel 4.4

Klasifikasi Biaya Setelah Pemisahan Biaya Campuran April s/d September 2018

JENIS BIAYA	BIAYA VARIABEL (Rp)	BIAYA TETAP (Rp)
Pemeliharaan Kawasan		1.068.459.480
Pemeliharaan Prasarana		95.700.000
Keamanan		527.668.326
Penyusutan Gedung	2.585.729.250	287.303.250
Penyusutan Peralatan Kantor		11.711.664
Penyusutan Peralatan Operasional		3.027.126
Gaji		213.347.273
THR/Bonus		3.182.679
Transportasi		683.000
Alat Tulis Kantor		578.000
Jamuan		2.487.950
Administrasi		447.500
Perizinan dan Legalitas		14.500.000
Biaya Campuran	53.524.849	442.270.752
TOTAL BIAYA	2.639.254.099	2.671.367.000

Harga pokok dari setiap lantai gedung yang disewakan merupakan biaya penyusutan per lantai gedung. Biaya penyusutan gedung untuk sembilan lantai selama enam bulan berjumlah Rp2.585.729.250. Namun selama April - September 2018 jumlah lantai yang disewakan hanya mencapai 21 penyewaan (tabel 4.5) sehingga biaya penyusutan untuk lantai yang belum disewakan menjadi kerugian bagi perusahaan (tabel 4.6). Berikut adalah perhitungan biaya penyusutan per lantai gedung:

$$\text{Biaya penyusutan per bulan} = \frac{\text{Rp } 2.585.729.250}{6 \text{ bulan}} = \text{Rp } 430.954.875$$

$$\text{Biaya penyusutan per lantai/bulan} = \frac{\text{Rp } 430.954.875}{9 \text{ lantai}} = \text{Rp } 47.883.875$$

Tabel 4.5

Biaya Penyusutan yang Dibebankan Sebagai Harga Pokok April - September 2018

Bulan	Biaya Penyusutan Per Lantai / bulan (Rp)	Jumlah Lantai yang Disewakan	Biaya Penyusutan yang Dibebankan Sebagai Harga Pokok (Rp)
April	47.883.875	3	143.651.625
Mei	47.883.875	3	143.651.625
Juni	47.883.875	3	143.651.625
Juli	47.883.875	4	191.535.500
Agustus	47.883.875	4	191.535.500
September	47.883.875	4	191.535.500
Total		21	1.005.561.375

Tabel 4.6
 Kerugian Akibat Lantai yang Belum Disewakan April - September 2018

Bulan	Biaya Penyusutan Per Lantai /bulan (Rp)	Jumlah Lantai yang Belum Disewakan	Kerugian (Rp)
April	47.883.875	6	287.303.250
Mei	47.883.875	6	287.303.250
Juni	47.883.875	6	287.303.250
Juli	47.883.875	5	239.419.375
Agustus	47.883.875	5	239.419.375
September	47.883.875	5	239.419.375
Total		33	1.580.167.875

Setelah menghitung biaya penyusutan untuk lantai yang disewakan, maka dapat dihitung biaya variabel perusahaan selama 6 bulan adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned}
 \text{Biaya variabel} &= \text{biaya penyusutan (21 penyewaan)} + \text{biaya variabel operasional} \\
 &= \text{Rp } 1.005.561.375 + \text{Rp } 53.524.849 \\
 &= \text{Rp } 1.059.086.224
 \end{aligned}$$

Laba (rugi) operasional perusahaan dapat dihitung sebagai berikut :

Pendapatan sewa	= Rp 3.584.376.600
<u>Biaya variabel (21 lantai)</u>	= (Rp 1.059.086.224)
Margin kontribusi	= Rp 2.525.290.376
<u>Biaya tetap</u>	= (Rp 2.671.367.000)
Laba (rugi) operasional	= (Rp 146.076.624)

Kerugian akibat lantai yang belum disewakan = (Rp 1.580.167.875)

Laba (rugi) operasional setelah kerugian = (Rp 1.726.244.499)

Dapat disimpulkan bahwa selama enam bulan beroperasi, PT Duta Wacana masih mengalami kerugian sebesar Rp 1.726.244.499.

Untuk mengetahui berapa jumlah penyewaan yang harus diperoleh agar mencapai titik impas selama enam bulan perusahaan beroperasi, terlebih dahulu perlu dihitung besarnya margin kontribusi per lantai gedung/ bulan:

$$\text{Margin kontribusi} = \frac{\text{Rp 2.525.290.376}}{21 \text{ penyewaan}} = \text{Rp 120.251.923}$$

$$\begin{aligned} \text{Titik impas (lantai)} &= \frac{\text{biaya tetap}}{\text{margin kontribusi per penyewaan}} \\ &= \frac{\text{Rp 2.671.367.000}}{\text{Rp 120.251.923}} \\ &22,215 \rightarrow 23 \text{ penyewaan (pembulatan)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Atau:} &= 23 \times \text{Rp 170.684.600} \\ &= \text{Rp 3.925.745.800} \end{aligned}$$

Pembuktian:

$$\text{Biaya variabel per lantai/bulan} = \frac{\text{Rp 1.059.086.224}}{21 \text{ penyewaan}} = \text{Rp 50.432.677}$$

Pendapatan	= Rp 170.684.600 x 23	= Rp 3.925.745.800
<u>Biaya variabel</u>	<u>= Rp 50.432.677 x 23</u>	<u>= (Rp 1.159.951.571)</u>
Margin kontribusi	= Rp 120.251.923 x 23	= Rp 2.765.794.229
<u>Biaya tetap</u>		<u>= (Rp 2.671.367.000)</u>
Selisih karena pembulatan*		= Rp 94.427.229

* 22,215 lantai menjadi 23 lantai

Dari hasil perhitungan di atas, dapat disimpulkan bahwa titik impas akan dicapai bila perusahaan menyewakan sebanyak 4 lantai (= 23 penyewaan lantai gedung) selama 6 bulan.

Proyeksi 2019

PT Duta Wacana memiliki target laba operasional tahun 2019 sebesar Rp1.000.000.000 dan estimasi biaya tahun 2019 menurut perusahaan dengan asumsi tingkat hunian mencapai 100% disajikan dalam tabel 4.7. Biaya tersebut kemudian diklasifikasikan menjadi biaya tetap dan biaya variabel dan disajikan dalam tabel 4.8.

Tabel 4.7
Estimasi Biaya PT Duta Wacana Tahun 2019

JENIS BIAYA	TAHUN 2018 (Rp)*	TAHUN 2019 (Rp)
Pemeliharaan Kawasan	2.136.918.960	2.136.918.960
Pemeliharaan Prasarana	191.400.000	214.368.000
Pemeliharaan Lainnya	66.329.022	113.000.000
Air	73.193.956	146.112.000
Kebersihan	793.198.880	1.153.198.880
Keamanan	1.055.336.652	1.140.080.185
Penyusutan Gedung	5.746.065.000	5.746.065.000
Penyusutan Peralatan Kantor	23.423.328	24.248.328
Penyusutan Peralatan Operasional	6.054.252	11.004.252
Gaji	426.694.546	449.000.000
THR/Bonus	6.365.357	6.700.000
Listrik	58.869.344	71.680.000
Transportasi	1.366.000	1.400.000
Alat Tulis Kantor	1.156.000	1.200.000
Jamuan	4.975.900	5.000.000
Administrasi	895.000	900.000
Perizinan dan Legalitas	29.000.000	-
Telepon dan internet	-	24.000.000
TOTAL BIAYA	10.621.242.197	11.244.875.605

*Angka pada tahun 2018 merupakan biaya aktual selama April - September dikali dua untuk dijadikan biaya selama setahun.

Tabel 4.8

Klasifikasi Biaya Setelah Pemisahan Biaya Campuran Tahun 2019

JENIS BIAYA	BIAYA TETAP (Rp)	BIAYA VARIABEL (Rp)
Pemeliharaan Kawasan	2.136.918.960	
Pemeliharaan Prasarana	214.368.000	
Keamanan	1.140.080.185	
Penyusutan Gedung	574.606.500	5.171.458.500
Penyusutan Peralatan Kantor	24.248.328	
Penyusutan Peralatan	11.004.252	

Operasional		
Gaji	449.000.000	
THR/Bonus	6.700.000	
Transportasi	1.400.000	
Alat Tulis Kantor	1.200.000	
Jamuan	5.000.000	
Administrasi	900.000	
Telepon dan internet	24.000.000	
Biaya Campuran	560.720.228	923.270.652
TOTAL BIAYA	5.150.146.453	6.094.729.152

Besarnya laba operasional dengan asumsi bahwa 9 lantai telah disewakan seluruhnya adalah sbb:

$$\begin{aligned}
 \text{Pendapatan} &= \text{Rp } 170.684.600 \times 108 = \text{Rp } 18.433.936.800 \\
 \text{Biaya variabel} &= (\text{Rp } 6.094.729.152) \\
 \text{Margin kontribusi} &= \text{Rp } 12.339.207.650 \\
 \text{Biaya tetap} &= (\text{Rp } 5.150.146.453) \\
 \text{Laba operasional} &= \text{Rp } 7.189.061.197
 \end{aligned}$$

Perusahaan akan memperoleh laba operasional sebesar Rp7.189.061.197 bila dapat menyewakan seluruh lantai gedung (9 lantai per bulan) selama 2019.

Untuk mengetahui titik impas perusahaan, perlu dihitung margin kontribusi per lantai:

$$\text{Margin kontribusi per lantai/bulan} = \frac{\text{Rp } 12.339.207.650}{108 \text{ lantai}} = \text{Rp } 114.251.923$$

$$\text{Titik impas (lantai)} = \frac{\text{biaya tetap}}{\text{margin kontribusi per lantai}}$$

$$\begin{aligned}
 &= \frac{\text{Rp } 5.150.146.453}{\text{Rp } 114.251.923} \\
 &= 45,077 \rightarrow 46 \text{ lantai (pembulatan)}
 \end{aligned}$$

Titik impas (Rp) = Titik Impas (Lantai) x Harga Sewa Per Lantai

$$= 46 \text{ lantai} \times \text{Rp } 170.684.600$$

$$= \text{Rp } 7.851.491.600$$

$$\text{Biaya variabel per lantai/bulan} = \frac{\text{Rp } 6.094.729.152}{108 \text{ lantai}} = \text{Rp } 56.432.677$$

Pembuktian :

$$\text{Pendapatan} = \text{Rp } 170.684.600 \times 46 = \text{Rp } 7.851.491.600$$

$$\underline{\text{Biaya variabel}} = \underline{\text{Rp } 56.432.677 \times 46} = \underline{\text{Rp } 2.595.903.142 -}$$

$$\text{Margin kontribusi} = \text{Rp } 114.251.923 \times 46 = \text{Rp } 5.255.588.458$$

$$\underline{\text{Biaya tetap}} = \underline{\text{Rp } 5.150.146.453 -}$$

$$\text{Selisih karena pembulatan*} = \text{Rp } 105.442.005$$

*Pembulatan titik impas sebesar 45,077 lantai menjadi 46 lantai

Bila yang ingin dicapai adalah target laba operasional sebesar Rp1.000.000.000, maka jumlah penyewaan yang harus diperoleh selama 2019 adalah:

$$\begin{aligned} \text{Proyeksi penyewaan (lantai)} &= \frac{\text{Biaya Tetap} + \text{Target Laba Operasi}}{\text{Margin Kontribusi Per Lantai}} \\ &= \frac{\text{Rp } 5.150.146.453 + \text{Rp } 1.000.000.000}{\text{Rp } 114.251.923} \end{aligned}$$

$$= 53,830 \rightarrow 54 \text{ lantai (pembulatan)}$$

$$\text{Proyeksi penyewaan (Rp)} = 54 \times \text{Rp } 170.684.600$$

$$= \text{Rp } 9.216.968.400$$

Pembuktian:

$$\text{Pendapatan} = \text{Rp } 170.684.600 \times 54 = \text{Rp } 9.216.968.400$$

$$\underline{\text{Biaya variabel}} = \underline{\text{Rp } 56.432.677 \times 54} = \underline{\text{Rp } 3.047.364.558 -}$$

$$\text{Margin kontribusi} = \text{Rp } 114.251.923 \times 54 = \text{Rp } 6.169.603.842$$

$$\underline{\text{Biaya tetap}} = \underline{\text{Rp } 5.150.146.453 -}$$

$$\text{Laba operasional} = \text{Rp } 1.019.457.389$$

Target laba operasional = Rp 1.000.000.000 -

Selisih karena pembulatan* = Rp 19.457.389

*Pembulatan titik impas sebesar 53,830 lantai menjadi 54 lantai

Berdasarkan rumus proyeksi penyewaan (lantai) di atas Perusahaan dapat mencapai target laba operasional sebesar Rp1.000.000.000 bila dapat menyewakan sebanyak 4 hingga 5 lantai per bulan atau 54 penyewaan lantai gedung selama tahun 2019.

5.SIMPULAN

Hasil penelitian menunjukkan bahwa analisis CVP dapat diterapkan pada perusahaan jasa penyewaan lantai gedung perkantoran PT Duta Wacana.

Penerapan analisis CVP dapat memberikan manfaat bagi PT Duta Wacana, di antaranya dapat mengetahui titik impas dan proyeksi penjualan untuk mencapai target laba operasional yang diinginkan.

Sebaiknya perusahaan mulai menerapkan analisis CVP untuk perencanaan labanya. Analisis CVP merupakan alat bantu yang dapat digunakan manajemen untuk mengetahui titik impas dan proyeksi penjualan untuk mencapai target laba tertentu.

Agar dapat menerapkan analisis CVP, perusahaan perlu mengklasifikasikan biaya menjadi biaya tetap dan biaya variabel. Bila terdapat biaya campuran, perlu dipisahkan menggunakan metode kuadrat terkecil.

6.DAFTAR RUJUKAN

Abdullahi, S.R., Sulaimon, Mukhtar, Musa. 2017. *Cost-Volume-Profit Analysis as a Management Tool for Decision Making in Small Business Enterprise within Bayero University, Kano*. IOSR Journal of Business and Management. Vol. 19, 40 – 45.

Akmese, H., Buyuksalvarci, Akmese. 2016. *The Use of Cost-Volume-Profit Analysis in Turkish Hotel Industry*. Boston : The West East Institute. 90-97.

- Etges, A.P., Calegari, Rhoden, Cortimiglia. 2016. *Using Cost-Volume-Profit to Analyse The Viability of Implementing A New Distribution Center*. Brazillian Journal of Operations & Production Management. Vol. 13, 44-50.
- Hilton, Ronald W. & David E. Platt. 2015 *Managerial Accounting, Creating Value in a Dynamic Business Environment* (Global ed.). McGrawHill Education.
- Horngren, C.T., S.M. Datar, & M.V. Rajan. 2015. *Cost Accounting : A Managerial Emphasis* (15th ed.). Upper Saddle River, New Jersey : Pearson.
- Illie, R., Sorina, Petrosani. 2017. *Cost-Volume-Profit Analysis – An Instrument of Managerial Control of the Economic Entities in the Extractive Industry*. Ovidius University Annals Economic Sciences Series. Vol. 17(2), 627-632.
- Mowen, M.M, & D.R. Hansen. 2011. *Introduction to Cost Accounting*. South-Western Cengage Learning.
- Navaneetha, B., Punitha, Joseph, Rashmi, Aishwariyaa. (2017). *An Analysis of Cost Volume Profit of Nestle Limited*. Management and Administrative Sciences Review. Vol. 6(2), 99-103.