

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Pusat ekonomi di Indonesia, DKI Jakarta, diprediksi akan mengalami penambahan jumlah penduduk. Sementara lahan semakin berkurang untuk menampung penambahan jumlah penduduk. Masyarakat dihadapkan dengan masalah kelangkaan tempat tinggal. Hunian vertikal menjadi solusi atas permasalahan tersebut. Apartemen adalah salah satu jenis hunian vertikal menjadi pilihan yang diminati masyarakat.

Bidang usaha jasa berupa badan pengelola apartemen pun semakin berkembang, dimana bidang usaha ini berfungsi untuk mengatur dan mengurus kepentingan bersama yang bersangkutan sebagai pemilikan, penghunian dan pengelolaannya. Atas pengelolaan apartemen, badan pengelola akan menerima penghasilan berupa iuran pengelolaan lingkungan (IPL), pendapatan air dan listrik, serta pendapatan lain-lain dari sewa ruangan dan parkir.

Meningkatnya peminat hunian apartemen berpengaruh pada badan pengelola dalam menentukan tingkat harga dan volume pendapatan. Setiap usaha bisnis didirikan untuk mencapai tujuannya, baik berupa laba yang maksimal, kelangsungan hidup, pertumbuhan perusahaan maupun menciptakan kesejahteraan masyarakat. Dalam mencapai tujuan tersebut dibutuhkan pengaplikasian fungsi manajemen yakni perencanaan,

pengorganisasian, pengarahan dan pengendalian, yang merupakan unsur penting dalam kelangsungan hidup suatu organisasi.

Perencanaan merupakan suatu proses untuk memperkirakan apa yang akan terjadi di masa mendatang dengan mempersiapkan bagaimana langkah yang akan dilakukan agar tujuan yang telah disepakati dapat tercapai. Sebagai suatu langkah awal dan pondasi kegiatan usaha, maka perencanaan harus disusun dengan tepat dan cermat agar untuk mencapai tujuan organisasi.

Tingkat pendapatan yang tinggi tidak selalu berarti akan mendapatkan laba yang besar. Ukuran yang dipakai untuk menentukan keberhasilan manajemen dalam mengelola perusahaan dapat dilihat dari tingkat laba yang dicapai. Oleh karena itu, manajemen harus mampu merencanakan dan mencapai laba yang maksimal. Laba merupakan selisih antara pendapatan yang diterima dengan biaya yang dikeluarkan, maka erat kaitanya dengan perencanaan pendapatan dan perencanaan biaya.

Dalam merencanakan laba untuk memaksimalkannya ada tiga faktor yang saling berkaitan, yaitu biaya, volume dan laba. Biaya menentukan harga jual untuk mencapai tingkat laba yang dikehendaki, harga jual mempengaruhi volume pendapatan, volume pendapatan mempengaruhi laba. Beberapa upaya yang akan dilakukan perusahaan dalam memaksimalkan laba, di antaranya seperti menekan biaya operasional, menentukan harga jual agar sesuai dengan laba yang diinginkan, dan meningkatkan volume pendapatan.

Untuk menunjang manajemen melaksanakan tugasnya secara efisien dan efektif dalam merencanakan dan mengambil keputusan,

manajemen memerlukan informasi sebagai acuan untuk menilai kemungkinan di masa mendatang, terutama mengenai biaya, volume dan laba. Salah satu cara dalam mendapatkan informasi untuk mempelajari hubungan antara biaya, volume dan laba adalah menggunakan teknik analisis *Break Even Point* (BEP). Teknik analisis BEP atau sering disebut titik impas merupakan keadaan ketika perusahaan tidak mengalami untung maupun rugi, dimana pendapatan yang diterima sama besarnya dengan biaya yang dikeluarkan sehingga labanya nol.

Analisis BEP dapat membantu manajemen untuk mengetahui tingkat pendapatan minimal agar perusahaan tidak mengalami kerugian dan memudahkan manajemen dalam mengestimasi tingkat pendapatan untuk mendapatkan laba yang maksimal. Untuk dapat menentukan analisis BEP biaya yang terjadi harus dipisahkan menjadi biaya tetap dan biaya variabel. Biaya tetap adalah biaya selalu tetap secara keseluruhan dan tidak dipengaruhi oleh tingkat aktivitas. Biaya variabel adalah biaya yang jumlahnya mengalami perubahan secara proporsional terhadap perubahan tingkat aktivitas. Jika dalam menentukan biaya terdapat biaya campuran, yakni biaya yang terdiri dari elemen biaya tetap dan biaya variabel, maka harus tetap diklasifikasikan menjadi biaya tetap dan biaya variabel. Dalam pengklasifikasian biaya campuran dapat dilakukan dengan metode *scattergraph*, metode tinggi rendah, dan metode regresi kuadrat terkecil.

Selain itu, analisis BEP dapat memberi informasi mengenai *Margin of Safety* (MoS) dan *Contribution Margin* (CM). MoS adalah informasi untuk mengetahui sampai tingkat berapa perusahaan boleh mengalami penurunan penjualan namun perusahaan tidak mengalami

kerugian, MoS dinyatakan dalam rasio antara pendapatan yang dianggarkan dengan volume pendapatan pada titik impas (BEP). CM digunakan untuk mengetahui cukup tidaknya pendapatan yang tersedia, setelah dikurangi biaya variabel, untuk menutupi biaya tetap, CM dapat dinyatakan dalam jumlah pendapatan ataupun rasio antara pendapatan yang diterima dengan biaya variabel yang dikeluarkan.

Penulis melakukan penelitian pada Badan Pengelola Persatuan Perhimpunan Rumah Susun (PPRS) Apartemen X. Badan Pengelola PPRS Apartemen X bergerak dalam bidang usaha jasa yang mengurus keperluan pengelolaan apartemen. Pada tahun 2016, Badan Pengelola PPRS ini sedang dalam proses mengembangkan usahanya agar mendapatkan laba yang maksimal, sehingga diperlukan analisis BEP untuk menjadi alat bantu manajemen dalam merencanakan pendapatan pada laba yang diharapkan. Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dijelaskan, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan mengambil judul **“Analisis *Break Even Point* Sebagai Perencanaan Pendapatan pada Tingkat Laba yang Diharapkan (Studi Kasus pada Badan Pengelola PPRS Apartemen X Tahun 2016 – 2017).**

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang diatas, penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Berapakah tingkat pendapatan Badan Pengelola pada tahun 2016 sehingga dapat digunakan sebagai acuan menggunakan analisis titik impas (BEP) untuk merencanakan pendapatan dan laba tahun 2017?
2. Apakah realisasi pendapatan tahun 2017 sesuai dengan perencanaannya?
3. Berapakah tingkat pendapatan Badan Pengelola pada tahun 2017 sehingga dapat digunakan sebagai acuan menggunakan analisis titik impas (BEP) untuk merencanakan pendapatan dan laba tahun 2018?

### **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

#### **1. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

- a. Mengetahui tingkat pendapatan Badan Pengelola pada tahun 2016 sehingga dapat digunakan sebagai acuan menggunakan analisis titik impas (BEP) untuk merencanakan pendapatan dan laba tahun 2017.
- b. Mengetahui apakah realisasi pendapatan tahun 2017 sesuai dengan perencanaannya.
- c. Mengetahui tingkat pendapatan Badan Pengelola pada tahun 2017 sehingga dapat digunakan sebagai acuan menggunakan analisis titik impas (BEP) untuk merencanakan pendapatan dan laba tahun 2018.

## 2. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada pihak-pihak yang memiliki kepentingan mengenai perencanaan laba, seperti:

### a. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat membantu manajemen dalam menetapkan kebijakan atau pengambilan keputusan mengenai pendapatan (penjualan) dan laba.

### b. Bagi Penulis

Penelitian ini digunakan sebagai media untuk menerapkan teori-teori yang telah diperoleh dalam memecahkan permasalahan penelitian, khususnya penerapan metode BEP dalam merencanakan pendapatan pada tingkat laba yang diharapkan dan mengenai hubungan biaya, volume dan laba.

### c. Bagi Universitas

Penelitian ini diharapkan menjadi referensi bagi mahasiswa yang membutuhkan acuan dalam penelitian yang relevan untuk menambah koleksi literatur perpustakaan Universitas Negeri Jakarta.