

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang Penelitian**

Menjamurnya bisnis jasa kos eksklusif pada saat ini memang tidak bisa dilepaskan kaitannya dengan keanekaragaman kultur budaya dan juga kekayaan alam yang di miliki oleh Indonesia. Hal tersebut dapat dijadikan sebagai sebuah peluang usaha dalam bidang jasa yaitu berupa jasa penginapan atau perhotelan. Hotel pada umumnya memiliki harga yang mahal dan hanya mampu dibayar oleh kalangan atas dan warga negara asing, sehingga banyak masyarakat mulai beralih ke kos eksklusif. Meskipun bernama kos, tetapi kos eksklusif memiliki kamar yang fasilitasnya hampir sama dengan hotel pada umumnya. Dengan harga yang lebih murah, kos-kos eksklusif menjadi primadona bagi para turis dengan anggaran yang minimal. Banyaknya turis lokal dan internasional di Bali, membuat usaha kos eksklusif menjadi cara mudah bagi masyarakat di Bali untuk meningkatkan ekonomi mereka.

Mudahnya mendapatkan kesejahteraan menggunakan usaha jenis kos-kosan eksklusif ini, membuat banyak masyarakat Bali menggunakan kos- kosan sebagai punggung utama ekonomi keluarga. Hal ini tentu saja membuat banyak persaingan usaha kos-kosan di Bali ini. Bertambahnya persaingan di bisnis ini, membuat kos-kosan mengalami pasang surut tamu yang menyewa kamar di kos-kosan mereka. Jika ada sedikit tamu yang menyewa kamar, maka pemilik kos bisa mengiklankan

atau memberikan diskon agar tamu bisa tertarik untuk menyewa kamar. Tetapi, mayoritas pemilik kos tidak mengetahui jumlah minimal kamar yang disewakan agar tidak mengalami rugi. Sehingga tidak bisa menentukan kapan sebaiknya pemilik memberikan diskon. Kurangnya pengetahuan akan hal tersebut, menyebabkan sedikitnya kamar yang disewa oleh tamu dan menyebabkan kerugian bagi perusahaan. Oleh karena itu sangatlah penting menggunakan analisis BEP itu sendiri. Analisis BEP itu sendiri adalah sesuatu analisis menentukan jumlah produk atau jasa yang dijual agar tidak mengalami rugi ataupun untung.

Yobhis House itu sendiri adalah salah satu jenis kos eksklusif yang terdapat di Denpasar, Bali. Kos ini mengalami laba yang tinggi di awal pendiriannya, dikarenakan sedikitnya persaingan di Bali saat itu. Bertambahnya jumlah kos eksklusif dan berkembangnya OTA (*Online travel agency*) membuat tamu yang awalnya menginap tinggi menjadi pasang surut dan sering mengalami kerugian. Adanya masalah tersebut membuat manajemen Yobhis House ingin menggunakan BEP sebagai alat perencanaan laba. Manfaat yang didapatkan manajer dari BEP terhadap Yobhis House adalah sebagai berikut:

- a. Mengidentifikasi biaya-biaya yang terdapat di perusahaan
- b. Menentukan kamar minimal yang terisi
- c. Dapat digunakan sebagai alat perencanaan
- d. Mengevaluasi laba dari perusahaan secara keseluruhan

Dengan Analisis BEP, pemilik bisa menentukan kamar minimal yang terisi dalam sebulan dengan target laba yang diinginkan. Sehingga jika dalam waktu yang

diinginkan seperti 2 minggu atau lebih kamar yang disewa kurang dari analisis BEP, maka pemilik bisa mengambil tindakan yang tepat dan waktu yang cepat untuk pengambilan keputusan dalam bisnis mereka. Pemilik juga bisa mengidentifikasi setiap biaya-biaya yang terjadi, sehingga dapat mengurangi biaya-biaya tidak diperlukan agar mencapai laba yang lebih tinggi dari sebelumnya.

Banyaknya usaha kecil menengah (UKM) seperti Kos Eksklusif dari awal membuka usahanya hingga sekarang belum pernah melakukan analisa perhitungan untung rugi dan perhitungan secara komprehensif berapa unit kamar semestinya yang disewa, agar usaha tersebut balik modal dengan melihat faktor produksi atau sumber daya yang digunakan. Membuat penelitian ini semakin penting dilaksanakan. Sehingga dengan adanya perhitungan analisis *Break even point* (BEP) ini diharapkan dapat membuat perencanaan laba pada Yobhis House ini menjadi lebih baik dan sistematis sehingga dapat menghasilkan laba yang optimal dan adapun tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui penerapan analisis *Break even point* dalam perencanaan laba perusahaan.

## 1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang, maka dapat dirumuskan suatu permasalahan bagaimana untuk menganalisis keuangan dari usaha kecil menengah (UKM) dengan menggunakan metode analisa *Break even point* (BEP) sehingga UKM mampu untuk mengatur strategi keuangan perusahaan dan meningkatkan daya saing di dunia bisnis. Sehingga perumusan dapat dinyatakan sebagai:

- berapa jumlah minimal kamar yang disewakan agar mencapai *Break even point*?

### 1.3 Tujuan Penelitian

Dalam proses pengerjaan tugas akhir ini mempunyai tujuan sebagai berikut:

1. Mengetahui jumlah sewa kamar yang dihasilkan saat kondisi *Break even point* (BEP).
2. Mengetahui jumlah *margin of safety* yang dicapai oleh Yobhis House
3. Mengetahui jumlah sewa kamar untuk mencapai keuntungan yang diinginkan.

### 1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian penulisan tugas akhir ini adalah:

- 1) Dapat mengetahui bagaimana metode *Break even point* (BEP) dapat menjadi tolak ukur Indekos dalam menentukan langkah yang diambil demi kelancaran usahanya.
- 2) Dapat membantu perusahaan untuk mengetahui bagaimana cara menganalisa biaya, volume dan laba dalam menanggapi peluang-peluang yang ada pada perusahaan.
- 3) Dapat membantu perkembangan perusahaan untuk ke depannya.

### 1.5 Sistematika Penulisan

Untuk memberikan gambaran serta pemahaman yang lebih terstruktur, maka penulis menggunakan sistematika penulisan sebagai berikut:

## BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

## BAB II : TINJAUAN PUSTAKA DARI ANALISIS *BREAK EVEN POINT* PADA JASA SEWA KAMAR

Bab ini berisi tentang teori atau konsep-konsep yang berhubungan dengan masalah yang diteliti, yang meliputi pengertian *Break even point*, pengertian dan jenis-jenis Biaya, pengertian Indekos atau kos-kosan, dan Kerangka Pengertian

## BAB III : GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN DAN RANCANGAN PENELITIAN

Bab ini menjelaskan sejarah lahirnya perusahaan, manajemen perusahaan, dan metode-metode penelitian yang akan digunakan

## BAB IV : PEMBAHASAN

Dalam bab ini akan dijelaskan deskripsi penelitian, serta pembahasan terhadap masalah yang akan dirumuskan berdasarkan landasan teori dan pembahasan ini disesuaikan dengan kondisi yang ada pada Yobhis House.

## BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini akan memberikan kesimpulan dan saran dari penelitian yang telah dilakukan mengenai penggunaan metode *Break even point* dalam menganalisis perencanaan laba perusahaan

