

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA DARI ANALISIS *BREAK EVEN POINT* PADA JASA SEWA KAMAR

2.1 Landasan Teori

2.1.1 Titik Impas dalam Unit (*Break even point*)

Break even point (BEP) ialah titik impas di mana posisi jumlah pendapatan dan biaya sama atau seimbang sehingga tidak terdapat keuntungan ataupun kerugian dalam suatu perusahaan. *Break even point* ini digunakan untuk menganalisis proyeksi sejauh mana banyaknya jumlah unit yang diproduksi atau sebanyak apa uang yang harus diterima untuk mendapatkan titik impas atau kembali modal.

Pengertian BEP Menurut (Hansen/Mowen, 2009) adalah “titik di mana total pendapatan sama dengan total biaya, titik di mana laba sama dengan nol.”

Sementara Raiborn mendefinisikan titik impas atau *break even point* sebagai (Raiborn & Michael, 2011):

“tingkat aktivitas, dalam unit atau nominal, pada total pendapatan yang sama dengan total biaya.”

Jadi bisa disimpulkan bahwa BEP itu timbul atau terjadi ketika perusahaan berada di titik imbang dengan tidak mengalami laba ataupun menderita kerugian alias balik modal.

2.1.2 Konsep dan Terminologi Biaya

Akuntansi biaya merupakan sistem informasi yang menyediakan informasi biaya bagi pihak manajemen. Oleh karena itu, pengetahuan mengenai konsep dan terminologi biaya menjadi sangat penting karena informasi biaya yang diperoleh dapat memberikan dampak secara signifikan terhadap keberhasilan finansial suatu perusahaan. Konsep biaya telah berkembang sesuai kebutuhan profesi akuntan, ekonom, insinyur, maupun profesi-profesi lainnya, yang mana menurut Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) dalam Standar Akuntansi Keuangan (SAK), biaya dan beban merupakan padanan kata untuk *cost* dan *expenses*. Biaya adalah pengorbanan sumber daya yang diukur dalam satuan uang, yang mana hal tersebut telah terjadi atau kemungkinan akan terjadi dalam upaya perusahaan untuk memperoleh barang atau jasa. Pengorbanan sumber daya dapat berupa berkurangnya aset atau bertambahnya liabilitas atau bertambahnya ekuitas. Pencatatan diawali dengan mengakui biaya sebagai aset (*asset*) atau beban (*expense*). Apabila biaya diakui sebagai aset, yang mana aset tersebut memberikan manfaat lebih dari satu periode akuntansi (satu tahun), maka terjadi pengapitalisasian biaya. Oleh karena itu, pada saat aset digunakan/dikonsumsi dalam aktivitas untuk memperoleh penghasilan, maka biaya (aset) tersebut berubah menjadi beban yang akan diperhitungkan dengan pendapatan yang diperoleh untuk menentukan nilai laba bersih periodik. Sementara beban merupakan biaya yang memberikan manfaat sama dengan atau kurang dari satu periode akuntansi satu tahun). Dengan demikian, beban adalah pengorbanan sumber daya atau pemanfaatan biaya (aset dalam upaya untuk memperoleh penghasilan. Oleh karena itu, beban diberlakukan sebagai pengurang

pendapatan di dalam laporan laba rugi. Biaya yang belum habis masa manfaatnya digolongkan sebagai aset dalam laporan posisi keuangan (Agus Purwaji, 2016).

2.1.3 Klasifikasi Biaya Berdasarkan Aktivitas

Pemahaman terhadap perilaku biaya merupakan hal yang sangat penting bagi manajemen, apabila diperlukan untuk merespons perubahan aktivitas. Perilaku biaya adalah bagaimana suatu biaya akan merespons atau berubah sewaktu terjadi perubahan di dalam aktivitas perusahaan. Apabila terjadi kenaikan atau penurunan aktivitas, apakah suatu biaya akan mengalami perubahan secara proporsional atau tidak proporsional, atau bahkan memiliki kemungkinan untuk tidak mengalami perubahan sama sekali. Pengklasifikasian biaya berdasarkan aktivitas tersebut sangat diperlukan oleh manajemen dalam melakukan perencanaan, pengendalian, dan pengambilan keputusan. Berikut klasifikasi biaya berdasarkan aktivitas (Agus Purwaji, 2016)

a. Biaya Tetap

Biaya tetap adalah biaya yang mana total biaya tidak berubah terhadap perubahan aktivitas (volume produksi) dalam rentang yang relevan. Namun, biaya tetap per unit output berubah. Perubahan biaya tetap per unit output ini berbanding terbalik dengan perubahan aktivitas (volume produksi) karena apabila aktivitas naik maka biaya tetap per unit output mengalami penurunan, dan sebaliknya. Contoh:

- Gaji direksi.
- Penyusutan kendaraan.
- Asuransi.

- Sewa Gudang dan sebagainya

b. Biaya Variabel

Biaya variabel adalah biaya yang mana total biaya berubah secara proporsional terhadap perubahan aktivitas dalam rentang yang relevan. Pengertian aktivitas dapat dalam bentuk jumlah yang diproduksi (volume produksi), jumlah produk yang dijual, jumlah jam mesin, dan sebagainya. Semakin besar aktivitas (jumlah yang diproduksi) maka semakin tinggi total biaya variabel, dan sebaliknya. Namun, biaya variabel untuk per unit output adalah tetap (konstan) pada kisaran tertentu. Contoh:

- Bahan Langsung.
- Tenaga kerja langsung.
- Bahan Bakar.
- Bahan Penolong, All

c. Biaya Semi Variabel

Biaya semi variabel adalah biaya yang mana total biaya berubah tetapi perubahannya tidak proporsional terhadap perubahan aktivitas (volume produksi) dalam rentang yang relevan. Semakin besar aktivitas (volume produksi) maka semakin tinggi total biaya yang dibebankan dan sebaliknya, tetapi nilai perubahannya tidak sebanding. Biaya semi variabel per unit output tetapi perubahan biaya semi variabel per unit output tidak sebanding. Semakin besar aktivitas (volume produksi) maka biaya semi variabel per unit output semakin rendah dan sebaliknya, tetapi nilai perubahannya tidak sebanding. Biaya semi variabel mengandung unsur biaya variabel dan biaya tetap, sehingga pada akhirnya jenis

biaya ini harus terpisah dari komponen biaya variabel dan biaya tetap dalam aktivitas perencanaan, pengendalian, dan pengambilan keputusan bagi manajemen.

Contoh:

- Listrik dan telepon.
- Pemeliharaan dan perawatan mesin.
- Hubungan industrial.
- Pengawasan (inspeksi)

2.1.4 Indekos atau Kos-kosan

Indekos atau **kos** adalah sebuah jasa yang menawarkan sebuah kamar atau tempat untuk ditinggali dengan sejumlah pembayaran tertentu untuk setiap periode tertentu (umumnya pembayaran per bulan). Kata ini diserap dari frasa bahasa Belanda "*in de kos*". Definisi "*in de kos*" sebenarnya adalah "makan di dalam", tetapi dapat pula berarti "tinggal dan ikut makan" di dalam rumah tempat menumpang tinggal. (Wikipedia, 2019)

Pada zaman kolonial Belanda di Indonesia, "*in de kos*" adalah sebuah gaya hidup yang cukup populer di kalangan menengah ke atas untuk kaum pribumi, terutama sebagian kalangan yang mengagung-agungkan budaya barat / Eropa khususnya adat Belanda, dengan tren ini mereka berharap banyak agar anaknya dapat bersikap dan berperilaku layaknya bangsa Belanda atau Eropa yang dirasa lebih terhormat saat itu.

Dalam masa penjajahan, bangsa Belanda ataupun bangsa Eropa pada umumnya mendapat status sangat terpandang dan memiliki kedudukan tinggi

dalam strata sosial di masyarakat, terutama di kalangan masyarakat pribumi Indonesia. Orang-orang yang bukan orang Belanda dan berpandangan non-tradisional menganggap perlunya anak mereka bersikap "seperti layaknya" orang Belanda. Dengan membayar sejumlah uang tertentu sebagai jaminan, anaknya diperbolehkan untuk tinggal di rumah orang Belanda yang mereka inginkan, dengan beberapa syarat yang sudah diperhitungkan, dan resmilah si anak diangkat sebagai anak angkat oleh keluarga Belanda tersebut.

Setelah tinggal serumah dengan keluarga Belanda tersebut, selain diperbolehkan makan dan tidur di rumah tersebut, si anak tetap dapat bersekolah dan belajar menyesuaikan diri dengan gaya hidup keluarga tempat ia menumpang. Dari situasi inilah mungkin sisi paling penting dari konsep "*in de kos*" zaman dulu, yaitu mengadaptasi dan meniru budaya hidup, bukan sekadar hanya makan dan tidur saja, namun diharapkan setelah berhenti menumpang, sang anak dapat cukup terdidik untuk mampu hidup mandiri sesuai dengan tradisi keluarga tempat di mana ia pernah tinggal. Hal ini dianggap mirip atau sama dengan konsep "*Home stay*" (bahasa Inggris) pada zaman sekarang.

Seiring berjalannya waktu dan berubahnya zaman, sekarang khalayak umum di Indonesia menyebut istilah "*in de kos*" dengan meningkatnya menjadi "*kos*" saja. Di mana-mana, terutama di berbagai daerah di Indonesia, sentra pendidikan tumbuh berjamuran, terutama akademi dan universitas swasta. Hal ini diikuti dengan bertambahnya jumlah rumah-rumah atau bangunan khusus yang menawarkan jasa "*kos*" bagi para pelajar/mahasiswa yang membutuhkannya. Jasa ini tidaklah gratis, yaitu dengan melibatkan sejumlah pembayaran tertentu untuk

setiap periode, yang biasanya dihitung per bulan atau per minggu. Hal ini berbeda dengan kontrak rumah, karena umumnya "kos" hanya menawarkan sebuah kamar untuk ditinggali. Setelah melakukan transaksi pembayaran barulah seseorang dapat menumpang hidup di tempat yang dia inginkan.

2.2 Kerangka Pemikiran

Break even point atau BEP dipakai ketika suatu perusahaan berusaha menutupi biaya produksi dan biaya usaha yang terjadi untuk menjalankan usaha itu sendiri. Dengan kata lain, BEP memberikan informasi bahwa jumlah laba sama dengan nol, atau tidak mendapatkan laba maupun rugi.

Tujuan dari analisis *break event point* adalah untuk mencari tahu pada tingkat jumlah/volume berapa titik impas berada. Analisis break event point juga dapat digunakan untuk membantu penyeleksian jenis produk atau proses dengan mengidentifikasi produk atau proses yang mempunyai total biaya terendah untuk suatu volume harapan ataupun total biaya tertinggi dalam perusahaan tersebut. Untuk mencapai *Break even point* perusahaan membutuhkan jumlah penerimaan perusahaan dapat mampu menutup keseluruhan biaya yang dikeluarkan perusahaan. Dengan kata lain, perusahaan tidak mencapai laba ataupun tidak mengalami kerugian.

Apabila suatu perusahaan hanya mempunyai biaya variabel saja, maka tidak akan muncul masalah *break even point* dalam perusahaan tersebut. Masalah *break even point* baru muncul apabila suatu perusahaan di samping mempunyai biaya variabel juga mempunyai biaya tetap dan juga biaya semi variabel. Besarnya biaya variabel secara totalitas akan tetap berubah-ubah sesuai dengan perubahan volume

produksi, sedangkan besarnya biaya tetap secara totalitas tidak mengalami perubahan meskipun ada perubahan volume produksi (Riyanto, 2001).

Asumsi-asumsi dasar yang digunakan dalam melakukan analisis *break event point* adalah :

1. Biaya di dalam perusahaan dibagi dalam golongan biaya variabel, biaya semi variabel dan golongan biaya tetap.
2. Besarnya biaya variabel secara totalitas berubah-ubah secara proporsional dengan volume produksi/penjualan.
3. Besarnya biaya tetap secara totalitas tidak berubah meskipun ada perubahan volume produksi/penjualan.

Pendekatan yang dapat digunakan dalam analisis *break even* perusahaan untuk suatu periode adalah sebagai berikut :

1. Untuk menentukan besarnya tingkat penjualan dalam keadaan break even dengan rumus:

$$\text{Impas Rupiah} = \frac{\text{Total Biaya Tetap}}{1 - \frac{\text{Total Biaya Variabel}}{\text{Total Harga Jual}}}$$

$$\text{Impas Rupiah} = \frac{\text{Total Biaya Tetap}}{\text{Rasio Margin Kontribusi}}$$

Atau

$$\text{Impas Unit} = \frac{\text{Total Biaya Tetap}}{\text{Harga jual per unit} - \text{Biaya Variabel per unit}}$$

$$\text{Impas Unit} = \frac{\text{Total Biaya Tetap}}{\text{Kontribusi Margin per unit}}$$

2. Analisis Marjin Pengaman (*Margin of safety*)

$$\text{Margin of safety} = \frac{SB - SBE}{SB} \times 100$$

Atau

$$\text{Margin of safety} = SB - SBE$$

MS = *Margin of safety*

SB = *Sales Budgeted* atau penjualan yang dianggarkan

SBE = *Sales at Break Even* atau penjualan saat titik impas

3. Kontribusi Margin

kontribusi margin = Penjualan – biaya variabel

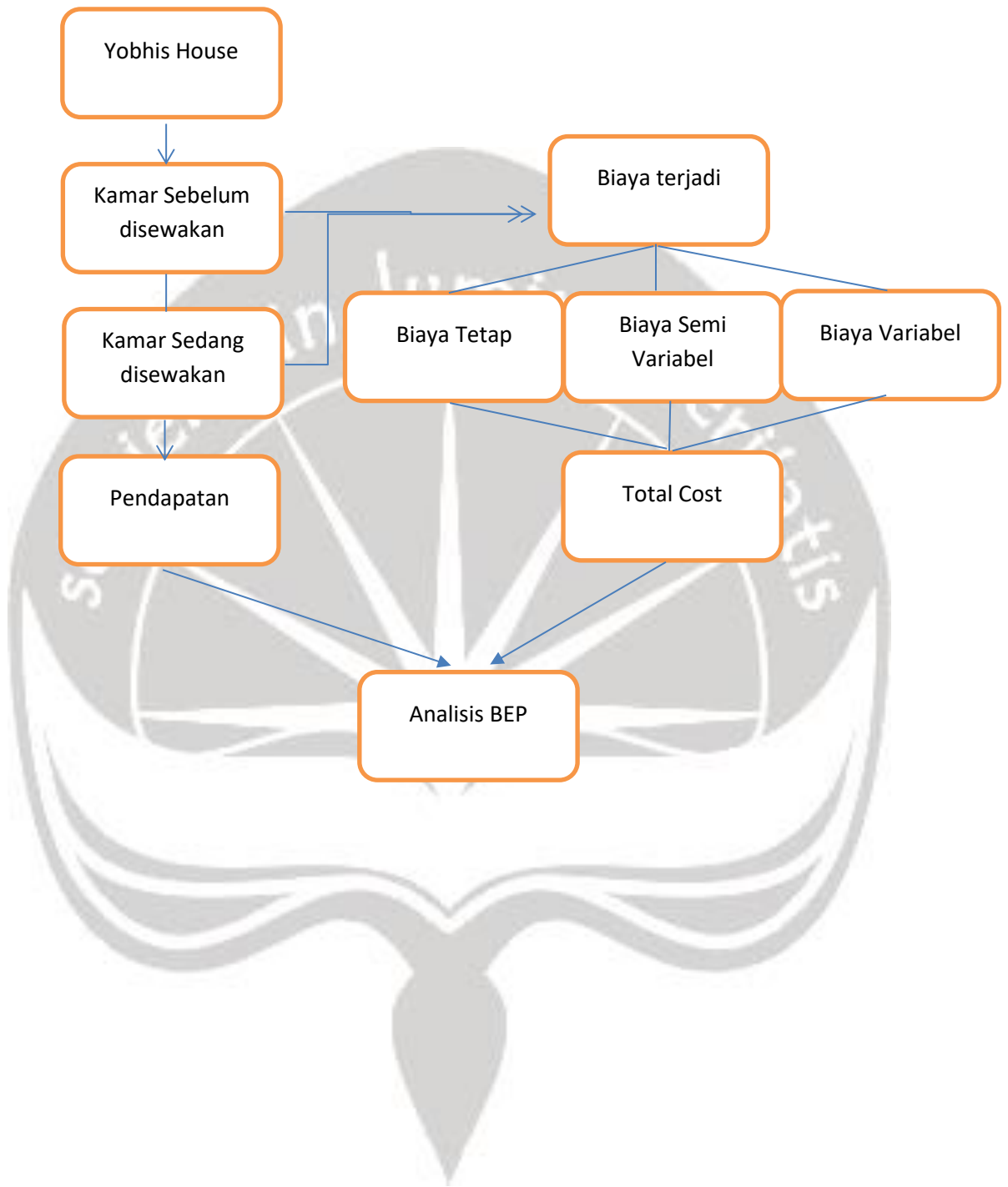
$$\text{Rasio kontribusi margin} = \frac{\text{kontribusi margin}}{\text{Penjualan}}$$

4. Penjualan minimal untuk laba yang ditetapkan

$$\text{Penjualan minimal} = \frac{\text{Total Biaya Tetap} + \text{Laba yang direncanakan}}{\text{Rasio Kontribusi Margin}}$$

Biaya variabel didapatkan dengan cara menjumlahkan semua biaya variabel dalam sebulan. Total biaya tetap yang terjadi adalah total biaya tetap yang terjadi selama 1 bulan di Yobhis House 1

Adapun kerangka kerangka pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:



2.3 Penelitian Terdahulu

No	Penelitian	Judul Penelitian	Hasil Penelitian
1	(Rujehan, 2005)	Analisis Titik Impas Produksi Meranti Merah (<i>Shorea leprosula</i> Miq) PT. ITCI Kartika Utama	Berdasarkan perhitungan dapat diketahui bahwa perusahaan akan mengalami suatu keadaan impas (BEP) jika memproduksi bibit meranti yang berasal dari biji sebanyak 12.743 batang atau dengan hasil penjualan sebesar Rp.19.114.927,48. Sedangkan untuk bibit meranti yang berasal dari stek adalah sebanyak 14.130 batang atau dengan hasil penjualan sebesar Rp. 31.793.078,48 dalam jangka waktu satu periode produksi.
2	(Ferryanto, 2004)	Analisis Titik Impas di Perusahaan Penyulingan Minyak	Hasil penelitian menunjukkan bahwa besarnya penerimaan dari hasil penjualan minyak kayu putih serta tingkat keuntungan setiap tahunnya mengalami peningkatan, sedangkan BEP dalam unit dan dalam rupiah

		Kayu Putih Sendang Mole Gunung Kidul	cenderung berfluktuasi. Hal ini dipengaruhi oleh besarnya biaya tetap, biaya variabel, dan harga jual per unit yang tiap tahunnya mengalami perubahan. Dalam penelitiannya disarankan supaya perusahaan melakukan usaha untuk meningkatkan kualitas dan kuantitas produksi minyak kayu putih dengan pengelolaan manajemen pemasaran yang lebih baik dan agar lebih aktif dalam memasarkan hasil produksinya terutama untuk pasar ekspor, supaya dapat meningkatkan penerimaan dan keuntungan
3	(Rakhmawati, 2008)	Analisis <i>Break even point</i> Pada Usaha Pengolahan Pucuk Daun Teh (Kasus di Pabrik Teh Sumber	Hasil penelitian menunjukkan bahwa : 1) produksi dan penerimaan Pabrik Teh Sumber Daun dalam keadaan mencapai <i>Break even point</i> adalah 586.405 Kg dan Rp 3.892.160.972,00 untuk tahun 2005, 565.460 Kg dan Rp 3.859.766.211,00 untuk tahun 2006, serta 545.777 Kg dan Rp 3.832.009.634,00 untuk tahun

		<p>Daun Kabupaten Cianjur)</p>	<p>2007. Hal ini menunjukkan bahwa Pabrik Teh Sumber Daun telah telah melampaui BEP, sehingga mampu menutup semua biaya yang dikeluarkan dan memperoleh keuntungan;</p> <p>2) Rentabilitas ekonomi Pabrik Teh Sumber Daun pada tahun 2005, 2006, dan 2007 adalah sebesar 60,6%, 57%, dan 55,2%. Hal ini menunjukkan bahwa Pabrik Teh Sumber Daun sudah efektif dalam menggunakan kekayaannya untuk menghasilkan keuntungan;</p> <p>3) Perubahan variabel kenaikan dan penurunan harga sebesar 3%, kenaikan dan penurunan produksi sebesar 3%, serta kenaikan dan penurunan biaya produksi sebesar 5% masih dapat memberikan keuntungan bagi Pabrik Teh Sumber.</p>
--	--	--	--