

**ANALISIS REALISASI ANGGARAN BIAYA PEMBANGUNAN
PERUMAHAN TIPE 36 PADA PT. BERKARYA JAYA SELAMANYA**

TUGAS AKHIR



Disusun oleh:

Lexia Ifani

151910613075

PROGRAM STUDI DIPLOMA III AKUNTANSI

FAKULTAS VOKASI

UNIVERSITAS AIRLANGGA

2022

LEMBAR PERNYATAAN TIDAK MELAKUKAN PLAGIAT

Bagian atau keseluruhan isi Tugas Akhir ini tidak pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademis pada bidang studi dan / atau Universitas lain dan tidak pernah dipublikasikan / ditulis oleh individu selain penyusun, kecuali bila dituliskan dengan format dalam isi Tugas Akhir.

Apabila ditemukan bukti bahwa pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan yang berlaku di Universitas Airlangga.

Surabaya, 19 Juli 2022

Penulis



Lexia Ifani

151910613075

LEMBAR PENGESAHAN TUGAS AKHIR
ANALISIS REALISASI ANGGARAN BIAYA PEMBANGUNAN
PERUMAHAN TIPE 36 PADA PT. BERKARYA JAYA SELAMANYA

Disusun oleh:

Lexia Ifani

151901613075

Telah disetujui dan diterima dengan baik

Koordinator Program Studi D-III Akuntansi



Yanuar Nugroho, S.E., M.Sc., Ak., CA.

NIK 199001132015043101

Tanggal 19-07-2022

Dosen Pembimbing



Prinintha Nanda Soemarsono, S.A., M.A., CAPF.

NIK 1989122620161132201

Tanggal 19/7/2022

Direktur Utama

PT. Berkarya Jaya Selamanya



Siti Jamilatus Sholihah, S.Pd

NIK 3571014101850021

Tanggal 18 Juli 2022

PEDOMAN PENGGUNAAN TUGAS AKHIR

Tugas akhir ini tidak dipublikasikan, namun tersedia di perpustakaan dalam lingkungan Universitas Airlangga, diperkenankan untuk dipakai sebagai referensi kepustakaan, tetapi pengutipan harus seizin penyusun dan harus menyebutkan seumbernya sesuai kebiasaan ilmiah.

Dokumen tugas akhir ini merupakan hak milik Universitas Airlangga

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas berkat dan rahmat-Nya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul “Analisis Realisasi Anggaran Biaya Pembangunan Perumahan Tipe 36 Pada PT. Berkarya Jaya Selamanya” ini dapat terselesaikan dengan baik dan lancar. Dalam penulisan Tugas Akhir ini, terdapat banyak pihak yang telah membantu dan memberikan dukungan untuk penulis. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih untuk beberapa pihak diantaranya :

1. Allah SWT yang telah memberikan berkat dan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik.
2. Bapak Prof. Dr. Anwar Ma'ruf, drh., M.Kes. selaku Dekan Fakultas Vokasi Universitas Airlangga.
3. Bapak Yanuar Nugroho, S.E.,M.Sc.,Ak.,CA selaku Koordinator Program Studi D-III Akuntansi yang telah memberikan bimbingan serta arahan selama penyusunan Tugas Akhir.
4. Ibu Prinita Nanda Soemarsono, S.A., M.A. selaku Dosen Pembimbing yang senantiasa memberikan arahan serta bimbingan dalam penyusunan Tugas Akhir.
5. Seluruh bapak dan ibu dosen Fakultas Vokasi Universitas Airlangga selama perkuliahan yang telah memberikan ilmunya yang sangat bermanfaat.
6. Ibu Siti Jamilatus Sholihah, S.Pd. selaku Direktur Utama PT. Berkarya Jaya Selamanya yang telah memberikan penulis kesempatan untuk melakukan penelitian di PT. Berkarya Jaya Selamanya
7. Mbak Shindu Nur Pratitis selaku Manajer Teknis di PT. Berkarya Jaya Selamanya yang senantiasa mendampingi serta membimbing penulis dalam penulisan tugas akhir.
8. Mbak Liana selaku Bagian Keuangan di PT. Berkarya Jaya Selamanya yang senantiasa membimbing penulis dalam penulisan tugas akhir.

9. Ibu serta keluarga besar yang senantiasa memberikan dukungan serta doa yang tiada hentinya untuk penulis.
10. Muhammad Ridho Ardiansyah yang selalu menemani dan memberi semangat untuk penulis sehingga dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik.
11. Rizky Febriana yang senantiasa selalu memberikan dukungan dan semangat untuk penulis selama ini.
12. Dea Syifa dan Awan Nur Hakim yang selalu memberikan dukungan dan semangat untuk penulis dalam dalam penulisan Tugas Akhir ini.
13. Shabrina Millatania, Nabila Paramita, Regita Okky, dan Nindhya Rodahatul yang selalu menemani dan memberikan semangat untuk penulis selama perkuliahan ini.
14. Seluruh teman teman D-III Akuntansi angkatan 2019.

Tugas Akhir ini dimungkinkan masih terdapat kekurangan serta kesalahan yang perlu diperbaiki. Sehingga penulis mengharapkan kritik dan saran untuk membantu dalam penulisan Tugas Akhir yang lebih baik lagi. Semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat serta menambah wawasan bagi kita semua.

Kediri, 3 Juni 2022



Lexia Ifani

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah anggaran biaya pembangunan Perumahan Adan Adan Royal Cluster yang telah dirancang sudah sesuai dengan realisasinya. Metode yang digunakan dalam penelitian ini ialah metode studi kasus. Dari hasil penelitian didapatkan bahwa rancangan anggaran biaya pembangunan Perumahan Adan-Adan Royal Cluster sudah cukup baik. Namun dalam penyusunannya kurang efektif dikarenakan PT. Berkarya Jaya Selamanya menyusun anggaran untuk kurun waktu 3 tahun sekaligus. Selain itu, PT. Berkarya Jaya Selamanya tidak melakukan perhitungan proyeksi penjualan dengan matang terlebih dahulu sehingga realisasi penjualannya tidak sesuai dengan target serta harga pokok penjualannya tidak sebanding dengan yang dianggarkan. Oleh karena itu, dari hasil penelitian ini terdapat usulan dalam merancang anggaran biaya dalam rangka pembangunan proyek Perumahan Adan-Adan Royal Cluster sebagai bahan pertimbangan perusahaan untuk melakukan penyusunan rancangan anggaran biaya pembangunan proyek Perumahan Adan-Adan Royal Cluster di tahun-tahun berikutnya dan meminimalisir terjadinya realisasi yang tidak sebanding dengan anggaran biaya yang telah dirancang.

Kata Kunci: anggaran, realisasi, pembangunan, perumahan, proyeksi.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERNYATAAN TIDAK MELAKUKAN PLAGIAT	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
PEDOMAN PENGGUNAAN TUGAS AKHIR.....	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xii
BAB 1 PENDAHULUAN	13
1.1 Latar Belakang	13
1.2 Rumusan Masalah	15
1.3 Tujuan	15
1.4 Manfaat	16
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA.....	17
2.1 Anggaran.....	17
2.2 Realisasi.....	20
2.3 Biaya.....	21
BAB 3 KAJIAN STUDI KASUS.....	25
3.1 Objek	25
3.2 Waktu	25
3.3 Metode Kajian.....	26

BAB 4 PEMBAHASAN	27
4.1 Hasil Pelaksanaan.....	27
4.2 Pembahasan	27
4.3 Solusi	42
BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN	49
5.1 Kesimpulan	49
5.2 Saran.....	49
DAFTAR PUSTAKA	51

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 <i>Timeline</i> Pelaksanaan Penelitian	26
Tabel 4.1 Rancangan Anggaran Biaya Perumahan Adan Adan Royal Cluster Tahun 2017-2020.....	28
Tabel 4.2 Perhitungan Proyeksi Keuntungan Tahun 2017-2020.....	29
Tabel 4.3 Realisasi Biaya Pembangunan Tahun 2017.....	30
Tabel 4.4 Perhitungan Keuntungan Penjualan Rumah Tahun 2017	31
Tabel 4.5 Realisasi Biaya Pembangunan Tahun 2018.....	31
Tabel 4.6 Perhitungan Keuntungan Penjualan Rumah Tahun 2018.....	32
Tabel 4.7 Realisasi Biaya Pembangunan Tahun 2019.....	32
Tabel 4.8 Perhitungan Keuntungan Penjualan Rumah Tahun 2019	33
Tabel 4.9 Realisasi Biaya Pembangunan Tahun 2020.....	34
Tabel 4.10 Perhitungan Keuntungan Penjualan Rumah Tahun 2020	35
Tabel 4.11 Realisasi Biaya Pembangunan Tahun 2021	35
Tabel 4.12 Perhitungan Keuntungan Penjualan Rumah Tahun 2021	36
Tabel 4.13 Rekapitulasi Realisasi Harga Pokok Penjualan Tahun 2017-2020	37
Tabel 4.14 Rekapitulasi Realisasi Penjualan Rumah dan Keuntungan pada Tahun 2017-2020.....	37
Tabel 4.15 Rekapitulasi Realisasi Harga Pokok Penjualan Tahun 2017-2021	38
Tabel 4.16 Realisasi Penjualan Rumah dan Keuntungan pada Tahun 2017-2019	38
Tabel 4.17 Realisasi Penjualan Rumah dan Keuntungan pada Tahun 2020-2021	39

Tabel 4.18 Rekapitulasi Realisasi Penjualan Rumah dan Keuntungan pada Tahun 2017-2021.....	39
Tabel 4.19 Rancangan Anggaran Biaya Produksi Per Uraian Pekerjaan	40
Tabel 4.20 Rekapitulasi Rancangan Anggaran Biaya Per Uraian Pekerjaan	41
Tabel 4.21 Tabel Persamaan Trend Garis Lurus	44
Tabel 4.22 Tabel Perhitungan Nilai Y dengan Trend Garis Lurus.....	45
Tabel 4.23 Tabel Perhitungan Tingkat Penyimpangan dengan Metode Garis Lurus	45
Tabel 4.24 Tabel Persamaan Trend Garis Lengkung	46
Tabel 4.25 Tabel Perhitungan Nilai Y dengan Trend Garis Lengkung	48
Tabel 4.23 Tabel Perhitungan Tingkat Penyimpangan dengan Metode Garis Lengkung.....	48

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1 Persamaan Standar Kesalahan Peramalan.....	43
Gambar 4.2 Persamaan Trend Garis Lurus	43
Gambar 4.3 Persamaan untuk Mencari Koefisien a dan b	44
Gambar 4.4 Persamaan Trend Garis Lengkung	46
Gambar 4.5 Persamaan untuk Mencari Nilai Koefisien a dan c.....	46

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Rumah merupakan salah satu kebutuhan primer bagi kehidupan masyarakat yang harus dipenuhi. Tetapi untuk saat ini pertumbuhan penduduk di kota-kota cukup tinggi. Selain itu adanya penyebaran yang tidak merata sehingga menimbulkan beberapa permasalahan. Dalam rangka mengatasi hal tersebut, pemerintah berinisiatif untuk melaksanakan pembangunan perumahan serta pemukiman. Namun, dalam pembangunan perumahan di Indonesia, terdapat banyak masalah yang harus dihadapi seperti pertumbuhan penduduk yang tinggi, keterbatasan lahan, serta keterjangkauan masyarakat yang relatif rendah. Untuk saat ini, perekonomian masyarakat Indonesia mengalami peningkatan. Namun peningkatan tersebut tidak secepat naiknya harga rumah. Dengan adanya kondisi tersebut, pemerintah mengeluarkan program perumahan bersubsidi dalam rangka membantu perekonomian masyarakat.

Seiring dengan berjalannya waktu, banyak dijumpai perusahaan properti di Indonesia yang bersaing untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal, salah satunya adalah PT. Berkarya Jaya Selamanya. PT. Berkarya Jaya Selamanya merupakan perusahaan *developer* yang bergerak di bidang *Real Estate & Properti*. Tahapan pekerjaan yang dikerjakan oleh tim PT. Berkarya Jaya Selamanya mulai dari pembebasan lahan, perijinan, perencanaan, pemasaran dan konstruksi. Semua dikerjakan dengan sistem, metode dan teknologi yang terpadu. Proyek-proyek yang telah dikerjakan tim PT. Berkarya Jaya Selamanya diantaranya adalah Perumahan Green Ampel Residence, Perumahan Jongbiru Royal Cluster, Perumahan Banjarmati Royal Cluster, dan Perumahan Adan-adan Royal Cluster. Diantara proyek-proyek tersebut, terdapat perumahan komersil maupun bersubsidi. Untuk perumahan komersil diantaranya Perumahan Green Ampel Residence, Perumahan Jongbiru Royal Cluster, dan Perumahan Banjarmati Royal Cluster.

Sedangkan untuk Perumahan Adan-Adan Royal Cluster merupakan perumahan bersubsidi.

Perumahan bersubsidi merupakan perumahan dengan fasilitas subsidi berupa KPR bersubsidi. Dimana KPR Bersubsidi ini merupakan kredit/pembiayaan kepemilikan rumah yang mendapat bantuan dan/atau kemudahan perolehan rumah bagi pemerintah berupa dana murah jangka panjang dan subsidi perolehan rumah yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana baik secara konvensional maupun dengan prinsip syariah. Kebijakan pemberian subsidi perumahan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah diatur melalui Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat RI No 05 tahun 2005 tentang subsidi Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)/Kredit Kepemilikan Rumah Sederhana (KPRS). Selain itu, peraturan tersebut diperkuat dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat nomor 21/PRT/M/2016 tentang kemudahan dan atau bantuan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Menurut Didit Herlianto (2015:19), anggaran merupakan rencana dari seluruh kegiatan perusahaan dalam jangka pendek yang dinyatakan dalam unit kuantitatif. Anggaran harus bersifat formal, artinya anggaran disusun secara sengaja dan sungguh-sungguh dalam bentuk tertulis. Anggaran harus bersifat sistematis, artinya anggaran disusun dengan berurutan berdasarkan logika. Anggaran merupakan salah satu alat yang digunakan untuk mengukur sejauh mana manajemen mengendalikan suatu perusahaan, yaitu dengan membandingkan antara anggaran yang telah dibuat dengan realisasi yang terjadi sebenarnya. Jika terjadi penyimpangan yang menguntungkan (*favorable*) maka fungsi anggaran sebagai pengendalian manajemen sudah berjalan dengan baik, tapi jika terjadi penyimpangan yang merugikan (*unfavorable*) maka fungsi anggaran sebagai akuntansi manajemen belum berjalan dengan efektif.

Sebuah anggaran perlu dianalisis dengan tujuan untuk mengetahui anggaran yang telah disusun apakah telah sesuai dengan realisasinya. Namun jika realisasi tidak sesuai dengan yang telah dianggarkan, maka suatu

anggaran perlu dianalisis lebih lanjut. Seperti pendapat yang dikemukakan oleh Machfoeds (2002) bahwa anggaran perlu direvisi atau dianalisis ketika pelaksanaannya tidak sesuai dengan yang diharapkan atau direncanakan. Beberapa masalah internal maupun eksternal kerap terjadi sehingga menimbulkan adanya penyimpangan dari anggaran yang telah ditetapkan. Masalah internal yang kerap terjadi ialah adanya pemborosan bahan baku, kurangnya produktivitas tenaga kerja, dan lain sebagainya, dimana masalah ini merupakan masalah yang tidak dapat dikendalikan dan diatasi manajemen. Sedangkan masalah eksternal yang kerap terjadi ialah seperti perubahan harga, perubahan situasi moneter, dan lain sebagainya. Pada kasus PT. Berkarya Jaya Selamanya, perusahaan mengalami permasalahan eksternal yaitu adanya penurunan penjualan mulai tahun 2019 yang menyebabkan realisasi anggaran tidak sebanding dengan target perencanaan anggaran yang terlalu tinggi. Hal ini dikarenakan jumlah unit yang terjual berpengaruh terhadap biaya yang diperlukan dalam pembangunan rumah. Sedangkan yang terjadi sejak tahun 2019, penjualan mulai menurun sehingga realisasi biaya pembangunan tidak mencapai target anggaran yang telah ditetapkan.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka laporan tugas akhir ini berjudul “Analisis Realisasi Anggaran Biaya Pembangunan Perumahan Tipe 36 pada PT. Berkarya Jaya Selamanya”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka rumusan masalah dalam tugas akhir ini ialah bagaimanakah kesesuaian anggaran dan realisasi biaya yang digunakan dalam pembangunan perumahan tipe 36 pada PT. Berkarya Jaya Selamanya?

1.3 Tujuan

Tujuan dari penulisan tugas akhir ini ialah untuk mengetahui kesesuaian anggaran dan realisasi biaya yang digunakan dalam pembangunan perumahan tipe 36 pada PT. Berkarya Jaya Selamanya.

1.4 Manfaat

Manfaat dari penulisan tugas akhir ini ialah sebagai berikut :

1. Bagi Penulis
 - a) Mengetahui kesesuaian anggaran dan realisasi biaya yang digunakan dalam pembangunan perumahan tipe 36 pada PT. Berkarya Jaya Selamanya.
 - b) Menambah pengetahuan serta pengalaman dalam dunia kerja khususnya di bidang akuntansi pada PT. Berkarya Jaya Selamanya
 - c) Dapat mengaplikasikan ilmu akuntansi pada lingkungan kerja di PT. Berkarya Jaya Selamanya.
2. Bagi Universitas Airlangga
 - a) Sebagai sarana untuk menjalin hubungan yang baik antara PT. Berkarya Jaya Selamanya dengan Universitas Airlangga.
 - b) Sebagai referensi tugas akhir mengenai realisasi anggaran biaya produksi.
3. Bagi PT. Berkarya Jaya Selamanya
 - a) Sebagai sarana untuk menjalin hubungan yang baik antara PT. Berkarya Jaya Selamanya dengan Universitas Airlangga.
 - b) Sebagai bahan evaluasi dalam penyusunan anggaran biaya pembangunan perumahan tipe 36 pada PT. Berkarya Jaya Selamanya.
 - c) Mengetahui solusi dalam penyusunan anggaran biaya pembangunan perumahan tipe 36 pada PT. Berkarya Jaya Selamanya.
4. Bagi Pembaca
 - a) Menambah wawasan mengenai kegiatan bisnis pada PT. Berkarya Jaya Selamanya.
 - b) Menambah wawasan mengenai penyusunan anggaran serta realisasi biaya pembangunan perumahan pada PT. Berkarya Jaya Selamanya.

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Anggaran

2.1.1 Pengertian Anggaran

Menurut M.Nafarin (2007:11), anggaran adalah suatu rencana kuantitatif periodik yang disusun berdasarkan program yang telah disahkan. Anggaran merupakan rencana tertulis mengenai kegiatan suatu organisasi yang dinyatakan secara kuantitatif untuk jangka waktu tertentu dan dinyatakan dalam satuan uang, tetapi juga dapat dinyatakan dalam satuan barang/jasa. Sedangkan proses dalam penyiapan anggaran disebut dengan penganggaran. Suatu organisasi harus melakukan langkah-langkah positif untuk merealisasikan anggaran yang telah direncanakan.

Anggaran memiliki kemiripan dengan ramalan dan proyeksi. Namun diantara anggaran, ramalan, dan proyeksi juga memiliki beberapa perbedaan. Nasution, Prasetyawan, (2008:29) mendefinisikan peramalan adalah proses untuk memperkirakan beberapa kebutuhan dimasa datang yang meliputi kebutuhan dalam ukuran kuantitas, kualitas, waktu dan lokasi yang dibutuhkan dalam rangka memenuhi permintaan barang ataupun jasa. Namun dalam hal ini, peramal tidak memiliki kemampuan untuk mengubah ramalan tersebut terjadi atau tidak terjadi. Sedangkan anggaran merupakan prediksi tentang apa yang akan dikerjakan perusahaan pada periode tertentu di masa mendatang, namun pihak perusahaan ataupun organisasi memiliki kemampuan untuk merealisasikan maupun menggagalkan rencana tersebut. Sehingga dari situ dapat disimpulkan bahwa perlu dibutuhkan sebuah kerealistisan dalam penyusunan anggaran.

Sedangkan untuk proyeksi, Rudianto (2009) berpendapat bahwa proyeksi merupakan perkiraan apa yang akan terjadi jika suatu kondisi atau situasi yang lain terjadi terlebih dahulu. Sebuah proyeksi lebih bersifat pasif dan merupakan efek dari aktivitas lain. Berbeda dengan anggaran yang

memerlukan serangkaian langkah aktif yang harus diambil oleh organisasi untuk merealisasikan apa yang telah direncanakan dalam anggaran.

2.1.2 Fungsi Anggaran

Menurut Rudianto (2009), anggaran memiliki dua fungsi utama, yaitu sebagai berikut :

1. Alat Perencanaan

Sebagai bagian dari fungsi perencanaan, anggaran merupakan rencana kerja yang menjadi pedoman bagi anggota organisasi dalam bertindak. Anggaran merupakan rencana yang diupayakan untuk direalisasikan.

2. Alat Pengendalian

Sebagai bagian dari fungsi pengendalian, anggaran berguna sebagai alat penilai apakah aktivitas setiap bagian organisasi telah sesuai dengan rencana atau tidak. Jika realisasi pelaksanaan setiap bagian manajemen lebih baik dari yang telah dianggarkan, maka dapat dinilai bahwa bagian tersebut telah berhasil mencapai rencana yang telah ditetapkan.

2.1.3 Jenis Anggaran

Menurut Rudianto (2009), sebuah anggaran yang disusun suatu perusahaan terdiri dari beberapa jenis anggaran. Namun, pada dasarnya anggaran perusahaan dapat dikategorikan ke dalam beberapa kelompok anggaran, antara lain :

1. Anggaran Operasional

Anggaran operasional merupakan rencana kerja perusahaan yang mencakup semua kegiatan utama perusahaan dalam memperoleh pendapatan di dalam suatu periode tertentu. Anggaran operasional mencakup beberapa anggaran sebagai berikut :

A. Anggaran Pendapatan

Anggaran pendapatan merupakan rencana yang dibuat perusahaan untuk memperoleh pendapatan pada kurun waktu tertentu. Anggaran

pendapatan dapat disusun berdasarkan jenis produk, wilayah pemasaran, kelompok konsumen atau kelompok wiraniaga.

B. Anggaran Biaya

Anggaran biaya merupakan rencana biaya yang akan dikeluarkan perusahaan untuk memperoleh pendapatan yang direncanakan. Anggaran biaya biasanya disusun berdasarkan jenis biaya yang dikeluarkan. Anggaran biaya dikelompokkan menjadi beberapa anggaran sebagai berikut :

a. Anggaran Biaya Bahan Baku

Anggaran ini merupakan rencana besarnya biaya bahan baku yang akan dikeluarkan perusahaan di dalam suatu periode tertentu di masa mendatang.

b. Anggaran Biaya Tenaga Kerja Langsung

Anggaran ini merupakan rencana besarnya biaya yang dikeluarkan perusahaan untuk membayar biaya tenaga kerja yang terlibat secara langsung di dalam proses produksi dalam suatu periode tertentu di masa mendatang.

c. Anggaran Biaya Overhead

Anggaran ini merupakan rencana besarnya biaya produksi di luar biaya bahan baku dan biaya tenaga kerja langsung.

d. Anggaran Biaya Pemasaran

Anggaran ini merupakan rencana tentang besarnya biaya distribusi yang akan dikeluarkan perusahaan untuk mendistribusikan produknya.

e. Anggaran Biaya Administrasi dan Umum

Anggaran ini merupakan biaya yang direncanakan untuk operasi kantor administratif di dalam suatu periode tertentu di masa mendatang.

C. Anggaran Laba

Anggaran laba adalah besarnya laba yang ingin diperoleh perusahaan di dalam suatu periode tertentu di masa mendatang. Anggaran laba

merupakan rangkuman dari keseluruhan anggaran pendapatan dan anggaran biaya.

2. Anggaran Keuangan

Anggaran keuangan adalah anggaran yang berkaitan dengan rencana pendukung aktivitas operasi perusahaan. Anggaran ini tidak berkaitan langsung dengan aktivitas perusahaan untuk menghasilkan dan menjual produk perusahaan. Melainkan, anggaran ini merupakan pendukung upaya perusahaan untuk menghasilkan dan menjual produk perusahaan. Anggaran keuangan mencakup beberapa jenis anggaran berikut ini :

a. Anggaran Investasi

Anggaran ini merupakan rencana perusahaan untuk membeli barang-barang modal atau barang-barang yang dapat digunakan untuk menghasilkan produk perusahaan di masa mendatang dalam jangka panjang.

b. Anggaran Kas

Anggaran ini merupakan rencana aktivitas penerimaan dan pengeluaran kas perusahaan di dalam suatu periode tertentu, beserta penjelasan tentang sumber-sumber penerimaan dan pengeluaran kas tersebut.

c. Proyeksi Neraca

Proyeksi Neraca merupakan kondisi keuangan yang diinginkan perusahaan di dalam suatu periode tertentu di masa mendatang. Berarti, dalam proyeksi neraca tersebut mencakup jumlah harta ingin dimiliki perusahaan beserta kewajiban-kewajiban yang harus diselesaikan perusahaan di masa mendatang.

2.2 Realisasi

2.2.1 Pengertian Realisasi

Menurut Mardiasmo (2009:21) realisasi merupakan proses menjadikan nyata, perwujudan, pelaksanaan yang nyata. Realisasi

merupakan suatu proses yang harus diwujudkan untuk menjadi kenyataan. Dalam proses perwujudan tersebut diperlukan adanya tindakan yang nyata supaya realisasi dapat sesuai dengan yang diharapkan.

2.2.2 Pengertian Realisasi Anggaran

Sebuah realisasi anggaran menggambarkan perbandingan antara anggaran dengan realisasinya dalam satu periode. Perlu adanya pelaporan untuk sebuah realisasi anggaran, dimana hal ini bertujuan untuk memberikan informasi tentang realisasi dan anggaran entitas pelaporan secara tersanding. Penyandingan antara anggaran dan realisasi menunjukkan tingkat ketercapaian target target yang telah disepakati. Menurut Harry Al Makka (2015), laporan realisasi anggaran disajikan sedemikian rupa sehingga menonjolkan berbagai unsur pendapatan, belanja, transfer, surplus/defisit, dan pembiayaan yang diperlukan untuk penyajian yang wajar. Sebuah laporan realisasi anggaran menyediakan informasi yang berguna dalam memprediksi sumber daya ekonomu yang akan diterima untuk mendanai kegiatan perusahaan dalam periode mendatang dengan cara menyajikan laporan secara komparatif.

2.3 Biaya

2.3.1 Pengertian Biaya

Menurut Hansen dan Mowen (2013:47), biaya merupakan kas atau nilai setara kas yang dikorbankan untuk mendapatkan barang atau jasa yang diharapkan memberi manfaat saat ini atau di masa depan bagi organisasi. Adapun pendapat lain menurut Mulyadi (2015:8), biaya merupakan pengorbanan sumber ekonomi, yang diukur dalam satuan uang, yang telah terjadi atau yang kemungkinan akan terjadi untuk tujuan tertentu. Terdapat empat unsur pokok dalam definisi biaya, antara lain biaya merupakan pengorbanan sumber ekonomi, diukur dalam satuan uang, yang telah terjadi atau secara potensial akan terjadi, dan pengorbanan tersebut untuk tujuan tertentu. Dari pengertian di atas, dapat

disimpulkan bahwa biaya merupakan nilai yang dikorbankan untuk memperoleh suatu tujuan baik di saat ini maupun di masa yang akan datang.

2.3.2 Pengertian Biaya Produksi

Menurut Harnanto (2017:28), biaya produksi merupakan biaya – biaya yang dianggap melekat pada produk, meliputi biaya, baik langsung maupun tidak langsung dapat diidentifikasi dengan kegiatan pengolahan bahan baku menjadi produk jadi. Adapun menurut Mulyadi (2015:14), biaya produksi merupakan biaya-biaya yang terjadi untuk mengolah bahan baku menjadi produk jadi yang siap untuk dijual. Secara garis besar biaya produksi ini dibagi menjadi biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung, dan biaya overhead. Dari beberapa pengertian di atas, dapat disimpulkan bahwa biaya-biaya yang digunakan dalam proses produksi dalam rangka mengolah bahan baku menjadi produk jadi yang siap dijual.

2.3.3 Unsur-Unsur Biaya Produksi

Menurut Sunarto (2012:4), biaya produksi mencakup beberapa unsur berikut ini :

1. Biaya bahan baku

Biaya ini timbul karena adanya pemakaian bahan. Biaya bahan baku merupakan harga pokok bahan yang dipakai dalam proses produksi untuk membuat barang. Biaya bahan baku merupakan bagian dari harga pokok barang jadi yang akan dibuat.

2. Biaya tenaga kerja

Biaya ini timbul karena pemakaian tenaga kerja yang dipergunakan untuk mengolah bahan menjadi barang jadi. Biaya tenaga kerja langsung merupakan gaji dan upah yang diberikan kepada tenaga kerja yang terlibat langsung dalam proses pengolahan barang.

3. Biaya overhead pabrik

Biaya overhead pabrik timbul terutama karena pemakaian fasilitas untuk mengolah barang. Biaya overhead pabrik merupakan semua biaya selain biaya bahan baku dan tenaga kerja langsung.

2.3.4 Pengertian Biaya Operasional

Menurut Supriyono (2011:43), biaya operasional merupakan biaya yang berkaitan langsung dengan pelaksanaan modal kerja. Pengertian dari biaya Operasional itu sendiri adalah semua biaya yang menunjang penyelenggaraan pelayanan jasa atau semua biaya yang dapat didefinisikan mempunyai hubungan langsung dengan penyelenggaraan pelayanan jasa. Adapun pendapat lain menurut Jumingan (2017:32) bahwa biaya usaha/operasional timbul sehubungan dengan penjualan atau pemasaran barang atau jasa dan penyelenggaraan fungsi administrasi dan umum dari perusahaan yang bersangkutan. Dari beberapa pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa biaya operasional merupakan biaya biaya yang timbul diluar proses produksi perusahaan.

2.3.5 Unsur-Unsur Biaya Operasional

Menurut Ony dkk (2012:13), biaya operasional mencakup 2 unsur, antara lain :

1. Biaya Pemasaran yang merupakan biaya-biaya yang terjadi untuk melaksanakan kegiatan pemasaran produk. Contoh dari biaya pemasaran ini antara lain seperti biaya iklan, biaya promosi, biaya angkutan dari gudang perusahaan ke gudang pembeli, gaji karyawan bagian-bagian yang melaksanakan kegiatan pemasaran.
2. Biaya Administrasi Umum yang merupakan biaya-biaya untuk mengkoordinasi kegiatan produk dan pemasaran produk. Biaya biaya yang mencakup biaya administrasi umum antara lain biaya administasi umum seluruh perusahaan, gaji pegawai kantor, gaji pegawai tetap di semua bagian, termasuk di bagian produksi,

biaya perlengkapan dan peralatan kantor, biaya penyusutan bangunan kantor, biaya pemeliharaan bangunan kantor, biaya penyusutan peralatan kantor, biaya pemeliharaan perabotan kantor, biaya penyusutan kendaraan, biaya pemeliharaan kendaraan, biaya listrik dan telepon kantor, dan biaya perjalanan dinas.

BAB 3

KAJIAN STUDI KASUS

3.1 Objek

PT. Berkarya Jaya Selamanya merupakan perusahaan yang bergerak di bidang *Real Estate & Properti*. PT. Berkarya Jaya Selamanya beralamat di Jalan Sersan Bahrin RT. 001 RW. 002, Kelurahan Mrican, Kecamatan Mojoroto, Kota Kediri, Jawa Timur 64111. Tahapan pekerjaan yang dikerjakan oleh tim PT. Berkarya Jaya Selamanya mulai dari pembebasan lahan, perijinan, perencanaan, pemasaran dan konstruksi. Semua dikerjakan dengan sistem, metode dan teknologi yang terpadu. Proyek-proyek yang telah dikerjakan tim PT. Berkarya Jaya Selamanya diantaranya adalah Perumahan Green Ampel Residence, Perumahan Jongbiru Royal Cluster, Perumahan Banjarmati Royal Cluster, dan Perumahan Adan-adan Royal Cluster.

Objek dalam penelitian ini merupakan salah satu proyek yang dikerjakan oleh PT. Berkarya Jaya Selamanya yaitu Perumahan Adan-Adan Royal Cluster. Perumahan Adan-Adan Royal Cluster beralamat di Jalan Raya Kediri-Pare, Desa Adan-Adan, Kecamatan Gurah, Kabupaten Kediri. Perumahan ini merupakan perumahan dengan fasilitas bersubsidi berupa KPR subsidi.

3.2 Waktu

Penentuan tempat penelitian dilakukan sejak Bulan Januari tahun 2022. Untuk pelaksanaan penelitian mulai dilakukan pada Bulan Februari tahun 2022 hingga Bulan April tahun 2022. Adapun *timeline* pelaksanaan penelitian, sebagai berikut :

Tabel 3.1 *Timeline Pelaksanaan Penelitian*

No	Aktivitas	Waktu																							
		Jan-22				Feb-22				Mar-22				Apr-22				Mei-22				Jun-22			
	Minggu Ke	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Penentuan Tempat Penelitian																								
2	Observasi Tempat Penelitian																								
3	Penentuan Dosen Pembimbing																								
4	Pengajuan Topik Penelitian																								
5	Penyusunan Proposal																								
6	Analisis dan Pengolahan Data																								
7	Penyusunan Pembahasan dan Hasil Penelitian																								

Sumber: Kegiatan Penulis, 2022

3.3 Metode Kajian

Dalam penelitian ini, metode kajian yang digunakan penulis ialah metode studi kasus. Menurut Creswell (1998), studi kasus merupakan penelitian dimana peneliti menggali suatu fenomena tertentu (kasus) dalam suatu waktu dan kegiatan (program, even, proses, institusi atau kelompok sosial) serta mengumpulkan informasi secara terinci dan mendalam dengan menggunakan berbagai prosedur pengumpulan data selama periode tertentu. Metode studi kasus ini digunakan karena penulis ingin menggali suatu kasus yang terjadi pada PT. Berkarya Jaya Selamanya, yang mana kasus yang diangkat oleh penulis berupa adanya penyimpangan antara realisasi dan anggaran pembangunan yang terjadi pada PT. Berkarya Jaya Selamanya. Selain itu, penulis ingin menelusuri lebih lanjut tentang penyebab adanya penyimpangan antara anggaran dengan realisasi yang terjadi pada PT. Berkarya Jaya Selamanya.

BAB 4

PEMBAHASAN

4.1 Hasil Pelaksanaan

Hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis menunjukkan bahwa pada pertengahan tahun 2017, PT. Berkarya Jaya Selamanya membuat sebuah rancangan anggaran biaya untuk salah satu proyek perumahannya yaitu Perumahan Adan-Adan Royal Cluster. Rancangan anggaran biaya ini digunakan sebagai perkiraan biaya yang akan dikeluarkan untuk pembangunan proyek perumahan sejak Bulan September tahun 2017 hingga tahun 2020. Namun pada tahun 2020 terdapat penurunan penjualan rumah sehingga realisasi tidak sebanding dengan anggaran yang telah direncanakan. Realisasi anggaran dan penjualan pada tahun 2020 didapatkan ternyata lebih rendah dari yang sudah dianggarkan dan diproyeksikan.

4.2 Pembahasan

4.2.1 Anggaran

Dalam suatu penyelenggaraan proyek konstruksi suatu bangunan, khususnya pada bangunan perumahan, perlu adanya perkiraan atau penganggaran biaya. Penganggaran biaya ini merupakan salah satu unsur penting dalam pengelolaan biaya proyek secara keseluruhan. Samas halnya dengan yang dilakukan oleh PT. Berkarya Jaya Selamanya. PT. Berkarya Jaya Selamanya juga membuat sebuah rancangan anggaran biaya yang dibutuhkan dalam proses pembangunan perumahan. Berikut ini Rancangan Anggaran Biaya Perumahan Adan-Adan Royal Cluster dalam rangka pembangunan proyek sejak Bulan September tahun 2017 hingga tahun 2020:

**Tabel 4.1 Rancangan Anggaran Biaya Perumahan Adan-Adan Royal
Cluster Tahun 2017-2020**

RANCANGAN ANGGARAN BIAYA						
	Satuan	Volume	Harga Satuan		Jumlah Harga	TOTAL
BIAYA VARIABEL						
BIAYA PRODUKSI						
BIAYA BAHAN BAKU LANGSUNG	unit	108	Rp 65.000.000,00		Rp 7.020.000.000,00	
BIAYA TENAGA KERJA LANGSUNG						
BIAYA OVERHEAD						
BIAYA PEROLEHAN TANAH	m2	11230	Rp 500.000,00	Rp 5.615.000.000,00		
BIAYA CUT&FILL	m3	2807,5	Rp 160.000,00	Rp 449.200.000,00		
BIAYA PERJANJIAN DLL	bh	1	Rp 400.000.000,00	Rp 400.000.000,00		
TOTAL BIAYA OVERHEAD					Rp 6.464.200.000,00	
TOTAL BIAYA PRODUKSI					Rp 13.484.200.000,00	
BIAYA OPERASIONAL						
FEE MARKETING	unit	108	Rp 1.000.000,00	Rp 108.000.000,00		
BIAYA PEMBANGUNAN FASUM FASOS	unit	1	Rp 650.000.000,00	Rp 650.000.000,00		
TOTAL BIAYA OPERASIONAL					Rp 758.000.000,00	
TOTAL BIAYA VARIABEL						Rp 14.242.200.000,00
BIAYA OPERASIONAL						
GAJI KARYAWAN	orang	3	Rp 2.000.000,00	Rp 6.000.000,00		
BIAYA WIFI DAN ATK	bln	1	Rp 3.000.000,00	Rp 3.000.000,00		
BIAYA SEWA RUKO	bln	1	Rp 1.000.000,00	Rp 1.000.000,00		
BIAYA PROMOSI	bln	1	Rp 2.000.000,00	Rp 2.000.000,00		
TOTAL BIAYA OPERASIONAL	bln	40		Rp 12.000.000,00	Rp 480.000.000,00	
TOTAL BIAYA TETAP						Rp 480.000.000,00
TOTAL BIAYA TETAP DAN BIAYA VARIABEL						Rp 14.722.200.000,00

Sumber: Data Keuangan PT. Berkarya Jaya Selamanya

Rancangan anggaran biaya diatas merupakan rancangan anggaran untuk biaya pembangunan yang dilakukan sejak 4 bulan terakhir di tahun 2017 hingga tahun 2020. Proyeksi penjualan hingga tahun 2020 ialah sebanyak 108 unit rumah. Dari rancangan anggaran biaya diatas, didapatkanlah total Harga Pokok Penjualan (HPP). Total HPP didapatkan dari penjumlahan antara total biaya tetap dengan total biaya variabel. Dari total HPP tersebut didapatkan proyeksi keuntungan selama 3 tahun ke depan. Berikut ini perhitungannya yang tertera pada tabel 4.2:

Tabel 4.2 Perhitungan Proyeksi Keuntungan Tahun 2017-2020

HPP per unit rumah @108 unit rumah	Rp 136.316.666,67
Harga Jual per unit rumah @108 unit rumah	Rp 155.000.000,00
Keuntungan per unit rumah @108 unit rumah	Rp 18.683.333,33
Jumlah keuntungan total	Rp 2.017.800.000,00

Sumber: Data Keuangan PT. Berkarya Jaya Selamanya

Anggaran Harga Pokok Penjualan (HPP) per unit didapatkan dari total HPP sebesar Rp 14.722.200.000 dibagi dengan proyeksi jumlah unit yang akan terjual yaitu sebesar 108 unit. Total HPP didapatkan dari hasil penjumlahan total biaya tetap sebesar Rp 7.594.2000.000 dan total variabel sebesar Rp 7.128.000.000 yang terdapat dalam rancangan anggaran biaya diatas. Sehingga didapatkan HPP per unit sebesar Rp 134.872.222,22. Lalu untuk harga jual per unit diproyeksikan sebesar Rp 155.000.000, sehingga didapatkan keuntungan per unit rumah sebesar Rp 18.683.333,33 yang di dapatkan dari harga jual per unit rumah dikurangi dengan HPP per unit rumah. Dari hasil keuntungan per unit sebesar Rp 18.683.333,33 tersebut, dikalikan dengan proyeksi jumlah unit yang akan terjual, sehingga didapatkan total keuntungan yang diharapkan dalam penjualan rumah sejak Bulan September tahun 2017 hingga tahun 2020 yaitu sebesar Rp 2.017.800.000.

4.2.2 Realisasi

a. Realisasi Tahun 2017

Realisasi yang dimasukkan dalam perhitungan di bawah ini merupakan realisasi pembangunan sejak 4 bulan terakhir pada tahun 2017. Pada 4 bulan terakhir di tahun 2017, terdapat pembangunan sebanyak 6 unit rumah. Berikut ini rincian realisasi biaya yang dibutuhkan dalam pembangunan proyek pada tahun 2017:

Tabel 4.3 Realisasi Biaya Pembangunan Tahun 2017

REALISASI TAHUN 2017						
	Satuan	Volume	Harga Satuan		Jumlah Harga	TOTAL
BIAYA VARIABEL						
BIAYA PRODUKSI						
BIAYA BAHAN BAKU LANGSUNG	unit	6	Rp 58.000.000,00		Rp 348.000.000,00	
BIAYA TENAGA KERJA LANGSUNG						
BIAYA OVERHEAD						
BIAYA PEROLEHAN TANAH	m2	623,8888889	Rp 350.000,00	Rp 218.361.111,11		
BIAYA CUT&FILL	m3	155,9722222	Rp 160.000,00	Rp 24.955.555,56		
BIAYA PERJANJIAN DLL	bh	0,055555556	Rp 400.000.000,00	Rp 22.222.222,22		
TOTAL BIAYA OVERHEAD					Rp 265.538.888,89	
TOTAL BIAYA PRODUKSI					Rp 613.538.888,89	
BIAYA VARIABEL						
BIAYA OPERASIONAL						
FEE MARKETING	unit	6	Rp 1.000.000,00	Rp 6.000.000,00		
BIAYA PEMBANGUNAN FASUM FASOS	unit	0,055555556	Rp 650.000.000,00	Rp 36.111.111,11		
TOTAL BIAYA OPERASIONAL					Rp 42.111.111,11	
TOTAL BIAYA VARIABEL						Rp 655.650.000,00
BIAYA TETAP						
BIAYA OPERASIONAL						
GAJI KARYAWAN	orang	2	Rp 1.200.000,00	Rp 2.400.000,00		
BIAYA WIFI DAN ATK	bln	1	Rp 2.000.000,00	Rp 2.000.000,00		
BIAYA SEWA RUKO	bln	1	Rp 1.000.000,00	Rp 1.000.000,00		
BIAYA PROMOSI	bln	1	Rp 2.000.000,00	Rp 2.000.000,00		
TOTAL BIAYA OPERASIONAL	bln	4		Rp 7.400.000,00	Rp 29.600.000,00	
TOTAL BIAYA TETAP						Rp 29.600.000,00
TOTAL HPP						Rp 685.250.000,00

Sumber: Data Keuangan PT. Berkarya Jaya Selamanya

Pada pembangunan proyek perumahan di tahun 2017, didapatkan HPP sebesar Rp 685.250.000. Dari HPP tersebut dapat dihitung keuntungan pada tahun tersebut. Harga jual yang ditetapkan pada tahun 2017 sebesar Rp 123.000.000, sehingga dapat disimpulkan bahwa harga jual pada tahun 2017 lebih rendah dari yang sudah dianggarkan. Hal ini dikarenakan Perumahan Adan-Adan Royal Cluster merupakan perumahan bersubsidi, sehingga harga jual rumah ditetapkan oleh pemerintah dan perusahaan *developer* tidak dapat mengubah harga jual rumah tersebut. Selain itu, terdapat *booking fee* sebesar Rp 1.000.000 per unit rumah, sehingga dari situ didapatkan keuntungan yang didapatkan dari penjualan per unit rumah ialah sebesar Rp 9.791.666,67 dan untuk jumlah keuntungan totalnya sebesar Rp 58.750.000,00. Berikut ini rincian untuk perhitungan keuntungan yang tertera pada tabel 4.4:

Tabel 4.4 Perhitungan Keuntungan Penjualan Rumah Tahun 2017

HPP per unit rumah @6 unit rumah	Rp	114.208.333,33
Harga Jual per unit rumah @6 unit rumah	Rp	123.000.000,00
Booking fee @6 unit rumah	Rp	1.000.000,00
Keuntungan per unit rumah @6 unit rumah	Rp	9.791.666,67
Jumlah keuntungan total	Rp	58.750.000,00

Sumber: Data Keuangan PT. Berkarya Jaya Selamanya

b. Realisasi Tahun 2018

Pada tahun 2018, terdapat pembangunan sebanyak 38 unit rumah. Pada tahun 2018 terjadi kenaikan pada beberapa biaya seperti biaya produksi serta gaji karyawan. Selain itu juga terdapat kenaikan jumlah karyawan. Berikut ini rincian realisasi biaya yang dibutuhkan dalam pembangunan proyek pada tahun 2018:

Tabel 4.5 Realisasi Biaya Pembangunan Tahun 2018

REALISASI TAHUN 2018						
	Satuan	Volume	Harga Satuan		Jumlah Harga	TOTAL
BIAYA VARIABEL						
BIAYA PRODUKSI						
BIAYA BAHAN BAKU LANGSUNG	unit	38	Rp 59.000.000,00		Rp 2.242.000.000,00	
BIAYA TENAGA KERJA LANGSUNG						
BIAYA OVERHEAD						
BIAYA PEROLEHAN TANAH	m2	3951,296296	Rp 350.000,00	Rp 1.382.953.703,70		
BIAYA CUT&FILL	m3	987,8240741	Rp 160.000,00	Rp 158.051.851,85		
BIAYA PERJANJIAN DLL	bh	0,351851852	Rp 400.000.000,00	Rp 140.740.740,74		
TOTAL BIAYA OVERHEAD					Rp 1.681.746.296,30	
TOTAL BIAYA PRODUKSI					Rp 3.923.746.296,30	
BIAYA VARIABEL						
BIAYA OPERASIONAL						
FEE MARKETING	unit	38	Rp 1.000.000,00	Rp 38.000.000,00		
BIAYA PEMBANGUNAN FASUM FASOS	unit	0,351851852	Rp 650.000.000,00	Rp 228.703.703,70		
TOTAL BIAYA OPERASIONAL					Rp 266.703.703,70	
TOTAL BIAYA VARIABEL						Rp 4.190.450.000,00
BIAYA TETAP						
BIAYA OPERASIONAL						
GAJI KARYAWAN	orang	3	Rp 1.500.000,00	Rp 4.500.000,00		
BIAYA WIFI DAN ATK	bln	1	Rp 2.000.000,00	Rp 2.000.000,00		
BIAYA SEWA RUKO	bln	1	Rp 1.000.000,00	Rp 1.000.000,00		
BIAYA PROMOSI	bln	1	Rp 2.000.000,00	Rp 2.000.000,00		
TOTAL BIAYA OPERASIONAL	bln	12		Rp 9.500.000,00	Rp 114.000.000,00	
TOTAL BIAYA TETAP						Rp 114.000.000,00
TOTAL HPP						Rp 4.304.450.000,00

Sumber: Data Keuangan PT. Berkarya Jaya Selamanya

Pada pembangunan proyek perumahan di tahun 2018, didapatkan HPP sebesar Rp 4.304.450.000. Dari HPP tersebut dapat dihitung keuntungan pada tahun tersebut. Harga jual yang ditetapkan pada tahun 2017 sebesar Rp 130.000.000. Selain itu, terdapat *booking fee* sebesar Rp 1.000.000 per unit rumah, sehingga dari situ didapatkan keuntungan yang didapatkan dari penjualan per unit rumah ialah sebesar Rp 17.725.000 dan untuk jumlah keuntungan totalnya sebesar Rp 673.550.000. Berikut ini rincian untuk perhitungan keuntungan yang tertera pada tabel 4.6:

Tabel 4.6 Perhitungan Keuntungan Penjualan Rumah Tahun 2018

HPP per unit rumah @38 unit rumah	Rp	113.275.000,00
Harga Jual per unit rumah @38 unit rumah	Rp	130.000.000,00
Booking fee @38 unit rumah	Rp	1.000.000,00
Keuntungan per unit rumah @38 unit rumah	Rp	17.725.000,00
Jumlah keuntungan total	Rp	673.550.000,00

Sumber: Data Keuangan PT. Berkarya Jaya Selamanya

c. Realisasi Tahun 2019

Pada tahun 2019, terdapat pembangunan sebanyak 30 unit rumah. Pada tahun 2019 juga terjadi kenaikan pada beberapa biaya seperti biaya produksi, gaji karyawan, biaya wifi dan atk, serta biaya promosi. Berikut ini rincian realisasi biaya yang dibutuhkan dalam pembangunan proyek pada tahun 2019:

Tabel 4.7 Realisasi Biaya Pembangunan Tahun 2019

REALISASI TAHUN 2019						
	Satuan	Volume	Harga Satuan		Jumlah Harga	TOTAL
BIAYA VARIABEL						
BIAYA PRODUKSI						
BIAYA BAHAN BAKU LANGSUNG	unit	30	Rp 60.000.000,00		Rp 1.800.000.000,00	
BIAYA TENAGA KERJA LANGSUNG						
BIAYA OVERHEAD						
BIAYA PEROLEHAN TANAH	m2	3119,44	Rp 350.000,00	Rp 1.091.805.555,56		
BIAYA CUT&FILL	m3	779,861	Rp 160.000,00	Rp 124.777.777,78		
BIAYA PERJANJIAN DLL	bh	0,27778	Rp 400.000.000,00	Rp 111.111.111,11		
TOTAL BIAYA OVERHEAD					Rp 1.327.694.444,44	
TOTAL BIAYA PRODUKSI					Rp 3.127.694.444,44	

BIAYA VARIABEL						
BIAYA OPERASIONAL						
FEE MARKETING	unit	30	Rp	1.000.000,00	Rp	30.000.000,00
BIAYA PEMBANGUNAN FASOS FASOS	unit	0,27778	Rp	650.000.000,00	Rp	180.555.555,56
TOTAL BIAYA OPERASIONAL					Rp	210.555.555,56
TOTAL BIAYA VARIABEL						Rp 3.338.250.000,00
BIAYA TETAP						
BIAYA OPERASIONAL						
GAJI KARYAWAN	orang	3	Rp	1.800.000,00	Rp	5.400.000,00
BIAYA WIFI DAN ATK	bln	1	Rp	3.000.000,00	Rp	3.000.000,00
BIAYA SEWA RUKO	bln	1	Rp	1.500.000,00	Rp	1.500.000,00
BIAYA PROMOSI	bln	1	Rp	5.000.000,00	Rp	5.000.000,00
TOTAL BIAYA OPERASIONAL	bln	12		Rp	14.900.000,00	Rp 178.800.000,00
TOTAL BIAYA TETAP						Rp 178.800.000,00
TOTAL HPP						Rp 3.517.050.000,00

Sumber: Data Keuangan PT. Berkarya Jaya Selamanya

Pada pembangunan proyek perumahan di tahun 2019, didapatkan HPP sebesar Rp 3.517.050.000. Dari HPP tersebut dapat dihitung keuntungan pada tahun tersebut. Harga jual yang ditetapkan pada tahun 2019 sebesar Rp 140.000.000. Selain itu, terdapat *booking fee* sebesar Rp 1.000.000 per unit rumah, sehingga dari situ didapatkan keuntungan yang didapatkan dari penjualan per unit rumah ialah sebesar Rp 23.765.0000 dan untuk jumlah keuntungan totalnya sebesar Rp 712.950.000. Berikut ini rincian untuk perhitungan keuntungan yang tertera pada tabel 4.8:

Tabel 4.8 Perhitungan Keuntungan Penjualan Rumah Tahun 2019

HPP per unit rumah @30 unit rumah	Rp	117.235.000,00
Harga Jual per unit rumah @30 unit rumah	Rp	140.000.000,00
Booking fee @30 unit rumah	Rp	1.000.000,00
Keuntungan per unit rumah @30 unit rumah	Rp	23.765.000,00
Jumlah keuntungan total	Rp	712.950.000,00

Sumber: Data Keuangan PT. Berkarya Jaya Selamanya

d. Realisasi Tahun 2020

Pada tahun 2020, terdapat pembangunan sebanyak 14 unit rumah, dimana hal ini tidak sesuai dengan apa yang sudah diproyeksikan. Pembangunan rumah hingga tahun 2020 hanya bertotal 88 unit, sedangkan jumlah rumah yang akan dibangun sebanyak 108 unit. Pada tahun 2020 juga terjadi kenaikan pada beberapa biaya seperti biaya

produksi serta gaji karyawan. Pada tahun 2020, biaya sewa ruko dihilangkan dikarenakan kantor pemasaran dipindahkan ke rumah yang *ready stock*. Berikut ini rincian realisasi biaya yang dibutuhkan dalam pembangunan proyek pada tahun 2020:

Tabel 4.9 Realisasi Biaya Pembangunan Tahun 2020

REALISASI TAHUN 2020						
	Satuan	Volume	Harga Satuan		Jumlah Harga	TOTAL
BIAYA VARIABEL						
BIAYA PRODUKSI						
BIAYA BAHAN BAKU LANGSUNG	unit	14	Rp 62.000.000,00		Rp 868.000.000,00	
BIAYA TENAGA KERJA LANGSUNG						
BIAYA OVERHEAD						
BIAYA PEROLEHAN TANAH	m2	1455,74074	Rp 350.000,00	Rp 509.509.259,26		
BIAYA CUT&FILL	m3	363,935185	Rp 160.000,00	Rp 58.229.629,63		
BIAYA PERJANJIAN DLL	bh	0,12962963	Rp 400.000.000,00	Rp 51.851.851,85		
TOTAL BIAYA OVERHEAD					Rp 619.590.740,74	
TOTAL BIAYA PRODUKSI					Rp 1.487.590.740,74	
BIAYA VARIABEL						
BIAYA OPERASIONAL						
FEE MARKETING	unit	14	Rp 1.000.000,00	Rp 14.000.000,00		
BIAYA PEMBANGUNAN FASUM FASOS	unit	0,12962963	Rp 650.000.000,00	Rp 84.259.259,26		
TOTAL BIAYA OPERASIONAL					Rp 98.259.259,26	
TOTAL BIAYA VARIABEL						Rp 1.585.850.000,00
BIAYA TETAP						
BIAYA OPERASIONAL						
GAJI KARYAWAN	orang	3	Rp 2.000.000,00	Rp 6.000.000,00		
BIAYA WIFI DAN ATK	bln	1	Rp 3.000.000,00	Rp 3.000.000,00		
BIAYA PROMOSI	bln	1	Rp 5.000.000,00	Rp 5.000.000,00		
TOTAL BIAYA OPERASIONAL	bln	12		Rp 14.000.000,00	Rp 168.000.000,00	
TOTAL BIAYA TETAP						Rp 168.000.000,00
TOTAL HPP						Rp 1.753.850.000,00

Sumber: Data Keuangan PT. Berkarya Jaya Selamanya

Pada pembangunan proyek perumahan di tahun 2020, didapatkan HPP sebesar Rp 1.753.850.000. Dari HPP tersebut dapat dihitung keuntungan pada tahun tersebut. Harga jual yang ditetapkan pada tahun 2020 sebesar Rp 150.500.000. Selain itu, terdapat *booking fee* sebesar Rp 1.000.000 per unit rumah, sehingga dari situ didapatkan keuntungan yang didapatkan dari penjualan per unit rumah ialah sebesar Rp 26.225.000 dan untuk jumlah keuntungan totalnya sebesar Rp 367.150.000. Berikut ini rincian untuk perhitungan keuntungan yang tertera pada tabel 4.10:

Tabel 4.10 Perhitungan Keuntungan Penjualan Rumah Tahun 2020

HPP per unit rumah @14 unit rumah	Rp	125.275.000,00
Harga Jual per unit rumah @14 unit rumah	Rp	150.500.000,00
Booking fee @14 unit rumah	Rp	1.000.000,00
Keuntungan per unit rumah @14 unit rumah	Rp	26.225.000,00
Jumlah keuntungan total	Rp	367.150.000,00

Sumber: Data Keuangan PT. Berkarya Jaya Selamanya

e. Realisasi Pembangunan Proyek Tahun 2021

Dikarenakan target perencanaan anggaran tidak sebanding dengan realisasi anggaran yang cukup rendah dalam kurun waktu kurang lebih 3 tahun, PT. Berkarya Jaya Selamanya memanfaatkan biaya yang telah dianggarkan untuk melanjutkan pembangunan pada tahun 2021, dengan harapan dapat mencapai target penjualan rumah yang telah ditetapkan.

Namun yang terjadi ialah pada tahun 2021, hanya terdapat pembangunan sebanyak 5 unit rumah saja. Pada tahun 2021 juga tidak terjadi kenaikan pada beberapa biaya. Selain itu Berikut ini rincian realisasi biaya yang dibutuhkan dalam pembangunan proyek pada tahun 2021:

Tabel 4.11 Realisasi Biaya Pembangunan Tahun 2021

REALISASI TAHUN 2021						
	Satuan	Volume	Harga Satuan		Jumlah Harga	TOTAL
BIAYA VARIABEL						
BIAYA PRODUKSI						
BIAYA BAHAN BAKU LANGSUNG	unit	5	Rp 62.000.000,00		Rp 310.000.000,00	
BIAYA TENAGA KERJA LANGSUNG						
BIAYA OVERHEAD						
BIAYA PEROLEHAN TANAH	m2	519,9074074	Rp 350.000,00	Rp 181.967.592,59		
BIAYA CUT&FILL	m3	129,9768519	Rp 160.000,00	Rp 20.796.296,30		
BIAYA PERJANJIAN DLL	bh	0,046296296	Rp 400.000.000,00	Rp 18.518.518,52		
TOTAL BIAYA OVERHEAD					Rp 221.282.407,41	
TOTAL BIAYA PRODUKSI					Rp 531.282.407,41	
BIAYA VARIABEL						
BIAYA OPERASIONAL						
FEE MARKETING	unit	5	Rp 1.000.000,00	Rp 5.000.000,00		
BIAYA PEMBANGUNAN FASUM FASOS	unit	0,046296296	Rp 650.000.000,00	Rp 30.092.592,59		
TOTAL BIAYA OPERASIONAL					Rp 35.092.592,59	
TOTAL BIAYA VARIABEL						Rp 566.375.000,00
BIAYA TETAP						
BIAYA OPERASIONAL						
GAJI KARYAWAN	orang	3	Rp 2.000.000,00	Rp 6.000.000,00		
BIAYA WIFI DAN ATK	bln	1	Rp 3.000.000,00	Rp 3.000.000,00		
BIAYA PROMOSI	bln	1	Rp 5.000.000,00	Rp 5.000.000,00		
TOTAL BIAYA OPERASIONAL	bln	12		Rp 14.000.000,00	Rp 168.000.000,00	
TOTAL BIAYA TETAP						Rp 168.000.000,00
TOTAL HPP						Rp 734.375.000,00

Sumber: Data Keuangan PT. Berkarya Jaya Selamanya

Pada pembangunan proyek perumahan di tahun 2021, didapatkan HPP sebesar Rp 734.375.000. Dari HPP tersebut dapat dihitung keuntungan pada tahun tersebut. Harga jual yang ditetapkan pada tahun 2021 tetap sebesar Rp 150.500.000. Selain itu, terdapat *booking fee* sebesar Rp 1.000.000 per unit rumah, sehingga dari situ didapatkan keuntungan yang didapatkan dari penjualan per unit rumah ialah sebesar Rp 4.625.000 dan untuk jumlah keuntungan totalnya sebesar Rp 23.125.000. Berikut ini rincian untuk perhitungan keuntungan yang tertera pada tabel 4.14:

Tabel 4.12 Perhitungan Keuntungan Penjualan Rumah Tahun 2021

HPP per unit rumah @5 unit rumah	Rp	146.875.000,00
Harga Jual per unit rumah @5 unit rumah	Rp	150.500.000,00
Booking fee @5 unit rumah	Rp	1.000.000,00
Keuntungan per unit rumah @5 unit rumah	Rp	4.625.000,00
Jumlah keuntungan total	Rp	23.125.000,00

Sumber: Data Keuangan PT. Berkarya Jaya Selamanya

f. Rekapitulasi Realisasi Harga Pokok Penjualan (HPP) serta Penjualan Rumah dan Keuntungan pada Tahun 2017-2021

Setelah terjadinya pembangunan proyek perumahan serta penjualan rumah hingga tahun 2020, ternyata ditemukan bahwa penjualan tidak sesuai dengan apa yang telah diproyeksikan. Pada awal perancangan anggaran, telah diproyeksikan bahwa penjualan rumah sebanyak 108 unit, sedangkan realisasinya hanya terjual 88 unit. Hal ini berakibat pada Harga Pokok Penjualan. HPP yang telah dianggarkan pun tidak sebanding dengan realisasinya. HPP yang dianggarkan sebesar Rp 14.722.200.000, sedangkan realisasi total HPP hanya sebesar Rp 10.260.600.000. Berikut ini perhitungan total HPP dari tahun 2017 hingga 2020:

Tabel 4.13 Rekapitulasi Realisasi Harga Pokok Penjualan Tahun 2017-2020

TAHUN	TOTAL HPP
2017	Rp 685.250.000,00
2018	Rp 4.304.450.000,00
2019	Rp 3.517.050.000,00
2020	Rp 1.753.850.000,00
TOTAL	Rp 10.260.600.000,00

Sumber: Data Keuangan PT. Berkarya Jaya Selamanya

Pada awal perancangan anggaran, telah diproyeksikan bahwa penjualan rumah sebanyak 108 unit, sedangkan realisasinya hanya terjual 88 unit dan keuntungan yang diproyeksikan ialah sebesar Rp 2.017.800.000, namun pada realisasinya, keuntungan yang didapat hanya sebesar Rp 1.812.400.000. Hal ini dikarenakan realisasi penjualan hingga tahun 2020 tidak sesuai dengan yang ditargetkan. Untuk rekapitulasi penjualan rumah serta keuntungan pada rentang tahun 2017 hingga 2020, dapat dilihat pada tabel 4.12 berikut ini:

Tabel 4.14 Rekapitulasi Realisasi Penjualan Rumah dan Keuntungan pada Tahun 2017-2020

	2017	2018	2019	2020
Jumlah rumah terjual (UNIT)	6	38	30	14
HPP per unit rumah	Rp 114.208.333,33	Rp 113.275.000,00	Rp 117.235.000,00	Rp 125.275.000,00
Harga Jual per unit rumah	Rp 123.000.000,00	Rp 130.000.000,00	Rp 140.000.000,00	Rp 150.500.000,00
Booking fee per unit rumah	Rp 1.000.000,00	Rp 1.000.000,00	Rp 1.000.000,00	Rp 1.000.000,00
Keuntungan per unit rumah per unit rumah	Rp 9.791.666,67	Rp 17.725.000,00	Rp 23.765.000,00	Rp 26.225.000,00
Jumlah keuntungan total	Rp 58.750.000,00	Rp 673.550.000,00	Rp 712.950.000,00	Rp 367.150.000,00
TOTAL PENJUALAN 2017-2020 (DALAM UNIT)				88
TOTAL KEUNTUNGAN 2017-2020				Rp 1.812.400.000,00

Sumber: Data Keuangan PT. Berkarya Jaya Selamanya

Setelah adanya kelanjutan pembangunan di tahun 2021 untuk memanfaatkan biaya yang telah dianggarkan, didapatkan bahwa tahun 2021 hanya terdapat pembangunan sebanyak 5 unit, sehingga total unit yang telah dibangun dari tahun 2017-2021 hanya sebanyak 93 unit dan masih tetap belum mencapai target penjualan. Realisasi Harga Pokok Penjualan juga masih tidak sebanding dengan yang telah dianggarkan.

HPP yang dianggarkan sebesar Rp 14.722.200.00, sedangkan realisasi total HPP hanya menyentuh angka Rp 10.994.975.000 Berikut ini total HPP dari tahun 2017 hingga tahun 2021:

Tabel 4.15 Rekapitulasi Realisasi Harga Pokok Penjualan Tahun 2017-2021

TAHUN	TOTAL HPP
2017	Rp 685.250.000,00
2018	Rp 4.304.450.000,00
2019	Rp 3.517.050.000,00
2020	Rp 1.753.850.000,00
2021	Rp 734.375.000,00
TOTAL	Rp 10.994.975.000,00

Sumber: Data Keuangan PT. Berkarya Jaya Selamanya

Pada awal perancangan anggaran, keuntungan yang diproyeksikan ialah sebesar Rp 1.531.800.000. Sedangkan pada realisasinya, keuntungan yang didapat hingga tahun 2021 hanya sebesar Rp Rp 2.017.800.000. Hal ini dikarenakan realisasi penjualan hingga tahun 2021 masih tidak sesuai dengan yang ditargetkan. Selain itu harga jual yang ditetapkan oleh pemerintah per tahunnya, tidak sesuai dengan harga jual yang diproyeksikan oleh perusahaan sejak awal. Untuk rekapitulasi penjualan rumah serta keuntungan pada rentang tahun 2017 hingga 2021, dapat dilihat pada tabel 4.16, 4.17, dan 4.18 berikut ini:

Tabel 4.16 Realisasi Penjualan Rumah dan Keuntungan pada Tahun 2017-2019

	2017	2018	2019
Jumlah rumah terjual (UNIT)	6	38	30
HPP per unit rumah	Rp 114.208.333,33	Rp 113.275.000,00	Rp 117.235.000,00
Harga Jual per unit rumah	Rp 123.000.000,00	Rp 130.000.000,00	Rp 140.000.000,00
Booking fee per unit rumah	Rp 1.000.000,00	Rp 1.000.000,00	Rp 1.000.000,00
Keuntungan per unit rumah per unit rumah	Rp 9.791.666,67	Rp 17.725.000,00	Rp 23.765.000,00
Jumlah keuntungan total	Rp 58.750.000,00	Rp 673.550.000,00	Rp 712.950.000,00

Sumber: Data Keuangan PT. Berkarya Jaya Selamanya

Tabel 4.17 Realisasi Penjualan Rumah dan Keuntungan pada Tahun 2020-2021

	2020	2021
Jumlah rumah terjual (UNIT)	14	5
HPP per unit rumah	Rp 125.275.000,00	Rp 110.481.481,48
Harga Jual per unit rumah	Rp 150.500.000,00	Rp 150.500.000,00
Booking fee per unit rumah	Rp 1.000.000,00	Rp 1.000.000,00
Keuntungan per unit rumah per unit rumah	Rp 26.225.000,00	Rp 41.018.518,52
Jumlah keuntungan total	Rp 367.150.000,00	Rp 205.092.592,59

Sumber: Data Keuangan PT. Berkarya Jaya Selamanya

Tabel 4.18 Rekapitulasi Realisasi Penjualan Rumah dan Keuntungan pada Tahun 2017-2021

Rekapitulasi Realisasi Penjualan Rumah dan Keuntungan pada Tahun 2017-2021		
	JUMLAH KEUNTUNGAN TOTAL	TOTAL PENJUALAN
2017	Rp 58.750.000,00	6
2018	Rp 673.550.000,00	38
2019	Rp 712.950.000,00	30
2020	Rp 367.150.000,00	14
2021	Rp 23.125.000,00	5
TOTAL	Rp 1.835.525.000,00	93

Sumber: Data Keuangan PT. Berkarya Jaya Selamanya

4.2.3 Biaya

a. Biaya Produksi dalam Pembangunan Proyek Perumahan Adan-Adan Royal Cluster Tipe 36

Dalam menganggarkan biaya produksi untuk pembangunan proyek perumahan tipe 36 yang mencakup biaya bahan baku langsung dan biaya tenaga kerja langsung, terdapat beberapa rincian rancangan anggaran biaya per uraian pekerjaan yang tertera pada tabel 4.19 berikut:

Tabel 4.19 Rancangan Anggaran Biaya Produksi Per Uraian Pekerjaan

No.	URAIAN PEKERJAAN	VOLUME	SAT.	HARGA SATUAN (Rp)	JUMLAH HARGA (Rp)
1	2	3	4	5	6 = 3 x 5
I	PEKERJAAN PERSIAPAN				
1	Pengukuran dan Pemasangan Bowplank	8,000	m'	Rp 100.782,00	Rp 806.256,00
	Sub Total I				Rp 806.256,00
II	PEKERJAAN TANAH dan GALIAN				
1	Galian Tanah Pondasi Batu Kali	5,850	m³	Rp 53.625,00	Rp 313.706,25
2	Urug Kembali Galian	1,463	m³	Rp 17.875,00	Rp 26.142,19
	Sub Total II				Rp 339.848,44
III	PEKERJAAN PONDASI				
1	Pas. Pondasi Batu Kali	7,100	m³	Rp 586.243,90	Rp 4.162.331,69
3	Pondasi Straus Pile + cakar ayam	1,277	m³	Rp 2.182.893,20	Rp 2.787.554,62
	Sub Total III				Rp 6.949.886,31
IV	PEKERJAAN BETON				
1	Sloof 15/20	0,900	m³	Rp 4.318.655,00	Rp 3.886.789,50
2	Kolom Praktis 15/15	33,000	m'	Rp 80.141,60	Rp 2.644.672,80
4	Rabat beton	10,000	m²	Rp 108.838,40	Rp 1.088.384,00
5	Ring Balk 15/15	0,700	m³	Rp -	Rp -
6	Plat Atap	0,200	m³	Rp 4.011.216,00	Rp 802.243,20
	Sub Total IV				Rp 8.422.089,50
V	PEKERJAAN PASANGAN				
1	Pas. 1/2 Bata Dinding Bata Merah	90,000	m²	Rp 81.050,20	Rp 7.294.518,00
2	Plesteran Dinding	140,000	m²	Rp -	Rp -
	Sub Total V				Rp 7.294.518,00
VI	PEKERJAAN LANGIT-LANGIT				
1	langit-langit gypsum rangka plafon metal (easy frame)	34,000	m²	Rp 138.715,50	Rp 4.716.327,00
	Sub Total VI				Rp 4.716.327,00
VII	PEKERJAAN PENUTUP LANTAI DAN DINDING				
2	Keramik lantai 25x25cm	2,25	m²	Rp 213.480,00	Rp 480.330,00
1	Keramik Lantai 30x30 cm	32,000	m²	Rp 171.028,00	Rp 5.472.896,00
	Sub Total VII				Rp 5.953.226,00
VIII	PEKERJAAN PENGECATAN				
1	Cat Eksterior	9	m²	Rp 21.412,80	Rp 192.715,20
2	Cat Interior Dinding & Plafond	140,000	m²	Rp 19.628,40	Rp 2.747.976,00
3	Cat Kusen dan Daun Pintu Jendela	21,000	m²	Rp 39.215,00	Rp 823.515,00
	Sub Total VIII				Rp 3.764.206,20
IX	PEKERJAAN ATAP				
1	Pemasangan rangka atap galvalum	22,200	m²	Rp 142.582,00	Rp 3.165.320,40
2	Bubungan	6,000	m'	Rp 92.100,80	Rp 552.604,80
4	Pemasangan Genteng	22,200	m²	Rp 60.808,00	Rp 1.349.937,60
	Sub Total IX				Rp 5.067.862,80
X	PEKERJAAN KAYU				
1	Kusen pintu	4,000	bh	Rp 300.000,00	Rp 1.200.000,00
2	Kusen jendela	5,000	bh	Rp 250.000,00	Rp 1.250.000,00
3	Daun pintu panil	2,000	bh	Rp 350.000,00	Rp 700.000,00
4	Daun Pintu Dobel Triplek	2,000	bh	Rp 300.000,00	Rp 600.000,00
5	Jendela kaca	5,000	bh	Rp 225.000,00	Rp 1.125.000,00
	Sub Total X				Rp 4.875.000,00
XI	PEKERJAAN PENGUNCI DAN KACA				
1	Engsel pintu	8,000	bh	Rp 15.000,00	Rp 120.000,00
2	Engsel jendela	10,000	bh	Rp 15.000,00	Rp 150.000,00
3	Kait angin	5,000	bh	Rp 12.000,00	Rp 60.000,00
4	Handle pintu set	4,000	bh	Rp 90.000,00	Rp 360.000,00
5	Upah borong kerja pasang pintu	4,000	borong	Rp 45.000,00	Rp 180.000,00
6	Upah borong kerja pasang jendela	5,000	borong	Rp 35.000,00	Rp 175.000,00
	Sub Total XI				Rp 1.045.000,00

XII	HARGA SATUAN PEKERJAAN PIPA DAN SANITASI				
1	Pipa PVC tipe AW dia 3/4"	11,500	m'	Rp 29.977,75	Rp 344.744,13
2	Pipa PVC tipe D dia 3"	9,000	m'	Rp 53.003,50	Rp 477.031,50
3	Pipa PVC tipe D dia 4"	7,000	m'	Rp 71.326,75	Rp 499.287,25
4	Kran dia 3/4 atau 1/2"	2,000	bh	Rp 29.617,50	Rp 59.235,00
5	Floor drain	1,000	bh	Rp 20.735,00	Rp 20.735,00
6	Sumur resapan dan septictank	1,000	bh	Rp 712.800,00	Rp 712.800,00
7	Sumur bor	1,000	ttk	Rp 500.000,00	Rp 500.000,00
Sub Total XII					Rp 2.613.832,88
XIII	HARGA SATUAN PEKERJAAN LAIN LAIN				
1	Instalasi listrik	1,000	set	Rp 1.900.000,00	Rp 1.900.000,00
2	Loster beton	16,000	bh	Rp 15.000,00	Rp 240.000,00
3	Pintu PVC KM	1,000	bh	Rp 220.000,00	Rp 220.000,00
4	Jalusi	1,000	bh	Rp 25.000,00	Rp 25.000,00
5	Kloset Jongkok	1,000	set	Rp 500.000,00	Rp 500.000,00
6	Listplank	12,500	m'	Rp 30.000,00	Rp 375.000,00
Sub Total XIII					Rp 3.260.000,00

Sumber: Data Keuangan PT. Berkarya Jaya Selamanya

Setelah perhitungan anggaran biaya yang diperlukan pada per uraian pekerjaan, dibutuhkan rekapitulasi rancangan anggaran biaya produksi yang tertera pada tabel 4.20 berikut ini:

Tabel 4.20 Rekapitulasi Rancangan Anggaran Biaya Produksi Per Uraian Pekerjaan

REKAPITULASI RENCANA ANGGARAN BIAYA PERUMAHAN ADAN ADAN ROYAL CLUSTER			
NO.	URAIAN PEKERJAAN	JUMLAH HARGA	% BOBOT
1	2	3	4
I	PEKERJAAN PERSIAPAN	Rp 806.256,00	1,24
II	PEKERJAAN TANAH dan GALIAN	Rp 339.848,44	0,52
III	PEKERJAAN PONDASI	Rp 6.949.886,31	10,69
IV	PEKERJAAN BETON	Rp 11.705.177,00	18,01
V	PEKERJAAN PASANGAN	Rp 13.904.690,80	21,39
VI	PEKERJAAN LANGIT-LANGIT	Rp 5.389.527,00	8,29
VII	PEKERJAAN PENUTUP LANTAI DAN DINDING	Rp 5.953.226,00	9,16
VIII	PEKERJAAN PENGECATAN	Rp 3.764.206,20	5,79
IX	PEKERJAAN ATAP	Rp 5.067.862,80	7,80
X	PEKERJAAN KAYU	Rp 4.875.000,00	7,50
XI	PEKERJAAN PENGUNCI DAN KACA	Rp 1.045.000,00	1,61
XII	HARGA SATUAN PEKERJAAN PIPA DAN SANITASI	Rp 2.613.822,70	4,02
XIII	HARGA SATUAN PEKERJAAN LAIN LAIN	Rp 3.260.000,00	5,02
	JUMLAH TOTAL	Rp 65.674.503,24	101,04
	DIBULATKAN	Rp 65.000.000,00	

Sumber: Data Keuangan PT. Berkarya Jaya Selamanya

b. Biaya Operasional dalam Pembangunan Proyek Perumahan Adan-Adan Royal Cluster Tipe 36

Dalam rancangan anggaran biaya dalam pembangunan proyek Perumahan Adan Adan Royal Cluster terdapat biaya operasional. Yang termasuk biaya operasional yang diklasifikasikan ke dalam biaya variabel pada RAB ini ialah antara lain *fee marketing* serta biaya pembangunan fasum fasos. Lalu untuk biaya operasional yang diklasifikasikan ke dalam biaya tetap pada RAB ini ialah antara lain gaji karyawan, biaya wifi dan ATK, biaya sewa ruko, dan biaya promosi.

Lalu dalam realisasi biaya dalam pembangunan proyek Perumahan Adan Adan Royal Cluster terdapat biaya operasional yang juga diklasifikasikan ke dalam biaya tetap maupun biaya variabel. Yang termasuk biaya operasional yang diklasifikasikan ke dalam biaya variabel pada realisasi biaya ini ialah antara lain *fee marketing* serta biaya pembangunan fasum fasos. Lalu untuk biaya operasional yang diklasifikasikan ke dalam biaya tetap pada realisasi biaya ini ialah antara lain gaji karyawan, biaya wifi dan ATK, biaya sewa ruko, dan biaya promosi. Namun, pada tahun 2020, biaya untuk sewa ruko dihilangkan dikarenakan kantor pemasaran berpindah ke rumah yang *ready stock*.

4.3 Solusi

4.3.1 Rancangan Anggaran Biaya

Dengan adanya permasalahan yang terjadi pada realisasi anggaran biaya pembangunan pada Perumahan Adan-Adan Royal Cluster yang ternyata hasilnya tidak sebanding dengan apa yang telah dianggarkan pada RAB, maka solusi yang dapat ditempuh untuk memperbaiki rancangan anggaran biaya pembangunan ke depannya ialah sebelum membuat rancangan anggaran biaya pembangunan, perusahaan perlu memperhitungkan proyeksi penjualan terlebih dahulu. Setelah proyeksi penjualan telah diperhitungkan, perusahaan dapat membuat rancangan anggaran biaya pembangunan untuk kurun waktu 1 tahun saja, tidak

perlu untuk membuat rancangan anggaran untuk 3 tahun seperti yang dilakukan sebelumnya. Jika penyusunan RAB untuk kurun waktu 1 tahun saja, perusahaan dapat mengevaluasi anggaran pada tahun tersebut dan dapat segera memperbaiki untuk anggaran di tahun selanjutnya.

4.3.2 Poyeksi Penjualan

Proyeksi penjualan dapat dilakukan dengan cara kuantitatif, salah satunya ialah dengan cara analisis trend yang terdiri dari metode garis lurus dan garis lengkung. Sebelum menentukan metode yang tepat untuk digunakan di antara dua metode tersebut, perlu adanya perhitungan Standar Kesalahan Peramalan (SKP). Nilai SKP yang terkecil akan menunjukkan bahwa proyeksi yang disusun telah mendekati kesesuaian. Adapun rumus Standar Kesalahan Peramalan (SKP) ialah sebagai berikut:

Gambar 4.1 Persamaan Standar Kesalahan Peramalan

$$SKP = \sqrt{\frac{\sum(x-y)^2}{n-2}}$$

Keterangan:

x: Penjualan nyata

y: Ramalan penjualan

n: Jumlah data yang dianalisis

Dalam menentukan nilai SKP, langkah awal yang dapat dilakukan ialah mencari nilai y dengan rumus masing masing metode, baik metode garis lurus maupun metode garis lengkung. Untuk yang pertama, penulis akan menentukan nilai SKP trend garis lurus. Langkah pertama yang dapat dilakukan ialah mencari nilai y dari rumus persamaan trend garis lurus sebagai berikut:

Gambar 4.2 Persamaan Trend Garis Lurus

$$y = a + bx$$

Keterangan:

y: Jumlah penjualan

a dan b: Koefisien

x: Kode waktu

Lalu untuk mengetahui koefisien a dan b dicari dengan persamaan yang tertera pada gambar 4.3 berikut ini:

Gambar 4.3 Persamaan untuk Mencari Koefisien a dan b

$$a = \frac{\sum y}{n}$$

$$b = \frac{\sum xy}{\sum x^2}$$

Berikut ini perhitungan dalam menentukan nilai y dengan persamaan trend garis lurus:

Tabel 4.21 Tabel Persamaan Trend Garis Lurus

Tahun	Penjualan (y)	x	xy	x^2
2017	6	-2	-12	4
2018	38	-1	-38	1
2019	30	0	0	0
2020	14	1	14	1
2021	5	2	10	4
TOTAL	93		-26	10

$$a = \frac{\sum Y}{n} = \frac{93}{5} = 18,6$$

$$b = \frac{\sum XY}{\sum x^2} = \frac{-26}{10} = -2,6$$

Tabel 4.22 Tabel Perhitungan Nilai Y dengan Trend Garis Lurus

Tahun	a	b	x	bx	y
2017	18,6	-2,6	-2	5,2	23,8
2018	18,6	-2,6	-1	2,6	21,2
2019	18,6	-2,6	0	0	18,6
2020	18,6	-2,6	1	-2,6	16
2021	18,6	-2,6	2	-5,2	13,4

Setelah didapatkan koefisien Y, langkah selanjutnya ialah memasukkan nilai Y ke dalam perhitungan tingkat penyimpangan dengan rumus yang tertera pada gambar 4.1 di atas. Berikut ini perhitungan tingkat penyimpangan jika menggunakan metode garis lurus:

Tabel 4.23 Tabel Perhitungan Tingkat Penyimpangan dengan Metode Garis Lurus

Tahun	x	y	x-y	$(x - y)^2$
2017	6	23,8	-17,8	316,84
2018	38	21,2	16,8	282,24
2019	30	18,6	11,4	129,96
2020	14	16	-2	4
2021	5	13,4	-8,4	70,56
TOTAL				803,6

$$SKP = \sqrt{\frac{803,6}{5-2}} = \sqrt{267,87} = 16,37$$

Dari hasil perhitungan tingkat penyimpangan di atas dapat disimpulkan bahwa nilai SKP jika menggunakan metode garis lurus ialah sebesar 16,37. Selanjutnya penulis akan menentukan nilai SKP trend garis lengkung. Langkah pertama yang dapat dilakukan ialah mencari nilai y dari rumus persamaan trend garis lengkung sebagai berikut:

Gambar 4.4 Persamaan Trend Garis Lengkung

$$y = a + b.x + c.x^2$$

Keterangan:

y: Jumlah penjualan

a, b, dan c : Koefisien

x: Kode waktu

Lalu untuk mengetahui nilai koefisien a dan c dicari dengan melakukan eliminasi persamaan yang tertera pada gambar 4.5 berikut ini:

Gambar 4.5 Persamaan untuk Mencari Nilai Koefisien a dan c

$$\begin{aligned}\sum y &= n.a + c.\sum x^2 \\ \sum x^2 y &= \sum x^2 a + c.\sum x^4\end{aligned}$$

Selanjutnya untuk mengetahui nilai koefisien b dapat menggunakan rumus yang sama dengan pencarian nilai koefisien b pada persamaan trend garis lurus yang tertera pada gambar 4.3. Sebelum mencari nilai koefisien a, b, dan c, perlu mencari nilai dari koefisien yang diperlukan untuk dimasukkan ke dalam rumus persamaan untuk mencari nilai koefisien a, b, dan c. Perhitungan tersebut tertera pada tabel berikut:

Tabel 4.24 Tabel Persamaan Trend Garis Lengkung

Tahun	Penjualan (y)	x	x^2	xy	x^2y	x^4
2017	6	-2	4	-12	24	16
2018	38	-1	1	-38	38	1
2019	30	0	0	0	0	0
2020	14	1	1	14	14	1
2021	5	2	4	10	20	16
TOTAL	93	0	10	-26	96	34

Hasil perhitungan di atas dapat dimasukkan ke dalam rumus yang tertera di gambar 4.5 di atas, lalu berikut ini proses perhitungan dalam pencarian koefisien a:

$$\begin{array}{rcl}
 93 = 5a + 10c & \left| \begin{array}{c} \times 2 \\ \times 1 \end{array} \right| & \begin{array}{l} 186 = 10a + 20c \\ 96 = 10a + 34c \\ \hline 90 = -14c \\ c = -6,43 \end{array}
 \end{array}$$

Setelah nilai dari koefisien c telah ditemukan, maka langkah selanjutnya ialah mencari nilai dari koefisien a dengan memasukkan nilai dari koefisien c ke dalam persamaan berikut ini:

$$\begin{aligned}
 93 &= 5a + 10c \\
 93 &= 5a + 10*(-6,43) \\
 93 &= 5a - 64,3 \\
 5a &= 17,3 \\
 a &= 3,46
 \end{aligned}$$

Setelah nilai dari koefisien a dan c telah ditemukan, maka langkah selanjutnya ialah mencari nilai dari koefisien b dengan memasukkan nilai dari koefisien c ke dalam persamaan berikut ini:

$$\begin{aligned}
 b &= \frac{\sum xy}{\sum x^2} \\
 b &= \frac{-26}{10} = -2,6
 \end{aligned}$$

Setelah nilai dari koefisien a, b, dan c telah ditemukan, maka nilai nilai tersebut dimasukkan ke dalam tabel perhitungan di bawah ini untuk mencari nilai dari koefisien Y:

Tabel 4.25 Tabel Perhitungan Nilai Y dengan Trend Garis Lengkung

Tahun	a	b	c	x	x^2	bx	$c.x^2$	y
2017	31,46	-2,6	-6,43	-2	4	5,2	-25,7	10,96
2018	31,46	-2,6	-6,43	-1	1	2,6	-6,43	27,63
2019	31,46	-2,6	-6,43	0	0	0	0	31,36
2020	31,46	-2,6	-6,43	1	1	-2,6	-6,43	22,43
2021	31,46	-2,6	-6,43	2	4	-5,2	-25,7	0,56

Setelah didapatkan koefisien Y, langkah selanjutnya ialah memasukkan nilai Y ke dalam perhitungan tingkat penyimpangan dengan rumus yang tertera pada gambar 4.1 di atas. Berikut ini perhitungan tingkat penyimpangan jika menggunakan metode garis lengkung:

Tabel 4.26 Tabel Perhitungan Tingkat Penyimpangan dengan Metode Garis Lengkung

Tahun	x	y	x-y	$(x-y)^2$
2017	6	10,96	-4,96	24,6
2018	38	27,63	10,37	107,5
2019	30	31,36	-1,36	1,85
2020	14	22,43	-8,43	71,06
2021	5	0,56	4,44	19,71
TOTAL				224,8

$$SKP = \sqrt{\frac{224,8}{5-2}} = \sqrt{74,93} = 8,7$$

Dari hasil perhitungan tingkat penyimpangan di atas dapat disimpulkan bahwa nilai SKP jika menggunakan metode garis lurus ialah sebesar 8,7. Sehingga dari sini dapat ditarik kesimpulan bahwa metode yang paling tepat untuk digunakan dalam memproyeksikan jumlah penjualan di bulan selanjutnya adalah metode trend garis lengkung. Hal ini dikarenakan hasil perhitungan SKP dengan menggunakan trend garis lengkung lebih kecil dari SKP trend garis lurus.

BAB 5

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan terkait perancangan anggaran biaya pembangunan Perumahan Adan-Adan Royal Cluster, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Terjadi ketidaksesuaian antara realisasi biaya pembangunan Perumahan Adan-Adan Royal Cluster dengan rancangan anggaran yang telah ditetapkan. Hal ini dikarenakan adanya penurunan penjualan sejak tahun 2019 yang mempengaruhi biaya tetap serta biaya operasional yang dikeluarkan dalam pembangunan perumahan, sehingga hal ini mengakibatkan realisasi biaya pembangunan tidak mencapai target anggaran yang telah ditetapkan.
2. Dalam perancangan anggaran biaya pembangunan Perumahan Adan-Adan Royal Cluster, PT. Berkarya Jaya Selamanya tidak melakukan proyeksi penjualan terlebih dahulu.

5.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas, maka saran yang dapat disampaikan antara lain:

1. Sebaiknya penyusunan Rancangan Anggaran Biaya (RAB) pembangunan Perumahan Adan-Adan Royal Cluster disusun untuk kurun waktu 1 tahun saja. Dengan penyusunan anggaran dengan kurun waktu 1 tahun, perusahaan dapat mengevaluasi anggaran pada tahun tersebut dan dapat segera memperbaiki untuk anggaran di tahun selanjutnya.
2. Sebaiknya sebelum menyusun Rancangan Anggaran Biaya (RAB) pembangunan Perumahan Adan-Adan Royal Cluster, perlu adanya perhitungan proyeksi penjualan realisasi penjualannya dapat sebanding

dengan yang ditargetkan. Dalam melakukan perhitungan proyeksi penjualan, perusahaan dapat menggunakan metode trend garis lengkung. Sehingga dari situ perusahaan mempunyai dasar untuk membuat rencana anggaran biaya pembangunan perumahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Aripin, Ergat Aziz. 2019. Biaya Produksi Dan Biaya Operasional Yang Berpengaruh Terhadap Laba Bersih (Survey Pada Perusahaan Manufaktur Sektor Industri Dasar & Kimia Yang Terdaftar Di BEI Periode 2015-2018). Universitas Komputer Indonesia.
- Haryono, Erwin. 2021. Survei Harga Properti Residensial Triwulan IV-2020: Harga Properti Residensial Tumbuh Terbatas. Departemen Komunikasi Bank Indonesia. https://www.bi.go.id/id/publikasi/ruang-media/news-release/Pages/sp_234121.aspx (Diakses pada tanggal 6 April 2022)
- Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. 2022. Kementerian PUPR Dorong Peran Aktif Pelaku Sektor Perumahan Guna Mendukung Pemulihan Ekonomi Dampak Pandemi Covid-19. <https://www.pu.go.id/berita/kementerian-pupr-dorong-peran-aktif-pelaku-sektor-perumahan-guna-mendukung-pemulihan-ekonomi-dampak-pandemi-covid-19> (Diakses pada tanggal 6 April 2022)
- Renaldi. 2021. Analisis Penyajian Laporan Realisasi Anggaran pada Instansi BPPSDMP. Universitas Pamulang