

BAB 4

HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum CV. Aisy Land

4.1.1 Sejarah Singkat

CV. Aisy Land merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang *real estate*. CV. Aisy Land didirikan pada tanggal 26 Juni 2011, dimulai ketika Bapak Syaifu Eko dan Bapak Edo Taufanda memiliki modal berupa tanah yang luas di sejumlah daerah serta menangkap adanya permintaan pasar terkait rumah sehat sederhana yang terus meningkat pesat hingga kini.

Pada awal usaha, CV. Aisy Land memiliki lahan yang terletak di Desa Klantingsari, Kecamatan Tarik, Kabupaten Sidoarjo. Tanah ini digunakan untuk kegiatan *real estate* yang diberi nama Graha Azaria. Graha Azaria adalah proyek perumahan dengan konsep modern minimalis dan letak yang strategis diharapkan dapat menarik minat masyarakat mengingat harga yang ditawarkan bersaing dengan kompetitor lainnya. Tipe rumah yang ditawarkan oleh Graha Azaria sangat sederhana, yaitu tipe 36 dan tipe 40, dengan total keseluruhan sekitar 50 unit rumah.

Pada tahun 2013, CV. Aisy Land melebarkan usaha *real estate* di Malang, tepatnya di Kecamatan Dieng, Kota Malang, dengan nama Indah Dieng. Indah Dieng terletak di Jalan Indah Dieng Kota Malang, bersebelahan dengan salah satu perumahan prestisius di Kota Malang, yaitu perumahan Puncak Dieng. Dibangun dengan konsep minimalis modern, mewah, berkualitas, namun dengan harga jual

dibawah kompetitor, menghadirkan pilihan rumah dengan dua tipe yaitu Tipe 54/100 dan 80/100 . CV. Aisy Land terus melakukan pengembangan dengan rencana untuk menambah jumlah *real estate* yang akan dibangun di kawasan Surabaya dan Malang.

4.1.2 Letak Perusahaan

Kantor pusat CV. Aisy Land terletak di Jalan Sunan Muria no.5, Desa Klantingsari, Kecamatan Tarik, Kabupaten Sidoarjo. Letak pembangunan proyek terletak di Jalan Sunan Muria, Desa Klantingsari, Kecamatan Tarik, Kabupaten Sidoarjo, dan Jalan Indah Dieng, Desa Kalisongo, Kecamatan Tarik, Kabupaten Malang.

4.1.3 Visi dan Misi Perusahaan

Visi CV. Aisy Land adalah “Memenuhi kebutuhan rumah sehat yang berkualitas dengan harga terjangkau di Jawa Timur”. Misi perusahaan adalah:

1. Menyediakan rumah sehat yang berkualitas dengan harga yang kompetitif
2. Memaksimalkan nilai perusahaan melalui penerapan budaya perusahaan dengan sikap disiplin dan cinta lingkungan
3. Meraih kepercayaan konsumen dengan selalu meningkatkan kualitas pelayanan
4. Menunjang program kesehatan masyarakat dengan membangun perumahan yang ramah terhadap lingkungan

4.1.4 Struktur Organisasi Perusahaan

Struktur organisasi memiliki peranan penting bagi kelangsungan hidup perusahaan, karena dalam organisasi terdapat perbedaan tugas dalam masing-

masing departemen dalam perusahaan. Namun, perbedaan tersebut tetap mengarah pada tujuan perusahaan. CV. Aisy Land merupakan perusahaan yang tergolong masih baru dan usaha kecil-menengah sehingga struktur yang dimiliki juga tidak rumit seperti perusahaan terbatas.

Berikut ini adalah penjelasan dari tugas kerja dari masing-masing jabatan dalam struktur organisasi perusahaan.

1. Komisaris

Komisaris memiliki tugas untuk mengawasi kegiatan perusahaan, serta memastikan bahwa perusahaan menjalankan semua fungsinya dengan berlandaskan nilai-nilai dan tujuan perusahaan. Komisaris juga bertanggung jawab mengawasi keputusan dan tindakan yang akan diambil oleh direktur. Komisaris dalam CV. Aisy Land juga merupakan pemilik.

2. Direktur

Direktur bertugas untuk memimpin dan menjalankan kegiatan perusahaan, serta mengambil keputusan dalam jangka panjang, menengah, dan jangka pendek. Direktur juga mempertanggungjawabkan kinerja kepada komisaris. Tidak hanya itu, tugas direktur juga mengawasi tugas dari manajer, kepala bagian, karyawan, dan pihak-pihak yang secara langsung berkerja sama dengan perusahaan. Direktur dalam CV. Aisy Land juga merupakan pemilik.

3. Manajer Umum dan Legalitas

Sama halnya dengan direktur, manajer umum memiliki tugas untuk menjalankan fungsi manajemen yaitu perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan, dan pengendalian. Namun pada dasarnya manajer umum

mengawasi kinerja dari karyawan dan kepala bagian. Manajer dalam CV. Aisy Land juga berperan ganda dalam bagian legalitas, yaitu menangani administrasi jual-beli dalam sertifikat tanah dan bangunan, membayar pajak bumi dan bangunan, dan hal lainnya yang perlu dilegalkan. Manajer bertanggung jawab langsung kepada direktur.

4. Koordinator Teknik Proyek

Koordinator teknik proyek bertugas memimpin dan mengawasi seluruh aktivitas dalam pelaksanaan proyek, melakukan pemantauan kepada pelaksana teknis proyek, apakah kinerja sesuai dengan yang diharapkan dan ditargetkan oleh perusahaan. Koordinator teknik proyek bertanggung jawab kepada manajer umum dan legalitas.

5. Bagian Akuntansi dan Administrasi

Bagian akuntansi bertugas untuk mengelola dan mencatat aktivitas administrasi dan akuntansi perusahaan. Tugas bagian ini antara lain menyimpan segala bentuk administrasi menyangkut legalitas dan keuangan, mengumpulkan bukti transaksi yang terkait, menghitung harga pokok produksi, serta membuat laporan keuangan bagi pihak manajemen dan pihak luar seperti kreditur. Koordinator bagian umum bertanggung jawab pada manajer umum dan legalitas.

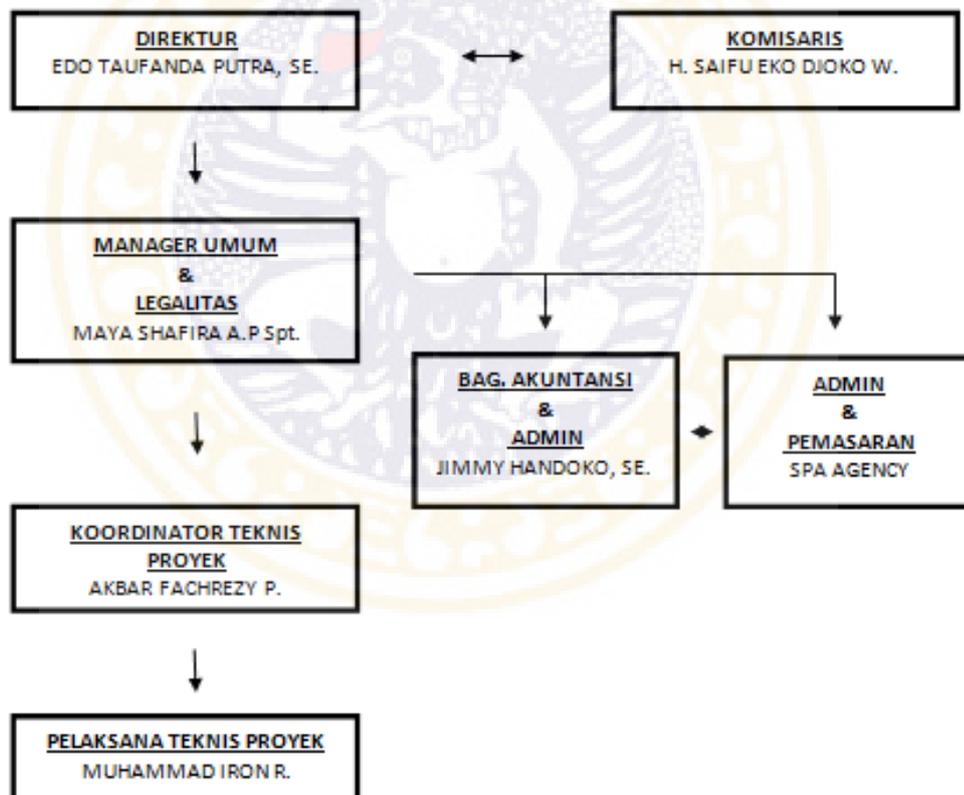
6. Bagian Pemasaran dan Administrasi

Bagian pemasaran dan administrasi disini adalah SPA *Agency*. SPA *Agency* bertugas untuk memasarkan produk dan mencatat administrasi menyangkut

unit rumah yang terjual. SPA *Agency* bertanggung jawab langsung pada manajer umum.

7. Pelaksana Teknis Proyek

Pelaksana teknis proyek secara langsung memimpin dan mengawasi jalannya proyek *real setate*, antara lain bertanggung jawab atas ketersediaan bahan baku dan bahan tidak baku, serta pemantauan apakah *main contractor* telah melakukan pencapaian seperti yang tertulis dalam kontrak. Pelaksana secara periodic melaporkan hasil kerja di lapangan kepada coordinator teknis proyek.



Sumber: Manajemen perusahaan, 2014

Gambar 4.1

Struktur Organisasi CV.Aisy Land

4.1.5 Kegiatan Usaha Utama

Kegiatan usaha CV. Aisy Land berdasarkan anggaran dasar terakhir dan yang saat ini sedang berjalan yaitu:

1. Proyek

Mengolah bahan-bahan baku tertentu dan bahan-bahan tidak baku sebagai bahan dasar yang dibutuhkan untuk menjadi unit-unit rumah dan lingkungan yang kondusif di sekitar rumah.

2. Perdagangan

Melakukan kegiatan pemasaran di dalam negeri, pemasaran perusahaan ini juga bekerja sama dengan SPA *Agency*, namun perusahaan ini juga tetap melakukan pemasaran sendiri, artinya tidak bergantung pada SPA *Agency* itu sendiri. Perusahaan ini menjual produk yang berhubungan dengan *real estate* dan properti.

4.1.6 Produk yang Dihasilkan

Perusahaan ini menghasilkan unit-unit rumah yang berkumpul menjadi satu kawasan yang biasa disebut dengan *real estate*.. Perusahaan memiliki dua *real estate* yakni di Sidoarjo dan Malang, Namun, *real estate* yang menerapkan *target costing* berada di Kota Malang sehingga *real estate* yang di teliti oleh penulis adalah di Kota Malang.

4.1.7 Bahan Baku yang Digunakan Proyek

Bahan baku yang digunakan dalam pembuatan proyek bangunan adalah sebagai berikut:

1. Batu Bata Merah

Batu bata adalah tanah liat yang dicetak kemudian dibakar, tidak semua tanah liat, hanya yang memiliki kandungan pasir tertentu. dapat dijadikan bahan baku batu bata. Perusahaan ini menggunakan batu bata merah, karena batu bata merah lebih kuat dan kokoh, serta tahan lama. Terlebih dinding yang dibangun dari batu bata merah akan terasa lebih nyaman dan sejuk. Penggunaan jumlah batu bata dalam suatu rumah tergantung dari tipe dan desain rumah tersebut.

2. Semen

Semen adalah material yang digunakan untuk merekatkan batu bata, maupun bahan bangunan lainnya. Semen terdiri dari dua material yaitu material yang mengandung kapur seperti batu gamping, kapur, dan lain sebagainya, material yang kedua adalah bahan yang mengandung tanah liat.

3. Kayu

Kayu adalah batang dari pohon. Kayu digunakan untuk berbagai keperluan, mulai dari memasak, perabot, untuk bangunan, dan lain sebagainya. Tentu saja jenis kayu yang digunakan untuk bangunan berbeda dengan yang digunakan untuk keperluan lain. Jenis kayu yang digunakan untuk membangun rumah antara lain kayu jati, kayu merbau, kayu bengkire, kayu kamper, kayu kelapa, kayu meranti, kayu ulin, kayu gelam, dan lain-lain. Pilihn jenis kayu

tergantung dari biaya dan fungsi yang diinginkan karena kayu-kayu tersebut memiliki harga, kualitas, dan fungsi yang variatif.

4. Besi

Besi merupakan logam yang terbentuk dari bijih besi yang telah banyak digunakan untuk kehidupan sehari-hari. Bijih besi didapatkan melalui tambang-tambang yang tersebar di seluruh Indonesia. Besi adalah logam yang berjumlah sangat banyak dan beragam penggunaannya. Pada bangunan, besi digunakan hampir diseluruh struktur dalam bangunan, seperti pada *drainase*, struktur kolom, dan *sloof*.

5. Galvalume

Galvalume merupakan material baja dengan pelapisan yang mengandung unsur aluminium dan *zink*, terdiri dari 55% unsur aluminium, 43,5% unsur seng/*zinc*, dan sisanya sebesar 1,5% unsur silikon. Galvalume berfungsi sebagai rangka atap rumah yang nantinya disusun genteng atau material lain yang berfungsi sebagai atap rumah.

6. Genteng Beton

Genteng adalah material yang digunakan untuk atap rumah yang kebanyakan terbuat dari bahan tanah liat. Namun seiring dengan perkembangan teknologi kini genteng banyak terbuat dari bahan lain seperti seng/*zinc*, beton, dan lain-lain. Pihak manajemen memutuskan menggunakan genteng beton dengan alasan bahwa lebih kuat, tahan karat karena materialnya bukan logam, dan harga yang ekonomis.

7. Plafon

Langit-langit atau plafon adalah permukaan interior bagian atas pada bangunan, berguna untuk menutup struktur atap bangunan. Plafon juga digunakan untuk salah satu rumah yang menjadi unsur dekorasi, karena berbagai pilihan yang dapat digunakan dalam suatu bangunan. Namun pada umumnya plafon yang dipakai untuk konstruksi rumah sederhana adalah plafon yang polos sehingga dapat mengurangi biaya dalam bangunan tersebut.

8. Plamir

Plamir merupakan material pelapis dinding untuk meratakan permukaan tembok yang tidak rata sebelum proses pengecatan. Cat tidak bisa berfungsi sebagai plamir, karena perbedaan sifat. Bahan dari plamir ialah lem putih dan kalsium.

9. Pasir

Pasir merupakan material butiran karena pada umumnya hanya berukuran 0,625-2 milimeter. Pasir terbentuk dari beberapa materi yakni salah satunya ialah silikon dioksida. Namun beberapa jenis pasir yang berada di pantai tropis dan subtropis terbentuk dari batu kapur. Penggunaan pasir dalam bahan bangunan sangat banyak berperan, antara lain untuk pasir urug, mortar atau spesi, dan campuran beton.

10. Keramik

Keramik, dalam bahasa Yunani memiliki arti tanah liat yang mengalami proses pembakaran. Kini, pengertian keramik mencakup semua bahan yang bukan logam dan anorganik bentuk padat (Yusuf, 1998:2). Keramik dibagi menjadi

dua, yaitu keramik tradisional dan keramik halus. Pada bangunan, kebanyakan dipilih keramik halus sebagai material untuk menyusun lantai.

11. Cat

Bahan utama cat antara lain, bahan kimia VOC (*violet organic compound*), timbal, dan merkuri. Cat adalah cairan yang digunakan untuk melapisi permukaan, memiliki tujuan untuk memperindah, memperkuat, dan melindungi suatu bahan. Pada bangunan, digunakan untuk melapisi tembok dan kayu.

12. Paving Block

Paving block atau blok beton terbuat dari campuran semen portland bahan perekat hidrolis lainnya, berbentuk segi empat atau segi banyak yang dibentuk sedemikian rupa agar dapat dipasang saling mengunci.

4.1.8 Alat yang Digunakan

Pembuatan sebuah perumahan, bahkan satu unit rumah memerlukan beberapa peralatan untuk mempermudah proses pembuatan, antara lain :

1. Mesin Amplas Dinding

Alat ini digunakan untuk menghaluskan permukaan dinding yang akan diberi cat pada proses penyelesaian. Kisaran harga alat ini sekitar 700-800 ribu rupiah, tergantung pada merk. Perusahaan memiliki delapan buah alat amplas dinding yang masing-masing seharga 715 ribu rupiah.

2. Pengaduk Semen (Molen)

Alat pengaduk semen atau biasa disebut molen, adalah alat yang berbentuk corong yang digunakan mencampur semen, air, dan pasir. Alat ini memiliki

keunggulan lebih cepat dibandingkan dengan pengadukan semen secara tradisional. Perusahaan memiliki dua buah molen yang masing-masing seharga 4.215.000 rupiah.

3. Mesin Amplas Kayu

Bahan kayu yang telah jadi dan siap pakai, maka langkah terakhir yang perlu dilakukan adalah mengamplas kayu tersebut hingga kayu halus tanpa serat sama sekali pada permukaannya. Mesin ini mempercepat pengamplasan pada kayu secara tradisional. Mesin ini menggunakan kertas amplas biasa, namun bekerja lebih cepat dari tenaga manusia. Perusahaan memiliki empat buah mesin amplas kayu, masing-masing seharga 375 ribu rupiah.

4. Gergaji Potong

Cara kerja gergaji potong adalah menggunakan pisau berbentuk pisau yang elastic dan bisa diatur sudut potongannya dengan fleksibel. Kayu dipotong panjangnya sesuai dengan panjang dan luas ruangan yang dibutuhkan. Perusahaan memiliki empat buah mesin gergaji potong masing-masing seharga 425 ribu rupiah.

5. Sekrop

Sekrop digunakan untuk mengaduk berbagai macam mortar (adukan semen), seperti pasangan bata dan plester semprot. Alat ini juga digunakan untuk menempelkan mortar tersebut ke area yang diperlukan seperti pada tumpukan bata dan dinding yang akan diampas. Perusahaan memiliki 10 sekrop yang masing-masing seharga 40 ribu rupiah.

6. Cangkul

Cangkul merupakan peralatan tradisional yang digunakan petani untuk mengurus sawahnya. Cangkul memiliki beberapa kegunaan antara lain menggali tanah, membersihkan tanah dari rumput, meratakan tanah, serta mengambil semen, pasir, dan kerikil. Perusahaan memiliki 10 cangkul yang masing-masing seharga 65 ribu rupiah.

7. Ayakan Pasir

Alat ini terbuat dari ganggang kayu dan jarring-jaring kawat untuk menyaring pasir agar terpisah dari material lainnya, supaya pasir tersebut dapat dicampur dengan bahan mortar. Perusahaan memiliki empat buah ayakan pasir berukuran 3 m x 3 m seharga 30 ribu rupiah.

8. Linggis

Linggis merupakan alat yang terbuat dari batang logam yang kedua ujungnya memipih dan satunya melengkung, terdapat pula linggis yang melengkung pada kedua ujungnya. Alat ini digunakan untuk menghancurkan batu, mencabut keramik yang tidak sesuai, dan mencabut paku. Perusahaan memiliki 12 buah linggis seharga 35 ribu rupiah.

9. Kuas Cat dan Kuas Roll

Kuas cat digunakan untuk mengecat permukaan dinding, kayu, maupun besi yang permukaannya sempit, kurang rata serta bagian yang memerlukan ketelitian agar diperoleh hasil yang bagus, sedangkan kuas roll digunakan mengecat pada dinding atau plafon yang memiliki permukaan lebar dan luas dengan tujuan mempercepat pengecatan dengan hasil yang tampak rata dan

halus. Perusahaan memiliki 6 kuas cat dan 6 kuas roll sejumlah dan masing-masing seharga 20 ribu dan 35 ribu rupiah.

4.1.9 Proses Produksi

Pada sub bab ini akan dijelaskan proses pembuatan unit rumah, karena produk dari perusahaan ini adalah unit rumah dan pekarangannya. Proses produksi unit rumah dapat dijelaskan secara umum sebagai berikut :

1. Pembuatan Pondasi Rumah

Pembuatan pondasi rumah diperlukan denah rancangan pondasi atau denah rumah, lalu diteruskan dengan penggalian alur pondasi. Bahan-bahan yang diperlukan antara lain batuan, semen, pasir, besi lonjoran, dan kawat. Setelah penggalian selesai, kerangka besi dan kawat ditata terlebih dahulu kemudian ditimbun dengan semen cor dengan disertai pemasangan batuan putih dan adonan pasir semen hingga ketinggian mencapai sekitar kurang lebih 50 cm.

2. Pemasangan Batu Bata pada Dinding Rumah dan Kusen

Dinding bata merah terbuat dari tanah liat atau lempung. Dinding pengisi dari pasangan bata satu atau dua batu harus diperkuat dengan kolom praktis, *sloof* dan *ringbalk* yang berfungsi untuk mengikat pasangan bata dan menahan serta menyalurkan beban struktural pada bangunan agar tidak mengenai pasangan dinding tersebut. Pada dasarnya tata cara pemasangan kusen pintu dan jendela sama, tinggi dinding yang akan dipasangi kusen harus sama, cek dengan meteran atau tali rafia.

3. Pemasangan Rangka Atap Galvalum

Pemasangan galvalum harus dilakukan dengan benar dan cermat, agar rangka atap galvalum terpasang sesuai dengan persyaratan. Persyaratan pemasangan galvalum antara lain :

- a. Kuda-kuda terpasang kuat dan stabil serta dilengkapi dengan ankur pada kedua tumpuannya.
- b. Semua kuda-kuda yegak lurus terhadap ringbalk.
- c. Ketinggian apex untuk pemasangan nol diatas setiap kuda-kuda.
- d. Sisi miring atap rata (tidak bergelombang),
- e. Tidak ada kerusakan lapisan pelindung.
- f. Tidak terjadi deformasi (perubahan bentuk) akibat kesalahan pelaksanaan pekerjaan.

Pemasangan galvalum sendiri memiliki cara yang cukup mudah yakni dipasang langsung di atas *ringbalk* atau dipasang di atas *ringbalk* dengan perantara *wall-plate*.

4. Pemasangan Genteng

Sebelum memasang genteng, kontraktor harus memastikan bahwa galvalum yang dipasang akan sesuai dengan lebar dan berat dari genteng beton. Sudut kemiringan atap genteng betn sekitar 20 hingga 30 derajat, lalu diikat dengan paku ulit tepat diatas sayap nok bagian samping.

5. Plester Dinding Rumah dan Instalasi Listrik

Pekerjaan plesteran merupakan pekerjaan yang relatif mudah, namun dibutuhkan ketelitian untuk mendapatkan hasil yang rapi dan bagus. Setelah memasang dinding bata, maka dinding tersebut harus dibasahi dan rata dalam

kondisi jenuh air. Pasang benang untuk menentukan letak posisi horizontal dan vertikal untuk keperluan penggunaan caplakan, tentukan letak instalasi *listrik* yang tertanam dalam plesteran agar tidak terjadi bongkar pasang di kemudian hari, untuk mengecek kerataan dapat menggunakan jidar, setelah pekerjaan selesai dapat dilakukan penyiraman selama kurang lebih tujuh hari untuk memastikan tidak ada keretakan. Instalasi *listrik* dilakukan sesuai dengan denah pemasangan yang telah dibuat dan telah disediakan pada saat plesteran dinding, semuanya hanya menyesuaikan warna kabel, dan lain-lain.

6. Pemasangan *Sanitary*

Sanitari adalah saluran air yang terdapat dalam rumah, meliputi kamar mandi, wastafel, dan lain sebagainya. Pemasangan ini dilakukan sebelum pemasangan keramik dan pengecatan dinding karena memang untuk membuat saluran air tersebut para pekerja harus menggali tanah untuk membuat saluran air tersebut hingga menentukan titik pembuangan yang tepat.

7. Pemasangan Keramik

Hal pertama yang dilakukan untuk memasang keramik ialah merendam keramik terlebih dahulu agar mudah di pasang dan lebih elastis, pastikan tanah yang akan digunakan untuk memasang keramik telah kuat dan rata, untuk memudahkan proses pemasangan keramik, perlu dibuat garis. Hal-hal yang perlu dilakukan untuk membuat keramik tahan lama yakni, keramik harus dipasang dengan jarak selisih sekitar 0,2-0,5 mm agar keramik tidak saling bertabrakan, pastikan daya rekat keramik telah kuat, dan pastikan pemasangan keramik memiliki tinggi yang sesuai dengan benang dan garis yang dipasang.

8. Pemasangan Plafon

Langkah pertama adalah pembersihan area langit-langit yang akan dipasang oleh plafon, lalu memasang penggantung plafon. Pada proses ini harus dipastikan bahwa penggantung terpasang kuat tanpa ada kerobohan yang berbahaya, penggantung juga perlu untuk diuji ketahanannya dengan memberi beban untuk sekedar memastikan bahwa penggantung telah kuat, lalu kedataran tiang penggantung perlu diukur untuk memastikan bahwa plafon tersebut datar dan tidak bergelombang. Plafon dipasang dengan posisi zigzag, setelah berhasil dipasang, proses terakhir ialah mengukur kembali kedataran plafon.

9. Pemasangan *List* Plafon

Dimulai dengan pengukuran area yang akan dipasang dengan *list*, setelah itu potong *list* sesuai dengan panjang yang dibutuhkan, lalu buat perekat *list* yang berbahan *coumpound*, oleskan perekat pada *list* dengan rata di semua bagian akan dapat menempel dengan kuat di plafon, setelah *list* tertempel pada dinding selanjutnya rapikan bagian atas dan bawah *list* dengan amplas, demi pemasangan dengan hasil yang lebih ndah dan rapi, usahakan sambungan *list* tidak nampak dengan menambahkan perekat yang cukup.

10. Pengecatan Dinding, Kusen, dan Plafon

Pengecatan dalam rumah, sebaiknya dimulai dengan mengacat plafon, kemudian dinding, dan terakhir pengecatan kusen. Pengecatan dengan hasil yang bagus akan tergantung dengan persiapan sebelum pengecatan. Permukaan dinding yang akan dicat harus di pastikan bahwa plesteran telah

dibersihkan dari debu, kotoran, karat, minyak, kristal garam, dan lain sebagainya. Permukaan yang akan dicat juga harus dipastikan telah kering dan keras. Proses pengecatan tidaklah sulit, cukup hanya mengikuti petunjuk yang ada dalam kemasan cat.

11. Pengecatan Genteng

Tahap awal dalam proses ini adalah membersihkan genteng dari noda, debu dan kotoran dengan lap kain atau sikat. *Thinner* digunakan untuk menghilangkan minyak dan lemak, biarkan kering lalu bersihkan. Cat harus diaduk hingga rata dan dicampur dengan *thinner* dengan presentase 35-50%.

12. Pembersihan

Pembersihan dilakukan untuk membuat rumah menjadi rapi dan indah, karena setelah proyek dilakkan tentu ada banyak noda yang terjadi di keramik, dinding, bahkan jendela, sehingga sebelum rumah itu diterima oleh pemilik, rumah tersebut sudah harus dalam keadaan rapi yang membuat pembeli puas dengan hasil proyek.

13. Pemasangan Paving Block

Pasir alas diratakan diatas lapisan base, penggelaran pasir alas tidak lebih dari satu meter didepan paving yang terpasang dengan tebal *screeding*, pemasangan paving harus mulai satu titik/garis, kemiringan ditentukan dengan menggunakan benang yang kita tarik tegang dan kita arahkan melintang sebagai pedoman garis A dan yang memanjang garis B. Pemasangan paving harus dilakukan dengan segera setelah pasir alas telah digelar, hindari terjadinya kontak antar *block*, jarak antar *block* sekitar 2-3 mm. Terakhir,

pemadatan paving harus digunakan dengan alat plat *coplactor*, dan pemadatan harus dilakukan secara simultan.

4.2 Analisis Data

4.2.1 Target Costing

Pada tinjauan teori telah dijelaskan bahwa *target costing* adalah suatu metode yang bekerja mundur, yakni dimulai dengan menentukan harga jual yang kompetitif lalu menentukan biaya produk. Proses pengumpulan data terkait *target costing* dan perencanaan laba relatif lama, hal ini disebabkan karena perusahaan masih menggunakan sistem manual dan kurang mengorganisir data dengan baik. *Target cost* merupakan selisih antar harga jual yang kompetitif terhadap pasar dan laba yang diharapkan oleh perusahaan. *Target costing* ditentukan oleh perusahaan, sebagai berikut:

1. Harga Jual Produk

Harga jual produk pada *target costing* menggunakan harga yang kompetitif, artinya harga yang ditetapkan oleh perusahaan seharusnya lebih rendah atau minimal sama dengan harga yang beredar di pasar. Maka dari itu, perusahaan harus melihat beberapa pesaing terlebih dahulu sebelum menetapkan harga jual produk. Menetapkan pesaing dalam bisnis properti memiliki beberapa kondisi, seperti lokasi perumahan, luas bangunan, serta fasilitas yang digunakan. Berikut adalah daftar pesaing yang dipertimbangkan oleh CV. Aisy Land dalam proyek indah dieng :

Tabel 4.1

Harga Produk Pesaing

No	Nama Perumahan	Tipe 54	Tipe 80
1.	Alam Dieng Regency	Rp.281.500.000	-
2.	At Boulevard Regency	Rp. 320.300.000	Rp. 468.600.000
3.	City Side Residence	Rp. 285.000.000	Rp.385.000.000

Sumber: Data olahan, 2015.

Tabel diatas merupakan bahan pertimbangan bagi perusahaan untuk menentukan harga jual, maka dengan segala pertimbangan, perusahaan menetapkan harga pada rumah tipe 54/100 seharga 275 juta rupiah dan pada rumah tipe 80/100 seharga 350 juta rupiah. Perusahaan memiliki ramalan penjualan dengan menjual 3 unit tipe 54/100 dan 3 unit tipe 80/100 sehingga ramalan penjualan bersih sejumlah 1.875.000.000 rupiah.

2. Menentukan laba yang diinginkan

Setelah mendapat harga yang kompetitif, maka langkah selanjutnya adalah menentukan laba yang diinginkan agar menemukan *target costing*. Perusahaan menetapkan margin laba dari ramalan penjualan berdasarkan data laba bersih tahun 2013. Perusahaan memiliki ramalan penjualan perumahan indah dieng sebesar 1.875.000.000 rupiah, sehingga laba target dapat dihitung dengan rumus dibawah ini.

$$\text{Laba Target} = \text{Penjualan bersih} \times 10\%$$

$$\text{Laba Target} = 1.875.000.000 \times 10\%$$

maka, laba target tahun 2014 adalah sebesar 187.500.000 rupiah.

3. Menentukan *target cost*.

Langkah selanjutnya ialah mengetahui *target cost* perusahaan. Rumus target cost ialah:

$Target Cost = \text{Penjualan Bersih} - \text{Laba yang diharapkan}$

$$Target Cost = 1.875.000.000 - 187.500.000$$

Berdasarkan dengan rumus yang ada diatas maka, *target costing* perumahan indah dieng sebesar 1.687.500.000 rupiah.

4.2.2 Realisasi Target Costing

Evaluasi diperlukan untuk meminimalkan adanya selisih antara *target costing* dan biaya pokok produksi atau realisasi *target costing*. Realisasi *target costing* tersirat pada laporan realisasi anggaran biaya yang dibuat kepala teknis proyek. Perbedaan antara *target costing* dan realisasi *target costing* akan memperlihatkan apakah perusahaan dapat menjalankan operasi perusahaan sesuai dengan perencanaan. Berikut adalah realisasi *target costing*.

Tabel 4.2

Realisasi Target Costing dan Alokasi Target Costing

Biaya yang dikeluarkan	Realisasi	Alokasi
Bahan Baku	Rp 1.113.112.400,00	Rp 1.110.000.000,00
Tenaga Kerja Langsung	Rp 326.100.000,00	Rp 285.000.000,00
Tenaga Kerja tidak Langsung	Rp 36.750.000,00	Rp 29.250.000,00
Sewa Peralatan	-	Rp 2.000.000,00
Operasional Lapangan	Rp 28.800.000,00	Rp 40.000.000,00
Beban Telepon	Rp 2.820.900,00	Rp 3.000.000,00
Beban Air	Rp 1.785.600,00	Rp 2.300.000,00
Beban Listrik	Rp 4.608.300,00	Rp 5.500.000,00
Beban Akumulasi Depresiasi Peralatan	Rp 1.471.000,00	Rp 2.500.000,00

Realisasi Target Costing dan Alokasi Target Costing (Lanjutan)

Beban Gaji	Rp 109.200.000,00	Rp 109.200.000,00
Beban Pemasaran	Rp 93.750.000,00	Rp 93.750.000,00
Beban Administrasi dan Iklan	Rp 4.259.100,00	Rp 5.000.000,00
TOTAL BIAYA	Rp 1.722.657.300,00	Rp 1.687.500.000,00

Sumber: Data Olahan, 2014.

Terlihat dari ulasan di atas, selisih antara *target costing* dan realisasi dapat dihitung dengan cara sebagai berikut:

$$\text{Selisih} = |\text{target costing} - \text{realisasi target costing}|$$

dengan rumus di atas, maka selisih *target costing* dapat dihitung, sebagai berikut:

a. Bahan Baku = $|1.110.000.000 - 1.113.112.400|$

Selisih = Rp. 3.112.400

Selisih antara *target costing* dan realisasi *target costing* pada bahan baku sebesar 3.112.400 rupiah, dengan perhitungan tersebut dapat disimpulkan bahwa perusahaan mengeluarkan biaya yang lebih besar dari *target costing*. Pengeluaran yang lebih besar ini disebabkan karena perusahaan belum menghitung tingkat kenaikan harga bahan baku dan kurangnya komunikasi kepada kepala teknis proyek.

b. Tenaga Kerja Langsung = $|285.000.000 - 326.100.000|$

Selisih = Rp. 41.100.000

Selisih antara *target costing* dan realisasi *target costing* pada tenaga kerja langsung sebesar 41.100.000 rupiah, dengan perhitungan tersebut dapat disimpulkan bahwa perusahaan mengeluarkan biaya yang lebih besar dari *target costing*. Selisih yang cukup besar ini diakibatkan dari waktu kerja

yang tidak sesuai dengan target penyelesaian, karena upah tenaga kerja dihitung per hari. Perusahaan juga belum menghitung adanya perkiraan kenaikan upah.

c. Tenaga Kerja Tidak Langsung = $|29.250.000 - 36.750.000|$

Selisih = Rp.7.500.000

Selisih antara *target costing* dan realisasi *target costing* pada tenaga kerja tidak langsung sebesar 7.500.000 rupiah, dengan perhitungan tersebut dapat disimpulkan bahwa perusahaan mengeluarkan biaya yang lebih besar dari *target costing*.

d. Sewa Peralatan = $|2.500.000 - 0|$

Selisih = Rp.2.500.000

Selisih antara *target costing* dan realisasi *target costing* pada sewa peralatan sebesar 2.500.000 rupiah, dengan perhitungan tersebut dapat disimpulkan bahwa *target costing* lebih besar dari pengeluaran biaya. Selisih ini disebabkan adanya perubahan kebijakan perusahaan, ketika pelaksanaan direktur perusahaan menyarankan untuk membeli mesin yang diperlukan untuk aset perusahaan.

e. Operasional Lapangan = $|40.000.000 - 28.800.000|$

Selisih = Rp.12.200.000

Selisih antara *target costing* dan realisasi *target costing* pada operasional lapangan sebesar 12.200.000 rupiah, dengan perhitungan tersebut dapat disimpulkan bahwa *target costing* lebih besar dari pengeluaran biaya.

f. Beban Akum. Penyusutan Peralatan = $|2.500.000 - 1.471.000|$

Selisih = Rp. 1.029.000

Selisih antara *target costing* dan realisasi *target costing* pada operasional lapangan sebesar 1.029.000 rupiah, dengan perhitungan tersebut dapat disimpulkan bahwa *target costing* lebih besar dari pengeluaran biaya.

g. Beban Lain-lain (telepon,air, dan listrik) = |10.800.000 – 9.124.800|

Selisih = Rp. 1.675.200

Selisih antara *target costing* dan realisasi *target costing* pada beban lain-lain lapangan sebesar 1.675.200 rupiah, dengan perhitungan tersebut dapat disimpulkan bahwa *target costing* lebih besar dari pengeluaran biaya. Hal ini disebabkan karena perusahaan memang menilai lebih tinggi perkiraan tersebut.

h. Beban Gaji = |109.200.000 – 109.200.000|

Selisih = 0

Tidak ada selisih antara *target costing* dan realisasi *target costing* pada beban gaji, hal ini disebabkan karena perusahaan tidak menambah dan mengurangi jumlah karyawan.

i. Beban Administrasi & iklan = |5.000.000 – 4.259.100|

Selisih = Rp. 741.900

Selisih antara *target costing* dan realisasi *target costing* pada operasional lapangan sebesar 741.900 rupiah, dengan perhitungan tersebut dapat disimpulkan bahwa *target costing* lebih besar dari pengeluaran biaya.

j. Beban Pemasaran = |93.750.000 – 93.750.000|

Selisih = 0

Tidak ada selisih antara *target costing* dan realisasi *target costing* pada pemasaran, hal ini disebabkan karena pada awal pembentukan kerjasama telah ada kontrak pembagian laba dengan CV. SPA Agency.

$$\begin{aligned} \text{k. Laba bersih 2014} &= 1.875.000.000 - 1.722.657.300 \\ &= 152.342.700 \end{aligned}$$

Laba bersih CV. Aisy Landa pada tahun 2014 adalah sebesar 152.342.700 rupiah. Sedangkan laba bersih setelah pajak sebesar 133.592.700 rupiah.

4.3 Evaluasi dengan *Value Engineering*

Pada proses *value engineering*, setiap departemen bertugas untuk menemukan pengeluaran yang berlebihan pada setiap proses pembangunan proyek kemudian mencari cara untuk memperbaikinya agar sesuai dengan *target costing* yang ditentukan pada awal perencanaan, namun perusahaan tidak boleh mengurangi kualitas produk sehingga tetap meningkatkan kepuasan pelanggan. Setelah mengumpulkan data dan mengobservasi perusahaan. Berikut adalah tahap evaluasi *target costing* dengan *value engineering*.

1. Tahap informasi

Data-data dan informasi yang diperoleh berupa gambar rencana, spesifikasi bangunan, volume pekerjaan, kebutuhan bahan, harga satuan pekerjaan, dan rencana anggaran biaya, tenaga kerja, tenaga kerja tidak langsung, pemasaran.

2. Tahap Analisis Fungsional

Hukum Pareto menyatakan 80% biaya total dari suatu sistem ditentukan dengan biaya dari 20% komponen yang mendapatkan bagian paling

strategis untuk dikaji. Sehingga perlu untuk mempertimbangkan biaya dengan nominal yang besar. Maka data-data biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung, biaya tenaga kerja tidak langsung, dan biaya pemasaran perusahaan yang akan dievaluasi adalah sebagai berikut:

a) Bahan baku

Tabel 4.3

Rincian Biaya Bahan Baku

Nama Bahan	Satuan	Kebutuhan	Harga (Rp)	Total
Tanah	m ²	600	1.000.000,00	Rp 600.000.000,00
Usuk 5/7	m ³	5,37	2.500.000,00	Rp 16.110.000,00
Paku kayu sgl ukuran	Kg	252	12.000,00	Rp 3.024.000,00
Papan 2x20	m ³	9,9	3.000.000,00	Rp 29.700.000,00
Papan 3x30	m ³	4,2	3.000.000,00	Rp 12.600.000,00
Pasir urug	m ³	98,19	60.000,00	Rp 5.891.400,00
Pasir pasang	m ³	269,91	70.000,00	Rp 18.893.700,00
Pasir cor	m ³	33,03	85.000,00	Rp 2.807.550,00
Batu belah Kali	m ³	252,15	90.000,00	Rp 22.693.500,00
Batu pecah mesin 2/3	m ³	46,35	105.000,00	Rp 4.866.750,00
Semen (PC)	Kg	67938	1.250,00	Rp 84.922.500,00
Semen (PC) Warna	Kg	1281	5.000,00	Rp 6.405.000,00
Bata merah	Bh	27378	500,00	Rp 13.689.000,00
Besi polos 12	Kg	141,6	6.500,00	Rp 920.400,00
Besi polos 10	Kg	6781,5	6.500,00	Rp 44.079.750,00
Besi polos 8	Kg	2037	6.500,00	Rp 13.240.500,00
Kawat beton	Kg	118,5	10.400,00	Rp 1.232.400,00
Balok	Bh	4,56	3.000.000,00	Rp 13.680.000,00
Multiplex 9mm	m ³	8,1	36.500,00	Rp 295.650,00
Metal furing	m ²	516	33.000,00	Rp 17.028.000,00
Gypsum	Lbr	102	55.000,00	Rp 5.610.000,00
Sekrup	Bh	2970	1.000,00	Rp 2.970.000,00
Kalsiboard	m ²	72	98.000,00	Rp 7.056.000,00
List gypsum	lbr	438	16.000,00	Rp 7.008.000,00
Lem putih	kg	20	6.000,00	Rp 120.000,00
Keramik 20x20cm	bh	521	45.000,00	Rp 23.445.000,00
Keramik 20x25cm	bh	36	45.000,00	Rp 1.620.000,00
Plamir tembok	kg	309	89.000,00	Rp 27.501.000,00
Plamir kayu	kg	6	25.500,00	Rp 153.000,00
Cat dasar	kg	310	4.100,00	Rp 1.271.000,00
Cat tembok	kg	810	15.000,00	Rp 12.150.000,00
Cat kayu	kg	18	17.000,00	Rp 306.000,00
Politur	kg	78	65.000,00	Rp 5.070.000,00
Kertas gosok	kg	584	3.000,00	Rp 1.752.000,00

Rincian Biaya Bahan Baku (lanjutan)

Monoblok	unit	9	1.000.000,00	Rp	9.000.000,00
Stop kran	bh	9	150.000,00	Rp	1.350.000,00
Tempat sabun keramik	bh	9	40.000,00	Rp	360.000,00
Kran air	bh	30	150.000,00	Rp	4.500.000,00
Seal tape	bh	6	14.000,00	Rp	84.000,00
Afor stainless	bh	18	35.000,00	Rp	630.000,00
Pipa galvanis diameter 1/2"	ljr	96	103.000,00	Rp	9.888.000,00
Pipa galvanis diameter 3/4"	ljr	15	153.000,00	Rp	2.295.000,00
Pipa pvc diameter 4	ljr	21	10.000,00	Rp	210.000,00
Pipa pvc diameter 3	ljr	33	70.000,00	Rp	2.310.000,00
Pipa pvc 5/8	ljr	174	6.000,00	Rp	1.044.000,00
T dos pvc	bh	252	600,00	Rp	151.200,00
Kabel nya2x2,5	m	1890	2.800,00	Rp	5.292.000,00
Kabel nym3x2,5	m	720	5.500,00	Rp	3.960.000,00
Isolator	m	2610	450,00	Rp	1.174.500,00
Las doof	bh	1044	5.000,00	Rp	5.220.000,00
Kaca 5mm	m ³	81	80.000,00	Rp	6.480.000,00
Engsel pintu	bh	78	45.000,00	Rp	3.510.000,00
Kunci pintu	bh	60	170.000,00	Rp	10.200.000,00
Grendel pintu	bh	27	20.000,00	Rp	540.000,00
Engsel jendela	bh	81	35.000,00	Rp	2.835.000,00
Grendel jendela	bh	78	15.000,00	Rp	1.170.000,00
Hak angin	bh	81	24.000,00	Rp	1.944.000,00
Woodplank	bh	192	15.000,00	Rp	2.880.000,00
Genteng beton	bh	11547	1.800,00	Rp	20.784.600,00
Bubung genteng beton	bh	246	5.500,00	Rp	1.353.000,00
Handle pintu	bh	15	392.000,00	Rp	5.880.000,00
Engsel pivot	bh	24	110.000,00	Rp	2.640.000,00
				Rp	1.113.112.400,00

Sumber: Data manajemen, 2014

Tabel 4.4**Biaya TKL dan TK Tidak Langsung**

No.	Keterangan	Total Biaya
1.	Tenaga kerja langsung	Rp. 285.000.000
2.	Tenaga kerja tidak langsung	Rp. 29.250.000

Sumber: Data Olahan, 2015

Tabel 4.5

Pembagian Keuntungan pada SPA Agency Tahun 2014

Tipe Rumah	Jumlah Pembagian Keuntungan/unit	Unit yang Terjual	Jumlah
54/100	Rp. 13.750.000	3 unit	Rp. 41.250.000
80/100	Rp. 17.500.000	3 unit	Rp. 52.500.000
Total			Rp. 93.750.000

Sumber: Data manajemen, 2014.

3. Tahap Kreatif

Alternatif yang dihasilkan dari departemen-departemen perusahaan adalah sebagai berikut.

Bahan baku

- a) Mengganti semen tiga roda dengan semen gresik
- b) Mengganti besi polos 12 dengan besi polos 10
- c) Mengganti besi polos 10 dengan besi polos 8

Tenaga Kerja

- d) Mengganti tenaga kerja langsung harian dengan borongan
- e) Mengganti tenaga tidak langsung harian menjadi borongan

Pemasaran

- f) Beralih dari SPA Agency dan mencari karyawan bagian pemasaran

4. Tahap Evaluasi

Kelebihan dan kekurangan alternatif :

- a) Mengurangi kualitas pada semen

- b) Biaya yang dikeluarkan lebih rendah daripada pada rancangan anggaran biaya
- c) Jumlah besi yang diperlukan akan lebih banyak, sehingga ada perbedaan pada penyusunan struktur bangunan
- d) Perlu melakukan perekrutan karyawan

5. Tahap Pengembangan

Pada tahap pengembangan dilakukan analisis terhadap alternatif dan dilakukan perhitungan biaya penghematannya, seperti berikut ini.

- a) Bahan Baku

Tabel 4.6

Alternatif Biaya Bahan Baku

No	Bahan	Satuan	Keb	Harga (Rp)	Total (Rp)
1.	Semen	Kg	67938	1200	81.525.600
2.	Besi Polos 10	Kg	100,6	6500	653.900
3.	Besi Polos 8	Kg	6199.4	6500	40.296.100

Sumber: Data olahan, 2015

- b) Tenaga Kerja

Tabel 4.7

Biaya Menggunakan TKL Borongan

Tipe Rumah	Luas Bangunan	Tarif/m ²	Total Biaya per Unit	Jumlah Unit Terjual	Total Biaya
54/100	54 m ²	Rp.600.000	Rp.32.400.000	3	Rp. 97.200.000
80/100	80 m ²	Rp.600.000	Rp.48.000.000	3	Rp.144.000.000
Total Biaya Tenaga Kerja Langsung					Rp.241.200.000

Sumber: Data Olahan, 2015

Tabel 4.8

Biaya Menggunakan TK tidak langsung Borongan

Tipe Rumah	Luas Bangunan	Tarif/m ²	Total Biaya per Unit	Jumlah Unit Terjual	Total Biaya
54/100	54 m ²	Rp.50.000	Rp.2.700.000	3	Rp. 8.100.000
80/100	80 m ²	Rp.50.000	Rp.4.000.000	3	Rp. 12.000.000
Total Biaya Tenaga Kerja Langsung					Rp. 20.100.000

Sumber: Data Olahan, 2015

c) Pemasaran **Tabel 4.9****Ilustrasi Perekrutan Karyawan Pemasaran**

Jumlah Karyawan	Gaji per Bulan	Gaji per Tahun	Komisi Penjualan 6unit@1882250	Biaya Pemasaran
1	1.882.250	22.587.000	11.293.500	32.400.000
2	3.764.500	45.174.000	11.293.500	54.000.000
3	5.646.750	67.761.000	11.293.500	79.054.500
4	7.529.000	90.348.000	11.293.500	101.641.500

Sumber: Data Olahan, 2015.

6. Tahap Penulisan

Pada tahap ini dibuat laporan dari kegiatan *value engineering* yang telah dilakukan, termasuk manfaatnya. Manfaat *value engineering* pada perumahan Indah Dieng adalah anggaran yang dibutuhkan dapat digunakan dengan optimal dan efisien sehingga dapat dimungkinkan adanya penghematan biaya.

7. Tahap Presentasi

Pada tahap ini disampaikan hasil dari proses *value engineering* agar mendapat keyakinan dan kelayakan dari CV. Aisy Land. Berdasarkan dari analisis *value engineering*, maka:

a) Bahan Baku

- Penggunaan semen gresik pada pembangunan unit rumah akan menekan biaya bahan baku sebesar 3.396.900 rupiah
- Penggunaan besi polos 10 untuk menggantikan besi polos 12 menekan biaya bahan baku sebesar 266.500 rupiah
- Penggunaan besi polos 8 untuk menggantikan besi polos 10 menekan biaya bahan baku sebesar 3.183.650 rupiah

b) Tenaga Kerja

Dengan menggunakan tenaga kerja langsung dengan sistem borongan, perusahaan mendapat selisih penghematan *target costing* sebesar 43.800.000 rupiah. Dengan menggunakan tenaga kerja langsung dengan sistem borongan, perusahaan mendapat selisih penghematan *target costing* sebesar 8.250.000 rupiah.

c) Pemasaran

. Alternatif ini terhitung baru untuk perusahaan, sehingga pada awal perusahaan tidak perlu merekrut banyak karyawan untuk lebih memudahkan melakukan evaluasi dan *monitoring* kinerja departemen pemasaran. Dengan perekrutan tiga orang karyawan pemasaran, perusahaan dapat menekan biaya hingga 14.695.500 rupiah.

1.4 Proyeksi Laporan Laba Rugi Tahun 2015

Evaluasi dengan *value engineering* telah dilakukan, kini saatnya menyusun hasil evaluasi tersebut dalam perencanaan laba tahun 2015. Proyeksi laporan laba rugi yang disusun untuk 2015 akan sesuai dengan hasil evaluasi yang

disampaikan pada sub bab sebelumnya yang disesuaikan dengan tingkat kenaikan harga di Jawa Timur.

Berita resmi statistik yang disampaikan oleh badan pusat statistik (BPS) Jawa Timur, menyatakan bahwa pada tahun 2014 tingkat kenaikan harga properti dan bahan bangunan sebesar 7,47%, tingkat kenaikan upah sekitar 7,7%, tingkat kenaikan air & listrik sebesar 7,47%, dan tingkat kenaikan komunikasi sebesar 12,17%. Dengan mempertimbangkan tingkat kenaikan harga tahun 2014, maka unsur-unsur pada laporan laba rugi tahun 2015 dapat dilihat dihitung seperti tabel dibawah ini

Tabel 4.10

Perhitungan dengan Pertimbangan Inflasi

Nama Akun	Jumlah Setelah Evaluasi (Rp)	Tingkat Inflasi (%)	Proyeksi 2015 (Rp)
Pendapatan	1.875.000.000	7,41	2.013.937.500
Bahan Baku	1.110.000.000	7,41	1.195.470.000
Tenaga kerja langsung	241.200.000	7,7	259.772.400
TK tidak langsung	20.100.000	7,7	21.647.700
Operasional Lapangan	30.000.000	7,7	32.310.000
Beban telepon	3.000.000	12,17	3.365.100
Beban Air	2.000.000	7,41	2.148.200
Beban listrik	5.000.000	7,41	5.370.500
Beban ak.peny- prltn	1.500.000	-	-
Beban gaji	109.200.000	7,7	117.608.400
Beban admin dan iklan	5.000.000	7,7	5.385.000
Beban pemasaran	79.065.500	7,7	85.135.500

Sumber: Data olahan, 2015.

Semua data yang berhubungan dengan laporan laba rugi telah disesuaikan dengan tingkat kenaikan harga tahun 2014. Beban akumulasi penyusutan tidak termasuk karena perhitungan akumulasi depresiasi CV. Aisy Land menggunakan metode garis lurus, sehingga jumlah beban pada tahun berikutnya akan sama dengan akumulasi tahun sebelumnya, dengan asumsi perusahaan tidak membeli atau menjual atau mendisposal aset. Berdasarkan data diatas maka dapat dilihat perencanaan laba 2015 adalah sebagai berikut.

Tabel 4.11

Perencanaan Laba Tahun 2015
CV. Aisy Land (Proyek Indah Dieng)
Perencanaan Laba
Yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2015

Pendapatan usaha	Rp. 2.013.937.500,00
Harga pokok produksi	
Bahan baku (Material)	Rp. 1.195.470.000,00
Tenaga kerja langsung	Rp. 259.772.400,00
Tenaga kerja tidak langsung	Rp. 21.647.700,00
Sewa Peralatan	-
Operasional lapangan	Rp. 32.310.000,00
Beban telepon	Rp. 3.365.100,00
Beban air	Rp. 2.148.200,00
Beban listrik	Rp. 5.370.500,00
Laba bruto	Rp. 493.853.600,00
Beban lain-lain	
Beban akumulasi penyusutan peralatan	Rp. 1.500.000,00
Beban Gaji	Rp. 117.608.400,00
Beban administrasi kantor dan iklan	Rp. 5.385.000,00
Beban Pemasaran	Rp. 85.135.500,00
Laba bersih	Rp. 285.706.700,00
Beban pajak	Rp. 20.139.375,00
Laba bersih setelah pajak	Rp. 265.567.325,00

Sumber: Data olahan, 2015.

Dapat dilihat dari tabel diatas bahwa laba bersih dari perencanaan laba tahun 2015 secara nominal naik hingga diatas 130 juta rupiah dari laba bersih 2015. Laba bersih juga meningkat secara presentase, yakni 14 persen dari penjualan bersih serta menghasilkan laba bersih setelah pajak sebesar 265.367.325 rupiah.

