

Analisis Biaya Relevan dalam Pengambilan Keputusan Membeli atau Membangun Sendiri Gedung Workshop

Sari Oktaviani^{1✉}, Set Asmapane², Muhammad Subhan³

Universitas Mulawarman, Samarinda, Indonesia.

¹Email: sarioktavianii25@gmail.com

²Email: set.asmapane@feb.unmul.ac.id

³Email: muhammad.subhan@feb.unmul.ac.id

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui informasi biaya relevan yang mempengaruhi dalam pengambilan keputusan pihak manajemen untuk membeli atau membangun sendiri gedung. Alat yang digunakan dalam metode ini adalah biaya relevan dan dihitung dengan rata-rata tertimbang untuk mengetahui *Net Present Value*. Dari hasil penelitian yang telah dilakukan diperoleh informasi bahwa alternatif membeli akan menghasilkan lebih banyak biaya relevan dengan total biaya Rp 3.721.865.330,15 sehingga biaya yang dikeluarkan lebih besar. Sedangkan alternatif membangun sendiri gedung menghasilkan biaya yang lebih kecil dengan total biaya Rp 3.500.953.960,92 maka biaya relevan yang dihasilkan dari kedua alternatif tersebut sebesar Rp 220.911.369,23. Dari hasil perhitungan dapat diambil kesimpulan bahwa alternatif membangun sendiri gedung lebih baik untuk digunakan CV. Pratama Rekayasa Prima daripada alternatif membeli gedung karena biaya yang dikeluarkan lebih kecil sehingga perusahaan dapat menekan pengeluaran dan menghemat kas perusahaan.

Kata kunci: Biaya Relevan; Net Present Value; Membeli atau membangun

Relevant Cost Analysis in Buying or Building Your Own Workshop Building Decision

Abstract

This research to determine the relevant cost information that affects in management decision making to buy or build their own building. The method used in this analysis are relevant cost and are calculated weighted average to know Net Present Value. The result of reseacrh that has been done to obtain information that alternative buying produce more cost relevant with to Rp 3.721.865.330,15 the cost incurred is greater. Whereas the alternative of building your own building resulted in smaller cost than total cost Rp 3.570.973.040,14 than the relevant cost generated from both alternatives. From the calculation results can be concluded that alternative building their own building is better to use CV. Pratama Rekayasa Prima rather than an alternative to buying a building because the costs incurred are smaller so that the company can reduce expenses and save the company's cash.

Keywords: *Relevant Cost; Net Present Value; Buy or build*

Pendahuluan

Berdasarkan penelitian yang dapat diketahui agar manajemen dapat mempertanggungjawabkan tugasnya dalam mengelola perusahaan, maka diperlukan suatu perencanaan yang baik untuk pemilihan alternatif. Manajemen dalam melaksanakan fungsi perencanaan, koordinasi dan pengendalian akan selalu dihadapkan pada masalah pemilihan alternatif tindakan. Dari rangkaian alternatif tindakan yang ada, manajemen harus mengambil keputusan alternatif tindakan yang mana yang akan dipilih. Ketetapan pilihan yang dilakukan manajemen besar pengaruhnya dalam pencapaian tujuan perusahaan secara berhasil guna dan berdaya guna. Pengambilan keputusan untuk memilih alternatif tindakan berkaitan dengan masa yang akan datang, oleh karena itu informasi yang diperlukan salah satunya adalah informasi biaya untuk pengambilan keputusan manajemen merupakan informasi masa yang akan datang.

Untuk meningkatkan keefektifan operasional perusahaan, maka CV. Pratama Rekayasa Prima harus memiliki fasilitas perusahaan berupa Gedung Workshop yang digunakan untuk melakukan kegiatan-kegiatan yang menunjang kinerja perusahaan. Perusahaan saat ini hanya menjalankan kegiatan operasional yaitu *general supplier*. Untuk menjalankan kegiatan lainnya maka diperlukan sebuah gedung workshop untuk meningkatkan operasional perusahaan. Gedung workshop yang dipilih bertempat jauh dari lingkungan penduduk dikarenakan efek dari gedung workshop bisa berupa polusi udara, kebisingan mesin, serta keamanan.

Informasi yang didapat penulis dari karyawan bagian keuangan di perusahaan bahwa keputusan yang dapat diambil manajemen untuk membeli atau membangun sendiri gedung workshop adalah dengan menggunakan kredit modal kerja dari bank yaitu pilihan yang efektif disamping menggunakan modal sendiri juga menggunakan pinjaman dari bank hal ini didasarkan bahwa pembayaran yang dipergunakan tidak sepenuhnya berasal dari pinjaman bank. Adapun proses dalam penyediaan fasilitas berupa gedung workshop tersebut masih menjadi tanda tanya dikarenakan menghadapi dua permasalahan yaitu antara membeli dari pihak ketiga atau membangun sendiri gedung workshop.

Spesifikasi lokasi yang digunakan perusahaan untuk membeli gedung workshop yaitu berada dikawasan Kariangau jalan Sultan Hasanuddin dengan ukuran 54 meter x 24 meter x 12 meter. Proses mendapatkan gedung workshop dengan membeli dari pihak ketiga adalah 1-2 bulan. Sedangkan untuk membangun sendiri gedung workshop perusahaan membeli tanah dengan ukuran 1.350m² dikawasan Batakan jalan Mulawarman dan akan dibangun gedung workshop ukuran 54 meter x 24 meter x 12 meter dengan perkiraan waktu pembangunan 6-7 bulan.

Kebijakan membeli gedung memiliki keuntungan yaitu waktu untuk memperoleh gedung yang singkat tetapi gedung yang dibeli masih berupa bangunan tanpa sekat, sedangkan kebijakan membangun gedung workshop juga memiliki keuntungan, yaitu perusahaan dapat mengetahui secara rinci biaya yang dikeluarkan selama proses pembangunan gedung workshop.

Keputusan membeli atau membangun sendiri gedung workshop memerlukan analisis biaya relevan sebagai faktor untuk menentukan kenaikan pendapatan, unsur biaya, dan margin laba sehubungan dengan beberapa kemungkinan cara untuk menggunakan fasilitas tetap atau kapasitas yang tersedia. Dalam analisis biaya relevan, biaya variabel sangat penting karena lazimnya biaya variabel dapat dihindarkan ketika proyek masih dalam tahap evaluasi dan tidak dapat dihindarkan. Sebaliknya, biaya tetap biasanya tidak dapat dihindarkan dalam kondisi apa pun, karena itu tidak relevan bagi setiap keputusan sehubungan dengan biaya dari berbagai alternatif karena informasi dari biaya relevan dapat dibandingkan diantara kedua biaya alternatifnya.

Berdasarkan permasalahan yang ada diperusahaan CV. Pratama Rekayasa Prima maka penulis tertarik untuk mengangkat judul tulisan yaitu "Analisis Biaya Relevan Dalam

Kajian Pustaka

Pengertian Akuntansi

Menurut Evi (2007:1) dalam bukunya “Akuntansi untuk perusahaan jasa” mengatakan “Seni pencatatan, penggolongan dan peringkasan kejadian dan transaksi yang bersifat keuangan dengan cara yang berdaya guna dan dalam bentuk satuan uang.

Pengertian Akuntansi Manajemen

Menurut Halim dan Supomo (2009:3), akuntansi manajemen adalah suatu kegiatan (proses) yang menghasilkan informasi keuangan bagi manajemen untuk pengambilan keputusan ekonomi dalam melaksanakan fungsi manajemen.

Ciri-ciri Akuntansi Manajemen

Dalam akuntansi terdiri dari akuntansi manajemen dan akuntansi keuangan. Adapun ciri-ciri dari akuntansi manajemen yang membedakan dengan akuntansi keuangan yang dijelaskan oleh Machfoeds, (2006:21) adalah sebagai berikut :

Tidak mempunyai struktur tunggal atau formulasi tunggal

Tidak diatur oleh prinsip akuntansi yang diterima secara umum.

Lebih bebas penyajiannya.

Termasuk informasi non keuangan.

Lebih ditekankan pada masa yang akan datang.

Memperlihatkan bagian-bagian sama pentingnya dengan keseluruhan.

Kurang menekankan pada kepastian

Bukan penilaian akhir.

Pengertian Akuntansi Biaya

Akuntansi biaya merupakan bagian dari akuntansi keuangan dan akuntansi manajemen. Menurut Bastian dan Nurlela (2006:11) Akuntansi biaya merupakan bidang khusus akuntansi yang merupakan ilmu tentang bagaimana cara mengukur atau menganalisa biaya suatu kegiatan produksi yang disesuaikan dengan perencanaan dan keperluan manajemen.

Tujuan Akuntansi Biaya

Adapun yang menjadi tujuan atau manfaat akuntansi adalah menyediakan salah satu informasi yang diperlukan manajemen dalam mengelola perusahaan. Menurut Usry dan Carter (2006:10) tujuan akuntansi biaya adalah sebagai berikut :

Menyusun dan melaksanakan anggaran operasi perusahaan dalam kondisi ekonomi dan bersaing.

Menetapkan metode kalkulasi biaya dan prosedur yang menjamin adanya pengendalian dan jika memungkinkan pengurangan atau pembebanan biaya.

Menentukan nilai persediaan dalam rangka kalkulasi biaya penetapan harga dan sewaktu-waktu memeriksa jumlah persediaan dalam bentuk fisik.

Pengertian Biaya

Menurut Mulyadi (2009:8) mendefinisikan dalam arti luas sebagai berikut: “Biaya adalah pengorbanan sumber ekonomi yang diukur dalam satuan uang, yang telah terjadi atau kemungkinan akan terjadi untuk tujuan tertentu”.

Ada empat unsur pokok dalam definisi biaya menurut Mulyadi, yaitu:

Biaya merupakan pengorbanan sumber ekonomi

Diukur dalam satuan uang

Yang telah terjadi atau secara potensial akan terjadi

Pengorbanan tersebut untuk tujuan tertentu.

Penggolongan Biaya

Penggolongan biaya sangat perlu dilakukan agar dapat mempermudah dalam penelusuran sebab-akibat adanya biaya, serta untuk memudahkan kinerja dan pengambilan keputusan yang berhubungan dengan biaya-biaya tersebut.

Menurut mulyadi (2009:13), penggolongan biaya dapat dibedakan menjadi:

Penggolongan biaya atas dasar objek pengeluaran.

Penggolongan biaya atas dasar fungsi pokok di dalam perusahaan.

Penggolongan biaya atas dasar hubungan biaya dengan sesuatu yang dibiayai.

Penggolongan biaya atas dasar perilaku biaya dalam hubungannya dengan perubahan volume kegiatan.

Penggolongan biaya atas dasar jangka waktu manfaatnya.

Konsep Biaya dalam Pengambilan Keputusan

Biaya Relevan (*Relevant Cost*)

Biaya relevan dalam pengertiannya menurut Supriyono (2007:35), yaitu: “Biaya relevan adalah biaya yang akan mempengaruhi pengambilan keputusan, oleh karena itu biaya tersebut harus diperhitungkan didalam pengambilan keputusan. Pengambilan keputusan dapat berupa pemilihan dua alternatif atau pemilihan lebih dari dua alternatif.”

Biaya Tidak relevan (*Irrelevant Cost*)

Pengertian biaya tidak relevan menurut Simamora (2007:47) adalah “Biaya tidak relevan (*irrelevant cost*) adalah biaya yang tidak berubah untuk semua alternatif.”

Biaya Tenggelam (*Sunk Cost*)

Menurut Kamaruddin (2005:41) *sunk cost* adalah biaya yang dalam situasi tertentu tidak dapat diperoleh kembali. Pengeluaran yang telah dilakukan pada masa lalu, semuanya tidak dapat diperoleh kembali.

Biaya kesempatan (*Opportunity Cost*)

Menurut Kamaruddin Ahmad (2005:123) mendefinisikan biaya peluang (*Opportunity cost*) sebagai berikut: “Biaya peluang (*opportunity cost*) diartikan sebagai keuntungan yang luput (hilang) karena ditolaknya alternatif tindakan yang kadarnya di bawah tindakan terbaik”.

Pengertian Modal

Dalam suatu perusahaan modal memegang suatu peranan yang penting, karena modal berhubungan dengan berdirinya perusahaan dan kelancaran dari usaha yang dijalankan oleh perusahaan yang bersangkutan.

Menurut Riyanto (2008:10) yaitu “Modal meliputi baik modal dalam bentuk uang, maupun dalam bentuk barang, misalnya mesin, barang-barang dagangan, dan lain sebagainya.”

Pengertian Aktiva Tetap

Peranan penting aktiva tetap berwujud bagi perusahaan dapat dilihat dari jumlah relatif seluruh komponen aktiva tetap berwujud itu dibandingkan dengan jumlah seluruh aktiva yang dimiliki. Arti pentingnya aktiva berwujud itu berbeda dari perusahaan yang satu dengan perusahaan yang lain, tergantung dari sifat dan jenis usahanya.

Menurut Yusuf (2005:154) Aktiva tetap yang dimiliki oleh suatu perusahaan dapat mempunyai macam-macam bentuk seperti tanah, bangunan, mesin-mesin, alat-alat, kendaraan, dan lain-lain. Dari macam-macam aktiva tetap tersebut diatas untuk tujuan akuntansi dilakukan pengelompokkan sebagai berikut:

Aktiva tetap yang umurnya tidak terbatas seperti tanah untuk letak perusahaan, pertanian dan peternakan.

Aktiva tetap yang umurnya terbatas dan apabila sudah habis masa penggunaannya bisa diganti dengan aktiva yang sejenis, misalnya bangunan, mesin, alat-alat, mebel, kendaraan dan lain-lain.

Aktiva tetap yang umurnya terbatas dan apabila sudah habis masa penggunaannya tidak dapat diganti dengan aktiva yang sejenis, misalnya sumber-sumber alam seperti tambang, hutan, dan lain-lain.

Klasifikasi Aktiva Tetap

Aktiva tetap yang dimiliki perusahaan mempunyai bentuk dan sifat yang bermacam-macam, seperti tanah, bangunan, mesin, kendaraan dan lainnya.

Yusuf (2005:155) menjelaskan penggolongan aktiva tetap sebagai berikut:

Tanah, seperti tanah yang digunakan sebagai tempat berdirinya gedung-gedung perusahaan.

Perbaikan tanah, seperti jalan-jalan disepular lokasi perusahaan yang dibangun perusahaan, tempat parkir, pagar, dan saluran air bawah tanah.

Gedung, seperti gedung yang digunakan untuk kantor, toko, pabrik dan gudang.

Peralatan, seperti peralatan kantor, peralatan pabrik, mesin-mesin, kendaraan, dan mebel.

Pengeluaran Selama Penggunaan Aktiva Tetap

Baridwan (2004:272) menjelaskan bahwa pengeluaran itu ada dua macam sebagai berikut:

“Pengeluaran Pendapatan (*Revenue Expenditure*), adalah pengeluaran-pengeluaran untuk memperoleh suatu manfaat yang hanya dirasakan dalam periode akuntansi yang bersangkutan. Oleh karena itu pengeluaran-pengeluaran seperti ini dicatat dalam rekening biaya.

Pengeluaran Modal (*Capital Expenditures*), adalah pengeluaran-pengeluaran untuk memperoleh suatu manfaat yang akan dirasakan lebih dari satu periode.”

Perolehan Aktiva Tetap

Menurut Sugiri (2009:140) terdapat dua jenis bunga yang bisa timbul dari transaksi pembelian aktiva tetap secara kredit, yaitu bunga eksplisit dan bunga implisit. Bunga eksplisit adalah bunga yang ditetapkan secara terus terang, sedangkan bunga implisit adalah tingkat bunga yang ditetapkan tidak terus terang. Kadang-kadang penjual menetapkan harga pembelian dengan jumlah yang sudah memperhitungkan bunga di dalamnya, tetapi tidak dinyatakan berapa persen bunganya.

Penyusutan Aktiva Tetap

Menurut Soemarsono (2005:24) penyusutan adalah pengakuan adanya penurunan nilai aktiva tetap berwujud. Menurut Sugiri (2009:158) penyusutan adalah alokasi sistematis jumlah yang dapat disusutkan dari suatu aset selama umur manfaatnya.

Nilai Waktu Dari Uang

Nilai Masa depan (*Future Value*)

Pengertian dari nilai masa depan (*future value of money*) atau nilai akhir uang menurut Supriyono (2007:44) adalah sebagai berikut:

“Nilai masa depan uang atau nilai akhir uang adalah menunjukkan suatu jumlah nilai uang pada akhir periode yang akan datang setelah diperhitungkan dengan bunga majemuk, jadi nilai akhir adalah sebesar nilai kini ditambah akumulasi bunga.”

Nilai Sekarang (*Present value*)

Eugene F. Brigham dan Joel F. Houston (2004:244) memberikan pengertian dari “Nilai sekarang (PV) adalah nilai saat ini dari arus kas ke masa depan atau serangkaian arus kas.”

Definisi Operasional

Agar memudahkan pengertian tentang maksud dan tujuan dari penulisan, maka perlu kiranya memberikan definisi operasional sebagai indikator yang digunakan untuk mengukur variabel yang diteliti.

CV. Pratama Rekayasa Prima memiliki beberapa alternatif dalam meningkatkan keefektifan perusahaan ini yaitu dengan cara membeli gedung secara kredit bank atau membangun gedung yang memiliki alternatif biaya. Untuk memberikan penjelasan mengenai indikator yang digunakan dalam penelitian dan usaha pemecahan masalah sesuai dengan judul penelitian ini, maka dirumuskan mengenai definisi operasional yang dapat dijabarkan sebagai berikut:

Biaya relevan adalah biaya masa mendatang untuk keputusan manajemen pada CV. Pratama Rekayasa Prima yang menggunakan alternatif membeli atau membangun sendiri gedung workshop. Biaya relevan terdiri dari Biaya provisi, biaya notaris, biaya materai, biaya bunga bank, uang muka gedung, biaya angsuran, Biaya renovasi, harga perolehan tanah, biaya perizinan, biaya jasa arsitek, biaya bahan bangunan, biaya tenaga kerja langsung, biaya telepon, listrik dan air.

Membeli gedung adalah suatu upaya yang dilakukan oleh CV. Pratama Rekayasa Prima dalam memperoleh sesuatu melalui penukaran (pembayaran) dengan uang untuk

Analisis Biaya Relevan dalam Pengambilan Keputusan Membeli atau
Membangun Sendiri Gedung Workshop

Sari Oktaviani, Set Asmapane, Muhammad Subhan

mendapatkan manfaat dari gedung yang dapat digunakan perusahaan dalam menjalankan kegiatan operasionalnya.

Membangun gedung adalah suatu upaya mendirikan bangunan yang hasilnya digunakan sendiri oleh CV. Pratama Rekayasa Prima untuk mendapatkan manfaat dari gedung sebagai sarana untuk menjalankan kegiatan operasionalnya.

Rincian Data Yang Diperlukan

Data yang diperlukan guna menunjang dalam menganalisis dan membahas masalah yang telah dikemukakan dalam membeli dan membangun gedung workshop adalah sebagai berikut:

Gambaran umum perusahaan CV. Pratama Rekayasa Prima Balikpapan

Struktur organisasi CV. Pratama Rekayasa Prima Balikpapan

Harga perolehan Gedung Workshop

Biaya-biaya relevan dalam pengambilan keputusan membeli antara lain:

Biaya Provisi

Biaya Notaris

Biaya Materai

Biaya Bunga Bank

Uang muka gedung

Biaya Angsuran

Biaya Renovasi

Biaya-biaya relevan dalam pengambilan keputusan membangun gedung antara lain:

Biaya Provisi

Biaya Notaris

Biaya Materai

Biaya Bunga Bank

Biaya Jasa Arsitek

Harga Perolehan Tanah

Biaya Perizinan

Biaya Bahan Bangunan

Biaya Tenaga Kerja Langsung

Biaya Telepon, Listrik dan Air

Pajak Pertambahan Nilai

Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian dilakukan sesuai objek penelitian yaitu Pada CV. Pratama Rekayasa Prima di Balikpapan, yang beralamat kantor di Jalan Syarifuddin Yoes Perumahan Balikpapan Regency Blok I9 No. 12 Balikpapan. Penelitian ini dibatasi pada masalah pengambilan keputusan membeli atau membangun sendiri dengan menggunakan biaya relevan sebagai alat bantu untuk pengambilan keputusan.

Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian ini, digunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

Penelitian Lapangan (*Field Work Research*), yaitu penelitian langsung pada objek yang diteliti dengan cara :

Interview (wawancara), yaitu mengadakan wawancara langsung dengan karyawan yang bersangkutan dengan masalah yang diteliti.

Observasi, yaitu dengan mengadakan penelitian langsung untuk mendapatkan data yang sesungguhnya dari perusahaan.

Dokumentasi, yaitu sumber data yang digunakan untuk melengkapi penelitian, baik berupa sumber tertulis, gambar (foto), dan karya-karya yang memberikan informasi bagi proses penelitian

Penelitian Kepustakaan (*Library Research*), yaitu dengan mempelajari literatur yang berkaitan, terutama berupa landasan teori yang berhubungan dengan permasalahan.

Alat Analisis

Analisis Biaya Relevan dalam Pengambilan Keputusan Membeli atau
Membangun Sendiri Gedung Workshop

Sari Oktaviani, Set Asmapane, Muhammad Subhan

Alat analisis yang digunakan dalam pengambilan keputusan membeli atau membangun gedung workshop adalah biaya relevan dengan cara membandingkan antara modal dan biaya relevan dari kedua alternatif, baik membeli atau membangun gedung workshop. Nilai waktu uang sekarang untuk umur ekonomis 20 tahun dapat dihitung dengan menggunakan *discount factor* dari jumlah biaya modal rata-rata tertimbang dengan rumus:

Menurut Christina (2000:155) biaya modal rata-rata tertimbang dihitung dengan rumus:

$$WACC = ke\left(\frac{\text{modal sendiri}}{\text{total investasi}}\right) + kd(1 - t)\left(\frac{\text{hutang jangka panjang}}{\text{total investasi}}\right)$$

Dimana:

WACC = Biaya modal rata-rata tertimbang

Ke = Tingkat *discount rate* modal sendiri

Kd = Tingkat *discount rate* hutang jangka panjang

t = Pajak

Hasil dan Pembahasan

Alternatif pertama untuk pengadaan gedung workshop adalah membeli bangunan tersebut dengan pihak ketiga senilai Rp 3.200.000.000,00. Bangunan gedung yang dibeli berupa bangunan kosong tanpa sekat maka diperlukan biaya renovasi yang dibutuhkan demi kelancaran dan kenyamanan dalam melakukan kegiatan operasional. Pembayaran uang muka sebesar 35% dari harga gedung workshop diambil dari modal perusahaan sebesar Rp 1.077.196.200,00 ditambah dengan biaya renovasi sebesar Rp 65.852.000,00 dan dana pinjaman dari Bank Mandiri Tbk sebesar Rp 2.122.803.800,00. Peminjaman dana kredit bank dilakukan selama 4 tahun (48 bulan) dengan bunga pertahun 12,50% *sliding rate*.

Apabila semua persyaratan telah dipenuhi, maka menurut hasil wawancara dengan pihak Bank Mandiri, tbk akan meminta debitur untuk membayar biaya-biaya berikut ini: Tabel 1. Biaya yang harus di bayar debitur dalam peminjaman dana kredit

| No | Biaya Bank | Jumlah (Rp) |
|----|---------------------|----------------------|
| 1 | Biaya Provisi (1%) | 21.228.028,25 |
| 2 | Biaya Notaris | 2.500.000,00 |
| 3 | Biaya Materai | 60.000,00 |
| | Jumlah Biaya | 23.848.028,25 |

Berikut adalah perhitungan angsuran Kredit Usaha Bank Mandiri dengan tingkat bunga 12,50%.

Tabel 2. Perhitungan Angsuran dan Bunga Kredit Bank Mandiri Tahun Pertama

| Bulan | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|-------|---------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------|
| | Pokok Pinjaman (Rp) | Cicilan Pokok (Rp) | Bunga (Rp) | Angsuran Perbulan (Rp) | Saldo Pokok Pinjaman (Rp) |
| | | | ((1) x 12,50%/12) | (2) + (3)) | ((1) - (2)) |
| 1 | 2.122.803.800,00 | 44.225.079,17 | 22.112.539,58 | 66.337.618,75 | 2.078.578.720,83 |
| 2 | 2.078.578.720,83 | 44.225.079,17 | 21.651.861,68 | 65.876.940,84 | 2.034.353.641,67 |
| 3 | 2.034.353.641,67 | 44.225.079,17 | 21.191.183,77 | 65.416.262,93 | 1.990.128.562,50 |
| 4 | 1.990.128.562,50 | 44.225.079,17 | 20.730.505,86 | 64.955.585,03 | 1.945.903.483,33 |
| 5 | 1.945.903.483,33 | 44.225.079,17 | 20.269.827,95 | 64.494.907,12 | 1.901.678.404,17 |
| 6 | 1.901.678.404,17 | 44.225.079,17 | 19.809.150,04 | 64.034.229,21 | 1.857.453.325,00 |
| 7 | 1.857.453.325,00 | 44.225.079,17 | 19.348.472,14 | 63.573.551,30 | 1.813.228.245,83 |
| 8 | 1.813.228.245,83 | 44.225.079,17 | 18.887.794,23 | 63.112.873,39 | 1.769.003.166,67 |
| 9 | 1.769.003.166,67 | 44.225.079,17 | 18.427.116,32 | 62.652.195,49 | 1.724.778.087,50 |
| 10 | 1.724.778.087,50 | 44.225.079,17 | 17.966.438,41 | 62.191.517,58 | 1.680.553.008,33 |
| 11 | 1.680.553.008,33 | 44.225.079,17 | 17.505.760,50 | 61.730.839,67 | 1.636.327.929,17 |
| 12 | 1.636.327.929,17 | 44.225.079,17 | 17.045.082,60 | 61.270.161,76 | 1.592.102.850,00 |
| | | 530.700.950,00 | 234.945.733,07 | 765.646.683,07 | |

Analisis Biaya Relevan dalam Pengambilan Keputusan Membeli atau
Membangun Sendiri Gedung Workshop
Sari Oktaviani, Set Asmapane, Muhammad Subhan

Tabel 3. Perhitungan Angsuran dan Bunga Kredit Bank Mandiri Tahun Kedua

| Bulan | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|-------|---------------------|-----------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| | Pokok Pinjaman (Rp) | Cicilan Pokok (Rp) | Bunga (Rp) | Angsuran Perbulan (Rp) | Saldo Pokok Pinjaman (Rp) |
| | | | $((1) \times 12,50\% / 12)$ | $((2) + (3))$ | $((1) - (2))$ |
| 13 | 1.592.102.850,00 | 44.225.079,17 | 16.584.404,69 | 60.809.483,85 | 1.547.877.770,83 |
| 14 | 1.547.877.770,83 | 44.225.079,17 | 16.123.726,78 | 60.348.805,95 | 1.503.652.691,67 |
| 15 | 1.503.652.691,67 | 44.225.079,17 | 15.663.048,87 | 59.888.128,04 | 1.459.427.612,50 |
| 16 | 1.459.427.612,50 | 44.225.079,17 | 15.202.370,96 | 59.427.450,13 | 1.415.202.533,33 |
| 17 | 1.415.202.533,33 | 44.225.079,17 | 14.741.693,06 | 58.966.772,22 | 1.370.977.454,17 |
| 18 | 1.370.977.454,17 | 44.225.079,17 | 14.281.015,15 | 58.506.094,31 | 1.326.752.375,00 |
| 19 | 1.326.752.375,00 | 44.225.079,17 | 13.820.337,24 | 58.045.416,41 | 1.282.527.295,83 |
| 20 | 1.282.527.295,83 | 44.225.079,17 | 13.359.659,33 | 57.584.738,50 | 1.238.302.216,67 |
| 21 | 1.238.302.216,67 | 44.225.079,17 | 12.898.981,42 | 57.124.060,59 | 1.194.077.137,50 |
| 22 | 1.194.077.137,50 | 44.225.079,17 | 12.438.303,52 | 56.663.382,68 | 1.149.852.058,33 |
| 23 | 1.149.852.058,33 | 44.225.079,17 | 11.977.625,61 | 56.202.704,77 | 1.105.626.979,17 |
| 24 | 1.105.626.979,17 | 44.225.079,17 | 11.516.947,70 | 55.742.026,87 | 1.061.401.900,00 |
| | | 530.700.950,00 | 168.608.114,32 | 699.309.064,32 | |

Sumber Data: diolah dari hasil penelitian

Tabel 4. Perhitungan Angsuran dan Bunga Kredit Bank Mandiri Tahun Ketiga

| Bulan | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|-------|---------------------|-----------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| | Pokok Pinjaman (Rp) | Cicilan Pokok (Rp) | Bunga (Rp) | Angsuran Perbulan (Rp) | Saldo Pokok Pinjaman (Rp) |
| | | | $((1) \times 12,50\% / 12)$ | $((2) + (3))$ | $((1) - (2))$ |
| 25 | 1.061.401.900,00 | 44.225.079,17 | 11.056.269,79 | 55.281.348,96 | 1.017.176.820,83 |
| 26 | 1.017.176.820,83 | 44.225.079,17 | 10.595.591,88 | 54.820.671,05 | 972.951.741,67 |
| 27 | 972.951.741,67 | 44.225.079,17 | 10.134.913,98 | 54.359.993,14 | 928.726.662,50 |
| 28 | 928.726.662,50 | 44.225.079,17 | 9.674.236,07 | 53.899.315,23 | 884.501.583,33 |
| 29 | 884.501.583,33 | 44.225.079,17 | 9.213.558,16 | 53.438.637,33 | 840.276.504,17 |
| 30 | 840.276.504,17 | 44.225.079,17 | 8.752.880,25 | 52.977.959,42 | 796.051.425,00 |
| 31 | 796.051.425,00 | 44.225.079,17 | 8.292.202,34 | 52.517.281,51 | 751.826.345,83 |
| 32 | 751.826.345,83 | 44.225.079,17 | 7.831.524,44 | 52.056.603,60 | 707.601.266,67 |
| 33 | 707.601.266,67 | 44.225.079,17 | 7.370.846,53 | 51.595.925,69 | 663.376.187,50 |
| 34 | 663.376.187,50 | 44.225.079,17 | 6.910.168,62 | 51.135.247,79 | 619.151.108,33 |
| 35 | 619.151.108,33 | 44.225.079,17 | 6.449.490,71 | 50.674.569,88 | 574.926.029,17 |
| 36 | 574.926.029,17 | 44.225.079,17 | 5.988.812,80 | 50.213.891,97 | 530.700.950,00 |
| | | 530.700.950,00 | 102.270.495,57 | 632.971.445,57 | |

Analisis Biaya Relevan dalam Pengambilan Keputusan Membeli atau
Membangun Sendiri Gedung Workshop
Sari Oktaviani, Set Asmapane, Muhammad Subhan
Sumber Data: diolah dari hasil penelitian

Tabel 5. Perhitungan Angsuran dan Bunga Kredit Bank Mandiri Tahun Keempat

| Bulan | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|-------|---------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|---------------------------|
| | Pokok Pinjaman (Rp) | Cicilan Pokok (Rp) | Bunga (Rp) | Angsuran Perbulan (Rp) | Saldo Pokok Pinjaman (Rp) |
| | | | $((1) \times 12,50\%/12)$ | $((2) + (3))$ | $((1) - (2))$ |
| 37 | 530.700.950,00 | 44.225.079,17 | 5.528.134,90 | 49.753.214,06 | 486.475.870,83 |
| 38 | 486.475.870,83 | 44.225.079,17 | 5.067.456,99 | 49.292.536,15 | 442.250.791,67 |
| 39 | 442.250.791,67 | 44.225.079,17 | 4.606.779,08 | 48.831.858,25 | 398.025.712,50 |
| 40 | 398.025.712,50 | 44.225.079,17 | 4.146.101,17 | 48.371.180,34 | 353.800.633,33 |
| 41 | 353.800.633,33 | 44.225.079,17 | 3.685.423,26 | 47.910.502,43 | 309.575.554,17 |
| 42 | 309.575.554,17 | 44.225.079,17 | 3.224.745,36 | 47.449.824,52 | 265.350.475,00 |
| 43 | 265.350.475,00 | 44.225.079,17 | 2.764.067,45 | 46.989.146,61 | 221.125.395,83 |
| 44 | 221.125.395,83 | 44.225.079,17 | 2.303.389,54 | 46.528.468,71 | 176.900.316,67 |
| 45 | 176.900.316,67 | 44.225.079,17 | 1.842.711,63 | 46.067.790,80 | 132.675.237,50 |
| 46 | 132.675.237,50 | 44.225.079,17 | 1.382.033,72 | 45.607.112,89 | 88.450.158,33 |
| 47 | 88.450.158,33 | 44.225.079,17 | 921.355,82 | 45.146.434,98 | 44.225.079,17 |
| 48 | 44.225.079,17 | 44.225.079,17 | 460.677,91 | 44.685.757,07 | - |
| | | 530.700.950,00 | 35.932.876,82 | 566.633.826,82 | |

Sumber Data: diolah dari hasil penelitian

Setelah mendapatkan perhitungan angsuran kredit bank selama 48 bulan, maka dapat dihitung biaya bunga kredit bank yang dihitung dengan nilai *present value* yang menggunakan tingkat *discount factor* berdasarkan hasil perhitungan biaya modal rata-rata tertimbang:

$$WACC = k_e \left(\frac{\text{modal sendiri}}{\text{total investasi}} \right) + k_d (1 - T) \left(\frac{\text{hutang jangka panjang}}{\text{total investasi}} \right)$$

$$WACC = 20\% \left(\frac{1.143.048.200}{3.265.852.000} \right) + 12,50\% (1 - 0,25) \left(\frac{2.122.803.800}{3.265.852.000} \right)$$

$$WACC = 20\% (0,35\%) + 12,50\% \times (0,75) \times (0,65\%)$$

$$WACC = 13\%$$

Dari hasil perhitungan biaya modal rata-rata tertimbang maka tingkat *discount factor* yang digunakan dalam menghitung nilai *present value* adalah 13%.

Tabel 6. Nilai *Present value* bunga bank membeli gedung

| Keterangan | Jumlah (Rp) | DF 13% | Present Value (Rp) |
|---|----------------|--------|-----------------------|
| Biaya bunga tahun 1 | 234.945.733,07 | 0,8850 | 207.926.973,76 |
| Biaya bunga tahun 2 | 168.608.114,32 | 0,7831 | 132.037.014,32 |
| Biaya bunga tahun 3 | 102.270.495,57 | 0,6931 | 70.883.680,47 |
| Biaya bunga tahun 4 | 35.932.876,82 | 0,6133 | 22.037.633,35 |
| Nilai PV Biaya Bunga Kredit Bank | | | 432.885.301,90 |

Sumber data: diolah dari hasil penelitian

Alternatif Membangun Gedung

Alternatif kedua untuk pengadaan gedung adalah membangun sendiri gedung workshop dengan membeli tanah seluas 1.350 m² di area Batakan dengan total dana yang dikeluarkan mencapai Rp 3.100.000.000,00 berasal dari modal perusahaan dengan harga perolehan senilai Rp 1.240.000.000,00. Selebihnya biaya pembangunan gedung berasal dari pinjaman pada Bank Mandiri Tbk sebesar Rp 1.860.000.000,00.

Analisis Biaya Relevan dalam Pengambilan Keputusan Membeli atau
Membangun Sendiri Gedung Workshop

Sari Oktaviani, Set Asmapane, Muhammad Subhan

Peminjaman dana kredit bank ini dilakukan selama 4 tahun (48 bulan) bunga pertahun 12,50% *sliding rate* dengan kesepakatan yang telah disetujui oleh kedua belah pihak. Berdasarkan peraturan Menteri Keuangan Nomor 163/PMK.03/2012 Pasal 3 ayat 1 dan 2 diatur bahwa:

Kegiatan membangun sendiri gedung dikenakan PPN dengan tarif 10% (sepuluh persen) dari Dasar Pengenaan Pajak.

Dasar pengenaan pajak atas kegiatan membangun sendiri gedung adalah 20% (dua puluh persen) dari jumlah biaya yang dikeluarkan dan/atau yang dibayarkan untuk membangun bangunan, tidak termasuk harga perolehan tanah.

Apabila semua persyaratan telah dipenuhi, maka selanjutnya debitur diminta untuk membayar biaya-biaya yang diminta berikut ini:

Tabel 7. Biaya yang harus di bayar debitur dalam peminjaman dana kredit

| No | Biaya Bank | Jumlah (Rp) |
|----|---------------------|----------------------|
| 1 | Biaya Provisi (1%) | 18.600.000,00 |
| 2 | Biaya Notaris | 2.500.000,00 |
| 3 | Biaya Materai | 60.000,00 |
| | Jumlah Biaya | 21.160.000,00 |

Sumber data: Bank Mandiri Samarinda

Tabel 8. Perhitungan Angsuran dan Bunga Kredit Bank Mandiri Tahun Pertama

| Bulan | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|-------|---------------------|-----------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| | Pokok Pinjaman (Rp) | Cicilan Pokok (Rp) | Bunga (Rp) | Angsuran Perbulan (Rp) | Saldo Pokok Pinjaman (Rp) |
| | | | $((1) \times 12,50\%/12)$ | $((2) + (3))$ | $((1) - (2))$ |
| 1 | 1.860.000.000,00 | 38.750.000,00 | 19.375.000,00 | 58.125.000,00 | 1.821.250.000,00 |
| 2 | 1.821.250.000,00 | 38.750.000,00 | 18.971.354,17 | 57.721.354,17 | 1.782.500.000,00 |
| 3 | 1.782.500.000,00 | 38.750.000,00 | 18.567.708,33 | 57.317.708,33 | 1.743.750.000,00 |
| 4 | 1.743.750.000,00 | 38.750.000,00 | 18.164.062,50 | 56.914.062,50 | 1.705.000.000,00 |
| 5 | 1.705.000.000,00 | 38.750.000,00 | 17.760.416,67 | 56.510.416,67 | 1.666.250.000,00 |
| 6 | 1.666.250.000,00 | 38.750.000,00 | 17.356.770,83 | 56.106.770,83 | 1.627.500.000,00 |
| 7 | 1.627.500.000,00 | 38.750.000,00 | 16.953.125,00 | 55.703.125,00 | 1.588.750.000,00 |
| 8 | 1.588.750.000,00 | 38.750.000,00 | 16.549.479,17 | 55.299.479,17 | 1.550.000.000,00 |
| 9 | 1.550.000.000,00 | 38.750.000,00 | 16.145.833,33 | 54.895.833,33 | 1.511.250.000,00 |
| 10 | 1.511.250.000,00 | 38.750.000,00 | 15.742.187,50 | 54.492.187,50 | 1.472.500.000,00 |
| 11 | 1.472.500.000,00 | 38.750.000,00 | 15.338.541,67 | 54.088.541,67 | 1.433.750.000,00 |
| 12 | 1.433.750.000,00 | 38.750.000,00 | 14.934.895,83 | 53.684.895,83 | |
| | | 465.000.000,00 | 205.859.375,00 | 670.859.375,00 | |

Sumber data: diolah dari hasil penelitian

Tabel 9. Perhitungan Angsuran dan Bunga Kredit Bank Mandiri Tahun Kedua

| Bulan | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|-------|---------------------|-----------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| | Pokok Pinjaman (Rp) | Cicilan Pokok (Rp) | Bunga (Rp) | Angsuran Perbulan (Rp) | Saldo Pokok Pinjaman (Rp) |
| | | | $((1) \times 12,50\%/12)$ | $((2) + (3))$ | $((1) - (2))$ |
| 13 | 1.395.000.000,00 | 38.750.000,00 | 14.531.250,00 | 53.281.250,00 | 1.356.250.000,00 |
| 14 | 1.356.250.000,00 | 38.750.000,00 | 14.127.604,17 | 52.877.604,17 | 1.317.500.000,00 |
| 15 | 1.317.500.000,00 | 38.750.000,00 | 13.723.958,33 | 52.473.958,33 | 1.278.750.000,00 |
| 16 | 1.278.750.000,00 | 38.750.000,00 | 13.320.312,50 | 52.070.312,50 | 1.240.000.000,00 |
| 17 | 1.240.000.000,00 | 38.750.000,00 | 12.916.666,67 | 51.666.666,67 | 1.201.250.000,00 |
| 18 | 1.201.250.000,00 | 38.750.000,00 | 12.513.020,83 | 51.263.020,83 | 1.162.500.000,00 |
| 19 | 1.162.500.000,00 | 38.750.000,00 | 12.109.375,00 | 50.859.375,00 | 1.123.750.000,00 |
| 20 | 1.123.750.000,00 | 38.750.000,00 | 11.705.729,17 | 50.455.729,17 | 1.085.000.000,00 |
| 21 | 1.085.000.000,00 | 38.750.000,00 | 11.302.083,33 | 50.052.083,33 | 1.046.250.000,00 |
| 22 | 1.046.250.000,00 | 38.750.000,00 | 10.898.437,50 | 49.648.437,50 | 1.007.500.000,00 |
| 23 | 1.007.500.000,00 | 38.750.000,00 | 10.494.791,67 | 49.244.791,67 | 968.750.000,00 |
| 24 | 968.750.000,00 | 38.750.000,00 | 10.091.145,83 | 48.841.145,83 | 930.000.000,00 |
| | | 465.000.000,00 | 147.734.375,00 | 612.734.375,00 | |

Analisis Biaya Relevan dalam Pengambilan Keputusan Membeli atau
Membangun Sendiri Gedung Workshop

Sari Oktaviani, Set Asmapane, Muhammad Subhan

Sumber data: diolah dari hasil penelitian

Tabel 10. Perhitungan Angsuran dan Bunga Kredit Bank Mandiri Tahun Ketiga

| Bulan | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|-------|---------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|---------------------------|
| | Pokok Pinjaman (Rp) | Cicilan Pokok (Rp) | Bunga (Rp) | Angsuran Perbulan (Rp) | Saldo Pokok Pinjaman (Rp) |
| | | | ((1) x 12,50%/12) | ((2) + (3)) | ((1) - (2)) |
| 25 | 930.000.000,00 | 38.750.000,00 | 9.687.500,00 | 48.437.500,00 | 891.250.000,00 |
| 26 | 891.250.000,00 | 38.750.000,00 | 9.283.854,17 | 48.033.854,17 | 825.500.000,00 |
| 27 | 825.500.000,00 | 38.750.000,00 | 8.880.208,33 | 47.630.208,33 | 813.750.000,00 |
| 28 | 813.750.000,00 | 38.750.000,00 | 8.476.562,50 | 47.226.562,50 | 775.000.000,00 |
| 29 | 775.000.000,00 | 38.750.000,00 | 8.072.916,67 | 46.822.916,67 | 736.250.000,00 |
| 30 | 736.250.000,00 | 38.750.000,00 | 7.669.270,83 | 46.419.270,83 | 697.500.000,00 |
| 31 | 697.500.000,00 | 38.750.000,00 | 7.265.625,00 | 46.015.625,00 | 658.750.000,00 |
| 32 | 658.750.000,00 | 38.750.000,00 | 6.861.979,17 | 45.611.979,17 | 620.000.000,00 |
| 33 | 620.000.000,00 | 38.750.000,00 | 6.458.333,33 | 45.208.333,33 | 581.250.000,00 |
| 34 | 581.250.000,00 | 38.750.000,00 | 6.054.687,50 | 44.804.687,50 | 542.500.000,00 |
| 35 | 542.500.000,00 | 38.750.000,00 | 5.651.041,67 | 44.401.041,67 | 503.750.000,00 |
| 36 | 503.750.000,00 | 38.750.000,00 | 5.247.395,83 | 43.997.395,83 | 465.000.000,00 |
| | | 465.000.000,00 | 89.609.375,00 | 554.609.375,00 | |

Sumber data: diolah dari hasil penelitian

Tabel 11. Perhitungan Angsuran dan Bunga Kredit Bank Mandiri Tahun Keempat

| Bulan | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|-------|---------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|---------------------------|
| | Pokok Pinjaman (Rp) | Cicilan Pokok (Rp) | Bunga (Rp) | Angsuran Perbulan (Rp) | Saldo Pokok Pinjaman (Rp) |
| | | | ((1) x 12,50%/12) | ((2) + (3)) | ((1) - (2)) |
| 37 | 465.000.000,00 | 38.750.000,00 | 4.843.750,00 | 43.593.750,00 | 426.250.000,00 |
| 38 | 426.250.000,00 | 38.750.000,00 | 4.440.104,17 | 43.190.104,17 | 387.500.000,00 |
| 39 | 387.500.000,00 | 38.750.000,00 | 4.036.458,33 | 42.786.458,33 | 348.750.000,00 |
| 40 | 348.750.000,00 | 38.750.000,00 | 3.632.812,50 | 42.382.812,50 | 310.000.000,00 |
| 41 | 310.000.000,00 | 38.750.000,00 | 3.229.166,67 | 41.979.166,67 | 271.250.000,00 |
| 42 | 271.250.000,00 | 38.750.000,00 | 2.825.520,83 | 41.575.520,83 | 232.500.000,00 |
| 43 | 232.500.000,00 | 38.750.000,00 | 2.421.875,00 | 41.171.875,00 | 193.750.000,00 |
| 44 | 193.750.000,00 | 38.750.000,00 | 2.018.229,17 | 40.768.229,17 | 155.000.000,00 |
| 45 | 155.000.000,00 | 38.750.000,00 | 1.614.583,33 | 40.364.583,33 | 116.250.000,00 |
| 46 | 116.250.000,00 | 38.750.000,00 | 1.210.937,50 | 39.960.937,50 | 77.500.000,00 |
| 47 | 77.500.000,00 | 38.750.000,00 | 807.291,67 | 39.557.291,67 | 38.750.000,00 |
| 48 | 38.750.000,00 | 38.750.000,00 | 403.645,83 | 39.153.645,83 | |
| | | 465.000.000,00 | 31.484.375,00 | 496.484.375,00 | |

Sumber data: diolah dari hasil penelitian

Setelah mendapatkan perhitungan angsuran kredit bank selama 4 tahun, maka dapat dihitung biaya bunga kredit bank yang dihitung dengan nilai *present value* yang menggunakan tingkat *discount factor* berdasarkan hasil perhitungan biaya modal rata-rata tertimbang:

$$WACC = k_e \left(\frac{\text{modal sendiri}}{\text{total investasi}} \right) + k_d (1 - T) \left(\frac{\text{hutang jangka panjang}}{\text{total investasi}} \right)$$

$$WACC = 20\% \left(\frac{1.240.000.000}{3.100.000.000} \right) + 12,50\% (1 - 0,25) \left(\frac{1.860.000.000}{3.100.000.000} \right)$$

$$WACC = 20\% (0,40\%) + 12,50\% (0,75) \times (0,60\%)$$

Analisis Biaya Relevan dalam Pengambilan Keputusan Membeli atau
Membangun Sendiri Gedung Workshop
Sari Oktaviani, Set Asmapane, Muhammad Subhan

WACC = 13%

Biaya modal rata-rata tertimbang maka tingkat *discount factor* yang digunakan dalam menghitung nilai *present value* adalah 13%.

Tabel 12. Nilai *Present value* bunga bank membangun gedung

| Keterangan | Jumlah (Rp) | DF 13% | Present Value (Rp) |
|---|----------------|--------|-----------------------|
| Biaya bunga tahun 1 | 205.859.375,00 | 0,8850 | 182.185.546,87 |
| Biaya bunga tahun 2 | 147.734.375,00 | 0,7831 | 115.690.789,06 |
| Biaya bunga tahun 3 | 89.609.375,00 | 0,6931 | 62.108.257,81 |
| Biaya bunga tahun 4 | 31.484.375,00 | 0,6133 | 19.309.367,18 |
| Nilai PV Biaya Bunga Kredit Bank | | | 379.293.960,92 |

Sumber data: diolah dari hasil penelitian

Perhitungan Pajak Pertambahan Nilai atas Kegiatan Membangun

PPN = Tarif x DPP

PPN = 10% x (20% x Jumlah biaya yang dikeluarkan dan/atau dibayarkan untuk membangun bangunan).

PPN = 10% x (20% x Rp 3.500.953.960,92)

= Rp 70.019.079,22

Setelah menghitung biaya angsuran dan biaya bunga bank dari kedua alternatif, selanjutnya dapat dihitung biaya-biaya yang dikeluarkan dari alternatif membeli gedung dan membangun gedung workshop.

Tabel 13. Perbandingan Data Antara Membeli atau membangun Sendiri

| Keterangan | Membeli | Membangun | Perbedaan |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| | (Rp) | (Rp) | (Rp) |
| Modal Perusahaan | 1.143.048.200,00 | 1.310.019.079,22 | (166.970.879,22) |
| Pinjaman Bank | 2.578.817.130,15 | 2.260.953.960,92 | 317.863.169,23 |
| Jumlah Biaya | 3.721.865.330,15 | 3.570.973.040,14 | 150.892.290,01 |
| Biaya-biaya relevan: | | | |
| Biaya administrasi bank | 23.848.028,25 | 21.660.000,00 | |
| Biaya bunga bank | 432.885.301,90 | 379.293.960,92 | |
| Uang muka gedung | 1.077.197.700,00 | | |
| Biaya angsuran | 2.122.083.800,00 | | |
| Biaya renovasi | 65.850.500,00 | | |
| Harga perolehan tanah | | 1.240.000.000,00 | |
| Biaya jasa arsitek | | 78.600.000,00 | |
| Biaya Perizinan | | 70.000.000,00 | |
| Biaya bahan bangunan | | 1.569.794.231,00 | |
| Biaya tenaga kerja langsung | | 129.600.000,00 | |
| Biaya telepon, listrik dan air | | 12.005.769,00 | |
| Pajak Pertambahan Nilai (PPN) | | 70.019.079,22 | |
| Jumlah Biaya | 3.721.865.330,15 | 3.570.973.040,14 | 150.892.290,01 |

Sumber data: diolah dari hasil penelitian

Pembahasan

Analisis Biaya Relevan dalam Pengambilan Keputusan Membeli atau
Membangun Sendiri Gedung Workshop

Sari Oktaviani, Set Asmapane, Muhammad Subhan

Penelitian dimulai dari mengumpulkan data dari kedua alternatif yang memberikan beberapa informasi mengenai biaya relevan sebagai berikut:

Biaya administrasi bank menyangkut biaya provisi, biaya notaris dan biaya materai serta proses kredit. Biaya tersebut merupakan biaya relevan sekalipun pada kedua alternatif membeli atau membangun gedung biaya tersebut ada sehingga patut menjadi pertimbangan pihak manajemen untuk mengambil sebuah keputusan. Secara nominal jumlah biaya administrasi bank jika membangun sendiri gedung hanya Rp 21.660.000,00 sedangkan jika membeli gedung Rp 23.848.028,25.

Biaya bunga bank dari kedua alternatif muncul dikarenakan pinjaman yang dilakukan oleh pihak perusahaan untuk membeli atau membangun sendiri gedung. Dalam melakukan pinjaman perusahaan diberikan jangka waktu selama 48 bulan atau 4 tahun dengan tingkat *discount factor* 13%. Biaya bunga bank juga merupakan biaya relevan pada kedua alternatif karena memiliki jumlah biaya yang berbeda, jika membangun sendiri gedung maka nilai *present value* biaya bunga bank sebesar Rp 379.293.960,92 sedangkan untuk membeli gedung nilai *present value* bunga bank sebesar Rp 432.885.301,90.

Uang muka gedung berasal dari modal perusahaan yang digunakan sebagai uang tanda jadi atas kesepakatan kredit sebuah agunan berupa gedung yang dibayarkan dimuka oleh perusahaan kepada pihak pemberi kredit (Bank), dimana pihak pemberi kredit akan melakukan pembayaran kepada pihak ketiga. Biaya tersebut menjadi biaya diferensial karena dalam alternatif membeli, uang muka gedung dikeluarkan untuk transaksi di awal pembelian gedung dengan biaya sebesar Rp 1.077.197.700,00 sedangkan untuk alternatif membangun sendiri gedung perusahaan mengeluarkan biaya langsung untuk proses pembangunan gedung sehingga tidak memerlukan uang muka gedung.

Biaya angsuran adalah biaya pokok pinjaman ditambah dengan biaya bunga yang diberikan oleh pihak pemberi kredit (Bank) kepada perusahaan sebagai uang pengembalian dari perusahaan kepihak bank, dimana pihak pemberi kredit telah melunasi pembayaran kepihak ketiga dengan biaya sebesar Rp 2.122.083.800,00. Biaya tersebut terdapat di kedua alternatif, tetapi penulis hanya memunculkan di alternatif membeli karena jika dimasukkan di alternatif membangun sendiri gedung dapat menimbulkan perhitungan ganda.

Biaya renovasi merupakan biaya yang digunakan untuk merenovasi atau memperbaiki gedung tanpa merubah struktur bangunan. Biaya tersebut terdiri dari biaya penggantian lapisan lantai keramik, biaya cat ulang dinding, biaya ganti rangka atap serta biaya penutupan. Biaya ini dikatakan relevan karena berada disisi membeli gedung sebab tidak sesuai dengan keinginan pihak perusahaan yang ingin memperbaiki bangunan dengan mencapai biaya Rp 65.850.500,00 sedangkan untuk alternatif membangun sendiri gedung biaya renovasi tidak muncul karena sebab telah disesuaikan dengan keinginan diawal pembangunan.

Harga Perolehan Tanah adalah seluruh biaya yang dikeluarkan perusahaan dalam mendapatkan aset tetap berupa tanah., dimana tanah tersebut akan digunakan sebagai lahan untuk pembangunan gedung workshop oleh CV. Pratama Rekayasa Prima yang berlokasi di kawasan Batakan dengan luas tanah sebesar 1.350 m² dengan harga perolehan sebesar Rp 1.240.000.000,00 sedangkan alternatif membeli gedung harga perolehan tanah sepenuhnya telah ditanggung oleh pihak ketiga sehingga tidak perlu mengeluarkan biaya untuk perolehan tanah.

PPN merupakan Pajak Pertambahan Nilai yang muncul dari alternatif membangun sendiri gedung karena perusahaan CV. Pratama Rekayasa Prima menanggung sendiri pembangunan gedung workshop dengan total PPN sebesar Rp 70.019.079,22 yang berasal dari perhitungan tariff dikalikan dengan dasar pengenaan pajak. Sedangkan untuk alternatif membeli tidak dimunculkan PPN karena pihak ketiga yang menanggung sepenuhnya pembangunan gedung.

Biaya jasa arsitek adalah biaya yang terdiri dari pembuatan Rencana Anggaran Biaya (RAB), perhitungan struktur, pembuatan teknik terinci, pembuatan konsep dan

perencanaan arsitektural. Biaya tersebut dikeluarkan sebagai pembayaran atas jasa yang ditelaah dilakukan dengan biaya senilai Rp 78.600.000,00. Biaya ini menjadi relevan karena dalam alternatif membangun sendiri gedung pihak perusahaan memerlukan jasa arsitek untuk mengatur tata letak ruang dan struktur bangunan sehingga gedung mempunyai masa manfaat yang panjang. Sedangkan dalam alternatif membeli gedung, biaya jasa arsitek telah dikeluarkan oleh pihak ketiga sehingga apabila perusahaan membeli gedung maka perusahaan memerlukan biaya renovasi karena ada tata letak yang harus disesuaikan.

Biaya perizinan merupakan biaya yang digunakan terkait izin mendirikan bangunan berdasarkan peraturan yang ditetapkan oleh pemerintah sehingga bangunan tersebut siap untuk digunakan dengan melewati 14 prosedur dalam waktu 52 hari dengan biaya Rp 70.000.000,00 untuk perizinan. Biaya ini dikatakan relevan karena di alternatif membeli biaya perizinan telah ditanggung oleh pihak ketiga sehingga perusahaan hanya mengeluarkan biaya seharga perolehan gedung sedangkan dalam alternatif membangun sendiri gedung biaya ini muncul karena perusahaan mengurus sendiri mengenai perizinan.

Biaya bahan bangunan adalah biaya-biaya yang menyangkut pekerjaan persiapan, pekerjaan sipil, pekerjaan konstruksi baja, serta pekerjaan atap. Biaya tersebut digunakan untuk mendirikan gedung workshop CV. Pratama Rekayasa Prima dengan ukuran bangunan 54 meter x 24 meter x 12 meter dalam kisaran waktu pembangunan mencapai waktu 6-7 bulan hingga gedung tersebut siap untuk digunakan dengan biaya sebesar Rp 1.569.794.231,00. Biaya tersebut terdapat di dalam alternatif membangun sendiri gedung karena biaya yang dikeluarkan perusahaan terhadap biaya bahan bangunan sangat penting sebab bahan baku tersebut merupakan material utama dalam proses pembangunan sehingga perusahaan dapat menyesuaikan pilihan material mana yang akan digunakan sedangkan dalam alternatif membeli gedung perusahaan tidak mengetahui secara rinci mengenai biaya bahan bangunan dan material apa saja yang digunakan pada gedung tersebut.

Biaya tenaga kerja langsung merupakan biaya yang berhubungan dengan para pekerja untuk melakukan kegiatan pembangunan gedung workshop. Para pekerja yang dimaksud adalah pekerja buruh borongan yang upahnya dibayarkan sesuai dengan perjanjian kontrak waktu para pekerja untuk membangun gedung tersebut dengan biaya senilai Rp 129.600.000,00. Biaya ini menjadi diferensial karena biaya tenaga kerja langsung tersebut terdapat di alternatif membangun sendiri gedung sebab biaya ini berhubungan dengan proses pembangunan gedung, sedangkan di alternatif membeli gedung tidak ada sebab perusahaan tidak berhubungan langsung dengan proses pengerjaan terhadap gedung.

Biaya telepon, listrik dan air merupakan biaya penting dalam penunjang kegiatan pembangunan gedung workshop. Biaya tersebut menjadi penting karena sebagai pelengkap sarana pembangunan, seperti halnya: biaya listrik dan air yang digunakan untuk proses membangun gedung, serta biaya telepon yang digunakan untuk proses administrasi kantor dengan total biaya *overhead* sebesar Rp 12.005.769,00. Biaya ini juga menjadi relevan karena biaya *overhead* tersebut terdapat di alternatif membangun sendiri gedung sebab biaya *overhead* ini berhubungan langsung dengan proses pembangunan gedung, sedangkan di alternatif membeli gedung tidak ada biaya *overhead* sebab perusahaan membeli gedung jadi yang tidak memerlukan proses pengerjaan langsung terhadap gedung.

Setelah data yang dibutuhkan dari alternatif membeli gedung dan membangun sendiri gedung workshop dikumpulkan, selanjutnya adalah menghitung biaya-biaya relevan dari kedua alternatif keputusan dan membandingkan alternatif mana yang menghasilkan biaya paling kecil. Keputusan yang akan diambil adalah antara membangun sendiri gedung workshop yaitu dengan perkiraan dana yang harus dikeluarkan perusahaan adalah senilai Rp 3.500.953.960,92 atau membeli gedung workshop dengan perkiraan dana sebesar Rp 3.721.865.330,15.

Hasil dari penelitian ini adalah perusahaan sebaiknya memilih alternatif membangun sendiri gedung workshop. Hal ini dapat dilihat pada tabel 4.13 bahwa alternatif membangun sendiri gedung workshop menghasilkan biaya relevan sebesar Rp 3.570.973.040,14 sedangkan alternatif membeli gedung workshop menghasilkan biaya relevan yang lebih besar yaitu Rp 3.721.865.330,15 sehingga terdapat perbedaan dari alternatif membangun sendiri gedung workshop sebesar Rp 150.892.290,01 atau 2,06%. Hal ini menunjukkan bahwa alternatif yang harus diambil oleh perusahaan adalah alternatif membangun sendiri gedung workshop.

Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan telah dilakukan analisis dan pembahasan mengenai biaya-biaya dalam pengadaan gedung workshop melalui alternatif membeli dan membangun sendiri gedung workshop dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

Berdasarkan hasil perhitungan analisis biaya relevan, alternatif membangun sendiri gedung workshop lebih menguntungkan dibandingkan alternatif membeli gedung workshop dengan biaya relevan sebesar Rp 150.892.290,01 atau 2,06%, dimana hasil dari perhitungan tersebut merupakan selisih dari selisih nilai tunai antara alternatif membangun sendiri gedung workshop sebesar Rp 3.570.973.040,14 dan alternatif membeli gedung sebesar Rp 3.721.865.330,15.

Alternatif membangun gedung merupakan alternatif yang lebih menguntungkan dalam pengambilan keputusan manajemen dimasa yang akan datang bagi CV. Pratama Rekayasa Prima, dari pada alternatif membeli gedung. Kebijakan dalam pengambilan keputusan alternatif membeli gedung dipilih perusahaan untuk memenuhi kegiatan operasional terdapat selisih merugikan, jika perusahaan melakukan pembelian gedung maka perusahaan akan menanggung kerugian akibat biaya-biaya relevan yang cukup besar yang harus dikeluarkan.

Daftar Pustaka

- Ahmad, Kamaruddin. 2005. *Akuntansi Manajemen: Dasar-dasar Konsep Biaya dan Pengambilan Keputusan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Atkinson, Anthony A, Kaplan, Robert S, Mae Matsumura, Ella, Young, S. Mark. 2009. *Management Accounting 5th Edition*. Terjemahan: Kartika Dewi. Jakarta: PT. Indeks.
- Baridwan, Zaki. 2004. *Intermediate Accounting*, Edisi Kedelapan. Cetakan Pertama. BPFE Universitas Gajah Mada, Yogyakarta.
- Bustami, Bastian dan Nurlela, 2009, *Kajian dan Aplikasi Akuntansi Biaya*, Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Carter, William K and Milton K Usry. 2006. *Cost Accounting*, 13th Edition, Penerjemah Krista, Salemba Empat, Jakarta.
- Charles, T. Horngren dan Walter T. Harison Jr. 2007. *Akuntansi Jilid Satu*. Edisi Tujuh. Jakarta: Penerbit Erlangga.
- Evi, Maria. 2007. *Akuntansi Untuk Perusahaan Jasa*, Gava Media, Yogyakarta.
- Garrison, Noreen, and Brewer, 2007. *Manajerial Accounting, Akuntansi Manajerial*, Edisi 11, diterjemahkan oleh Nuri Hinduan dan Edwart tandujaya, Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Halim, Abdul dan bambang Supomo. 2005. *Akuntansi Manajemen*, Cetakan Kesepuluh, Yogyakarta.
- Halim, Abdul dan Bambang Supomo. 2009. *Akuntansi Manajemen*, Edisi Pertama. BPFE, Yogyakarta.
- Machfoeds, Mas'ud. 2005. *Akuntansi Manajemen*, Buku Kesatu, Edisi Empat, Cetakan Kedua. Bagian Penerbit Fakultas Ekonomi, Yogyakarta.
- Machfoeds, Mas'ud. 2006. *Akuntansi Manajemen*, Buku Dua. Edisi Empat. Cetakan Keempat. Bagian Penerbitan Ekonomi, Yogyakarta.
- Martono dan Hardjito, D. Agus. 2008. *Manajemen Keuangan*, Edisi Ketujuh. Ekonis, Yogyakarta.
- Mulyadi. 2005. *Akuntansi Biaya*. Edisi Lima. Yogyakarta: Unit Penerbit dan Percetakan Akademi Manajemen Perusahaan YKPN.

Analisis Biaya Relevan dalam Pengambilan Keputusan Membeli atau
Membangun Sendiri Gedung Workshop

Sari Oktaviani, Set Asmapane, Muhammad Subhan

- Mulyadi. 2009. *Akuntansi Biaya Edisi Kelima*, Cetakan Kesembilan, Unit Penerbit dan Percetakan Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN, Yogyakarta
- Mursyidi. 2008. *Akuntansi Biaya*. Cetakan Pertama. Bandung: Refika Aditama.
- Prawironegoro, Darsono dan Ari Purwanti. 2009. *Akuntansi Manajemen*, Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Riyanto, Bambang. 2008. *Dasar-dasar Pembelanjaan Perusahaan*, Edisi keempat, Yayasan Badan Penerbit Gajah Mada, Yogyakarta.
- Rudianto. 2013. *Akuntansi Manajemen Informasi untuk Pengambilan Keputusan Strategis*. Jakarta: Erlangga.
- Simamora, Henry. 2007. *Akuntansi Manajemen*, Cetakan Pertama. Salemba Empat, Jakarta.
- Slamet Sugiri. 2009. *Akuntansi Pengantar 2*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN
- Soemarso. 2005. *Akuntansi Suatu Pengantar*. Edisi Revisi, Jakarta: Salemba Empat.
- Sulastiningsih, dan Zulkifli. 2006. *Akuntansi Biaya Dilengkapi dengan Isu-Isu Kontemporer*, Edisi Kedua. UUP-STIM YKPN, Yogyakarta.
- Supriyono, R.A. 2007. *Akuntansi Biaya: Pengumpulan Biaya dan Penentuan Harga Pokok*, Buku Satu. Edisi Kedua. Cetakan Ketiga belas. BPFE, Yogyakarta.
- Sutrisno, Edi. 2009. *Manajemen Sumber Daya Manusia*. Edisi Pertama. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Yudiati, Wiwin dan Ilham Wahyudi. 2006. *Pengantar Akuntansi*, Kencana Prenada Media Grup, Yogyakarta.
- Yusuf, AL Haryono. 2005. *Dasar-dasar Akuntansi*, Edisi Keenam. STIE YKPN, Yogyakarta.