

PENERAPAN INFORMASI AKUNTANSI DIFERENSIAL DALAM PENGAMBILAN KEPUTUSAN UNTUK MENJUAL ATAU MENYEWAKAN PERUMAHAN PADA PT. SUKSES ASLI PERKASA

Divya Aditya Putra Rusmawan^{1*}, Akhmad Naruli², Nur Rahmanti³

Prodi Akuntansi, Universitas Islam Kadiri

Jl. Sersan Suharmaji No. 38, Manisrenggo, Kec. Kota, Kota Kediri, Jawa Timur 64128

adityadiva76@gmail.com, naruliakhmad@gmail.com, nur.ratih74@gmail.com

Abstrack

PT Sukses Asli Perkasa is a Real Estate company in Kediri, East Java. In this company project there are 24 houses with the "Palermo" type. Based on data from the company, there are 5 units that have been rented and 14 units have been sold, the remaining 5 units have not been sold and are occupied. Therefore, management needs to carry out an analysis in making the decision between selling or continuing to rent the house. This research aims to apply differential accounting information in determining two alternatives, namely selling or renting a house, to determine the most profitable alternative between selling or renting a house. The data collection method used in this research is field research, which consists of observation, interviews, documentation and library research. The analytical instrument used in this research is differential accounting information which includes differential costs, differential income, differential assets which are used to identify each alternative and compare the profits of the two alternatives. Then, a 5% discount factor is used to analyze the present value of cash inflows and cash outflows over the 20-year lease term. The results of this research show that the alternative of selling a house with the "Palermo" type produces a greater cash inflow than the alternative of renting a tugboat because there are fewer people renting houses with the premium type.

Keywords: *Differential Accounting Information, Decision Making*

Abstrak

PT Sukses Asli Perkasa merupakan salah satu perusahaan Real Estate di Kediri Jawa Timur. Dalam proyek perusahaan ini rumah dengan type "Palermo" berjumlah 24 unit. Berdasarkan data dari perusahaan, ada 5 unit yang telah disewa dan 14 unit sudah terjual sisa 5 unit belum terjual dan berpenghuni. Oleh karena itu pihak manajemen perlu melakukan analisis dalam pengambilan keputusan antara menjual atau tetap menyewakan rumah tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk menerapkan informasi akuntansi diferensial dalam menentukan dua alternatif yaitu menjual atau menyewa rumah untuk menentukan alternatif yang paling menguntungkan antara menjual atau menyewa rumah. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan, yang terdiri dari observasi, wawancara, dokumentasi, dan penelitian kepustakaan. Instrumen analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah informasi akuntansi diferensial yang mencakup biaya diferensial, Pendapatan diferensial, Aset diferensial yang digunakan untuk mengidentifikasi masing-masing alternatif dan membandingkan keuntungan dari kedua alternatif tersebut. Kemudian, faktor diskonto

Article History

Received: Oktober 2024

Reviewed: Oktober 2024

Published: Oktober 2024

Plagirism Checker No 223

DOI : Prefix DOI :

10.8734/Musytari.v1i2.365

Copyright : Author

Publish by : Musytari



This work is licensed

under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)

5% digunakan untuk menganalisis nilai sekarang dari arus kas masuk dan arus kas keluar selama jangka waktu sewa 20 tahun. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa alternatif penjualan rumah dengan tipe "Palermo" menghasilkan arus kas masuk yang lebih besar dibandingkan alternatif sewa kapal tunda karena minimnya orang yang menyewa rumah dengan tipe premium.

Kata Kunci : Informasi Akuntansi Diferensial, Pengambilan Keputusan

1. Pendahuluan

Perkembangan yang pesat dalam dunia bisnis dapat menimbulkan persaingan antara perusahaan satu dengan yang lainnya, terutama pada salah satu bidang yang sama. Hal ini juga akan menimbulkan suatu permasalahan yang kompleks di dalam sebuah perusahaan.[1]. Pemimpin akan dihadapkan dengan beberapa pilihan alternatif, maka dari itu pola berpikir dari pemimpin perusahaan yang bermutu tinggi sangat penting agar pencapaian tujuannya yang maksimal. Dalam hal ini pemimpin memberikan tanggung jawab kepada manajer dalam penyusunan rencana yang baik untuk memilih alternatif yang tepat dalam pencapaian tujuannya. Manajer dalam melaksanakan tanggung jawabnya dalam perencanaan dan pengendalian akan dihadapkan dengan masalah-masalah pemilihan alternatif yang tepat bagi Perusahaan. Ketepatan dalam pemilihan keputusan yang dihadapi oleh pemimpin dan manajer sangat berpengaruh besar terhadap kelangsungan perusahaan itu sendiri dalam mencapai tujuan perusahaan. Berhasil atau tidaknya dalam pencapaian tujuannya dapat dilihat dari kemampuan manajer dalam melihat kemungkinan yang ada dimasa yang akan datang dalam jangka waktu Panjang maupun jangka pendek. dalam kegiatan ini manajer membutuhkan informasi dalam menentukan pilihan yang tepat bagi perusahaan yang dapat digunakan sebagai dasar pengambilan keputusan.

Perusahaan Real Estate merupakan perusahaan yang bergerak pada bidang tanah dan bangunan. Salah satu permasalahan yang sering dihadapi oleh perusahaan Real Estate adalah jika ada salah satu pihak yang ingin menyewakan rumah di perumahan tersebut, sedangkan perusahaan hanya ingin menjualnya untuk memaksimalkan laba. Dengan adanya hal tersebut manajer dituntut untuk menentukan sebuah keputusan yang tepat bagi kelangsungan hidup perusahaan. Dalam hal ini manajer dihadapkan pada dua pilihan yaitu menjual atau menyewakan rumah di perumahan tersebut. Dalam pengambilan keputusan dari dua alternatif tersebut, manajer memerlukan informasi yang dapat meyakinkan manajer untuk memilih salah satu alternatif ini, sehingga memungkinkan manajer menentukan pilihannya dengan tepat.[2]. Salah satu informasi akuntansi yang sering digunakan untuk pengambilan keputusan dari berbagai alternatif tersebut adalah informasi akuntansi diferensial. Informasi akuntansi diferensial terdiri dari dua komponen utama yaitu informasi dimasa depan dan perbedaan antara pilihan yang dihadapi oleh pengambil keputusan. [3].

Informasi akuntansi diferensial menampilkan informasi tentang berbagai perkiraan pendapatan, biaya, dan aset jika suatu tindakan dipilih dibandingkan dengan tindakan alternatif lain.[4]. Informasi akuntansi diferensial mempunyai peran penting dikarenakan dalam serangkaian pilihan alternatif dari keputusan yang akan diambil hingga menemukan salah satu pilihan alternatif yang tepat bagi kelangsungan perusahaan. Informasi akuntansi diferensial merupakan tipe informasi yang berkaitan dengan pengambilan keputusan yang baik dan lebih akurat. Sebelum mengambil keputusan yang dianggap tepat, manajemen harus membandingkan setiap alternatif-alternatif. Masing-masing pilihan dibandingkan dengan pilihan lainnya, tentunya dapat dilihat mana biaya yang paling ringan bagi perusahaan namun manfaatnya akan lebih besar atau setidaknya sama, maka dari itu manajemen harus memiliki kemampuan untuk meyakinkan informasi tersebut agar perusahaan yakin atas pilihan yang tepat bagi kelangsungan perusahaannya. Semua Industri ataupun perusahaan berlomba – lomba dalam meningkatkan mutu. Hal ini dilakukan untuk mendapatkan pangsa pasar yang lebih banyak. [5].

PT. Sukses Asli Perkasa adalah salah satu perusahaan Real Estate yang berada di Kabupaten Kediri. Salah satu perumahan yang dinaungi oleh perusahaan ini adalah

Perumahan Greenland agar perusahaan ini lebih berkembang, perusahaan perlu memaksimalkan laba yang diperolehnya. Dalam prosesnya perusahaan ini membangun rumah dan juga memberikan *furniture* di dalamnya sehingga rumah bisa langsung ditempati oleh pembeli. Permasalahan yang seringkali dihadapi adalah salah satu pihak yang datang hanya ingin menyewa rumah untuk beberapa tahun. Dalam hal ini manajer perusahaan mengalami kesulitan dalam menentukan keputusan antara menyewakan rumah tersebut atau menjualnya agar perolehan laba lebih maksimal. Dalam hal ini manajer dituntut untuk segera memberi tanggapan dalam memberikan keputusan agar segera mencapai tujuan perusahaan. Maka dari itu PT Sukses Asli Perkasa membutuhkan informasi yang relevan untuk pengambilan keputusan yang tepat, karena jika perusahaan mendapatkan informasi yang tidak relevan maka perusahaan akan salah mengambil keputusan dan dapat merugikan perusahaan.

Sama seperti perusahaan lainnya, PT Sukses Asli Perkasa juga mengharapkan sebuah keputusan yang tepat sehingga memberikan hasil yang terbaik dibandingkan dengan alternatif-alternatif lainnya, sehingga biaya yang dikeluarkan oleh perusahaan masih dapat memberikan keuntungan untuk perusahaan itu sendiri, akan tetapi dalam pengambilan keputusan perusahaan sering mengabaikan informasi akuntansi. Perusahaan hanya mempertimbangkan biaya yang akan dikeluarkan apabila sebuah alternatif diambil tanpa memperhitungkan keuntungan dan biaya yang dikorbankan oleh perusahaan, sehingga seringkali keuntungan yang didapat perusahaan lebih kecil dibandingkan pengeluaran yang dikorbankan perusahaan.

2. Tinjauan Pustaka

Informasi Akuntansi Diferensial

Informasi akuntansi diferensial merupakan salah satu jenis informasi akuntansi yang dibutuhkan manajemen sebagai dasar perencanaan dan pengambilan keputusan. Informasi akuntansi diferensial mencakup semua data yang relevan untuk menganalisis perbedaan biaya dan manfaat antara dua alternatif yang sedang dipertimbangkan oleh sebuah perusahaan. Ini termasuk informasi tentang biaya variabel dan biaya tetap yang terkait dengan setiap alternatif, serta pendapatan yang diharapkan atau biaya yang dihindari.

Informasi akuntansi diferensial merupakan perkiraan selisih aset, pendapatan, atau biaya pada tindakan alternatif tertentu dibandingkan dengan tindakan alternatif lainnya [3]. Adapun penjelasan informasi akuntansi diferensial ialah Informasi akuntansi diferensial menyajikan informasi tentang estimasi pendapatan, biaya, atau aset yang berbeda jika suatu tindakan tertentu dipilih dan kemudian dibandingkan dengan tindakan alternatif lainnya [6]. Informasi akuntansi diferensial merupakan perkiraan selisih aset, pendapatan, dan atau biaya pada alternatif tindakan tertentu dibandingkan dengan alternatif tindakan lainnya [7].

Menurut penjelasan dari para ahli diatas maka peneliti dapat menyimpulkan bahwa informasi akuntansi diferensial itu merupakan informasi akuntansi yang relevan yang berhubungan dengan pemilihan alternatif yang menyangkut biaya, pendapatan, aset diferensial. Informasi ini diperlukan manajer agar dapat menganalisis setiap alternatif yang mereka hadapi ketika pengambilan keputusan dan menentukan alternatif terbaik. Tujuan dari informasi akuntansi diferensial yaitu untuk menentukan laba, mengetahui perbedaan antara pendapatan diferensial dan biaya diferensial.

Biaya Diferensial

Perubahan biaya yang disebabkan oleh keputusan tertentu dibandingkan dengan opsi lain yang mungkin disebut biaya diferensial. Biaya diferensial sangat penting bagi bisnis karena membantu manajer membuat keputusan yang lebih informasional dan strategis, seperti menentukan harga penjualan, memilih barang atau jasa untuk diproduksi atau dijual, dan menilai proyek investasi. Analisis biaya diferensial membantu bisnis meningkatkan efisiensi operasional dan mengoptimalkan profitabilitas.

Biaya diferensial merupakan perbedaan biaya dalam suatu kondisi dibandingkan dengan kondisi kondisi lainnya [8]. Maka dari itu biaya diferensial sering disebut sebagai biaya relevan. Biaya diferensial merupakan berbagai peluang yang dapat timbul dan dapat digunakan perusahaan untuk menghitung biaya perusahaan [9]. Manajemen suatu perusahaan dapat memanfaatkan berbagai potensi biaya tersebut untuk menyelesaikan beberapa permasalahan

yang dihadapinya. Adapun pengertian biaya diferensial merupakan biaya-biaya dimasa yang akan datang dengan kondisi yang berbeda dibandingkan dengan kondisi lainnya [10].

Menurut penjelasan dari beberapa ahli diatas peneliti dapat menyimpulkan bahwa biaya diferensial merupakan biaya dimasa yang akan datang dengan suatu kondisi dibandingkan dengan kondisi lainnya yang digunakan perusahaan untuk menghitung biaya produksi, sehingga manajemen dapat memanfaatkan potensi biaya tersebut.

Pendapatan Diferensial

Konsep diferensial juga dapat mengacu pada pendapatan. Keputusan yang diambil oleh manajer perusahaan menggunakan akuntansi diferensial bertujuan untuk menetapkan laba diferensial dengan membandingkan selisih pendapatan dan biaya diferensial sehingga manajer dapat mengambil keputusan yang tepat. Faktor-faktor seperti harga jual, volume penjualan tambahan, biaya pelaksanaan keputusan, dan reaksi pasar terhadap keputusan tersebut memengaruhi pendapatan diferensial. Konsep pendapatan diferensial memungkinkan manajer untuk membuat pilihan yang lebih bijaksana dan strategis dengan melihat bagaimana setiap keputusan mempengaruhi pendapatan keseluruhan perusahaan.

Pendapatan diferensial merupakan informasi pendapatan dimasa yang akan datang melalui beberapa alternatif [11]. Adapun pengertian pendapatan diferensial merupakan informasi perbedaan perolehan pendapatan melalui dua alternatif berbeda [12]. Pendapatan diferensial dapat berupa peningkatan atau penurunan pendapatan karena perbedaan pendapatan antara dua atau lebih keputusan bisnis [13].

Menurut penjelasan dari beberapa ahli diatas maka maka peneliti dapat menyimpulkan bahwa Pendapatan diferensial adalah alat penting dalam analisis keuangan dan manajerial untuk mengukur implikasi finansial dari keputusan bisnis spesifik terhadap performa keseluruhan perusahaan. Pendapatan diferensial meliputi kenaikan pendapatan maupun penurunan pendapatan. Kenaikan pendapatan dapat disebut juga dengan pendapatan inkremental, sedangkan penurunan pendapatan dapat disebut pendapatan dekremental.

Aset Diferensial

Aset diferensial mengacu pada aset yang nilainya dapat berfluktuasi secara signifikan dalam jangka waktu tertentu. Nilai aset diferensial dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti, kondisi pasar, perubahan kebijakan ekonomi, dan juga beberapa faktor eksternal seperti perkembangan infrastruktur dan kondisi lingkungan. Nilai aset diferensial berupa properti seringkali dianggap sebagai investasi jangka panjang yang stabil. Nilai properti cenderung meningkat seiring waktu, terutama jika terletak di lokasi yang diminati dan di mana permintaan tinggi.

Menurut (Mulyadi, 2008) aset diferensial merupakan tambahan investasi berupa peralatan, mesin, properti, sehingga ditekankan bahwa istilah aset diferensial dapat diartikan sebagai aset tetap. Adapun pengertian aset diferensial adalah sumber daya yang dimiliki perusahaan sebagai hasil operasi masa lalu yang diharapkan dapat menghasilkan manfaat ekonomi masa depan bagi perusahaan [15].

Aset diferensial mencakup beberapa jenis yang bervariasi secara signifikan dalam jangka waktu tertentu, salah satunya adalah properti. Properti bisa dianggap sebagai aset diferensial karena nilai bisa berfluktuasi secara signifikan, tergantung pada berbagai faktor seperti kondisi pasar, lokasi, dan faktor eksternal lainnya. Nilai properti dapat berubah secara dramatis dalam waktu singkat, terutama di pasar yang fluktuatif atau dalam kondisi ekonomi yang tidak stabil. Ini menunjukkan bahwa properti dapat memiliki volatilitas nilai yang tinggi, salah satu ciri utama dari aset diferensial.

Time Value Of Money

Bidang ekonomi mengenal istilah *time value of money* atau nilai waktu uang. Definisi yang paling umum digunakan oleh ekonomi konvensional untuk menggambarkan nilai waktu uang adalah suatu gagasan bahwa uang hari ini lebih berharga dibandingkan dengan uang dimasa mendatang dikarenakan nilai uang yang diterima saat ini dapat diinvestasikan untuk memperoleh hasil yang lebih dimasa mendatang.[16]. Konsep *time value of money* digunakan dalam berbagai situasi keuangan, seperti penilaian investasi, perencanaan pensiun, pengelolaan utang, penilaian obligasi, dan lainnya. Beberapa instrumen keuangan yang terkait dengan *time value of money* meliputi obligasi, saham, deposito, hipotek, dan instrumen lainnya yang melibatkan aliran kas atau pembayaran di masa depan. Misalnya, *time value of money* digunakan untuk menghitung nilai masa depan (*future value*) dan nilai sekarang (*present value*) dari arus

kas atau pembayaran periodik, serta untuk menilai risiko dan potensi pengembalian dari berbagai alternatif investasi atau pembiayaan.

Nilai masa depan atau *Future Value* adalah nilai dari sejumlah uang saat ini yang akan tumbuh menjadi jumlah yang lebih besar pada masa depan berdasarkan tingkat bunga atau tingkat pengembalian tertentu. Definisi ini mencerminkan konsep dasar dari *Time Value of Money* (TVM), yang menyatakan bahwa uang yang diinvestasikan atau disimpan saat ini akan tumbuh atau menghasilkan lebih banyak uang di masa mendatang. Nilai masa depan atau *future value* dapat diartikan sebagai nilai uang yang akan diterima dari investasi saat ini dengan tingkat bunga tertentu [17]. Tingkat bunga atau tingkat pengembalian yang digunakan dalam perhitungan *future value* menunjukkan pertumbuhan atau akumulasi nilai uang yang diinvestasikan atau disimpan pada tingkat bunga atau tingkat pengembalian tertentu. Tingkat bunga ini mempengaruhi seberapa besar nilai uang saat ini akan tumbuh di masa depan, karena semakin tinggi tingkat bunga, semakin cepat nilai uang saat ini akan tumbuh. Dalam menghitung *future value*, beberapa hal yang perlu diperhatikan adalah jumlah uang saat atau *present value*, tingkat bunga atau tingkat pengembalian yang diharapkan, dan jangka waktu di mana uang tersebut akan diinvestasikan atau disimpan.

Berikut ini rumus untuk perhitungan *future value* [18]:

$$FV = PV \cdot (1+i)^n$$

Keterangan:

FV = Future Value / Nilai dimasa depan

PV = Present Value atau nilai sekarang

i = Tingkat bunga

n = Jumlah periode tahun

Nilai uang saat ini (PV) dikalikan dengan bunga majemuk $(1+i)^1$ untuk mendapatkan nilai masa depan tahun pertama sedangkan untuk nilai masa depan tahun kedua diperoleh dengan mengalikan (PV) dengan bunga majemuk $(1+i)^2$. Dari kedua persamaan ini, persamaan nilai masa depan tahun ke-n dapat digeneralisasi.

Nilai sekarang atau *present value* adalah konsep dalam keuangan yang menggambarkan nilai saat ini dari sejumlah uang yang akan diterima atau dibayarkan di masa depan, yang disesuaikan dengan tingkat pengembalian atau tingkat diskonto tertentu. Nilai sekarang atau *present value* merupakan perkiraan nilai sekarang dari jumlah yang akan diterima atau akan dibayar di masa depan [19]. Demikian pula, manajemen bisa menghitung nilai sekarang dari penerimaan atau pengeluaran di masa mendatang. Present value penting karena mengakui bahwa nilai uang berubah seiring waktu karena adanya faktor-faktor seperti inflasi atau pengembalian yang dapat diperoleh dengan menginvestasikan uang tersebut. Present value atau nilai sekarang menggunakan harga pembelian diawal dan nilai waktu uang (*time value of money*) dalam perhitungan suatu aset. Oleh karena itu, PV adalah nilai sekarang dari suatu aset dikurangi harga pembelian aslinya. Sesuai dengan istilahnya, metode nilai sekarang atau *present value* adalah metode membandingkan rencana investasi yang dihitung berdasarkan nilai saat ini atau nilai sekarang.[20]. Metode nilai sekarang pada dasarnya didasarkan pada penghitungan nilai sekarang atau nilai selisih antara seluruh pendapatan atau penerimaan kas dan pinjaman atau pengeluaran kas selama periode proyek yang direncanakan. Hasil dari perhitungan selisih disebut *net present value* (NPV).

Berikut ini rumus untuk perhitungan *present value* [21]:

$$PV = \frac{FV}{(1+r)^n}$$

keterangan:

PV = nilai sekarang (*present value*)

FV = nilai masa depan (*future value*) dari jumlah uang

r = tingkat suku bunga atau tingkat diskonto per periode (*discount rate*)

n = jumlah periode waktu di masa depan sampai uang tersebut dibayar

Pembagian FV oleh $(1+r)^n$ adalah faktor diskonto yang mengubah nilai masa depan (FV) menjadi nilai saat ini (PV). Faktor diskonto ini memperhitungkan nilai waktu dari uang dan mempertimbangkan bahwa uang di masa depan memiliki nilai yang lebih rendah

dibandingkan dengan uang yang sama jumlahnya hari ini. Penghitungan nilai sekarang dilakukan dengan menggunakan alat seperti spreadsheet dan kalkulator keuangan untuk membuat penghitungan yang akurat dan efisien, terutama ketika banyak arus kas perlu dievaluasi untuk proyek atau investasi yang lebih kompleks.

Pengambilan Keputusan

Pengambilan keputusan merupakan suatu bentuk pemikiran dan hasil suatu tindakan disebut keputusan. Pengambilan keputusan dalam psikologi kognitif berfokus pada bagaimana orang mengambil keputusan. Pengambilan keputusan adalah kegiatan mengevaluasi dan mengambil keputusan ketika memecahkan masalah. Hal ini biasanya dilakukan dengan memilih suatu alternatif dari beberapa alternatif yang ada. Pengambilan keputusan berbeda dengan penalaran dan ditandai dengan proses pendalaman pengetahuan berdasarkan apa yang telah diketahui seseorang.

Adapun pengertian pengambilan keputusan adalah proses dalam suatu pemilihan alternatif dalam mencapai tujuan dan sasaran yang tepat [22]. Pengambilan keputusan merupakan suatu kegiatan dalam memberikan sebuah penilaian dan juga menjatuhkan sebuah pilihan yang tepat [23]. Pengambilan keputusan merupakan sebuah proses pemilihan diantara serangkaian banyak alternatif pilihan dalam pengambilan keputusan dan proses pengambilan keputusan penting. [24].

Berdasarkan uraian penjelasan dari beberapa ahli di atas dapat disimpulkan oleh peneliti bahwa pengambilan keputusan adalah proses untuk memilih satu atau lebih dari beberapa pilihan untuk mencapai tujuan perusahaan atau memecahkan masalah. Proses ini melibatkan menilai informasi yang relevan, mempertimbangkan berbagai faktor, menilai dampak dari setiap pilihan, dan akhirnya memilih solusi yang paling sesuai dengan keadaan dan tujuan. Keputusan yang tepat dan efektif adalah kunci dalam mengelola perusahaan secara efisien dan mencapai tujuan strategis yang telah ditetapkan. Oleh karena itu, pengambilan keputusan perusahaan harus didasarkan pada analisis yang cermat, informasi yang akurat, dan evaluasi yang sistematis untuk mengoptimalkan kinerja dan pertumbuhan perusahaan.

3. Metodologi Penelitian

Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk ke dalam jenis penelitian kuantitatif deskriptif. Penelitian ini disebut penelitian kuantitatif dikarenakan penelitian ini berhubungan dengan angka-angka seperti halnya menggunakan data harga jual dan sewa salah satu tipe rumah di Perumahan Greenland pada tahun 2024 dan data seluruh biaya pembangunan untuk satu rumah. Penelitian kuantitatif adalah jenis penelitian yang mempunyai ciri-ciri teknik yang sistematis, terencana, dan terstruktur, dengan jelas sejak awal hingga perencanaan penelitian [25]. Penelitian deskriptif merupakan jenis penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan karakteristik suatu populasi atau fenomena tertentu secara sistematis dan terperinci.

Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada PT Sukses Asli Perkasa yang berlokasi pada Jl. Gajah Mada, Kwadungan, Kecamatan Ngasem, Kabupaten Kediri, Jawa Timur 64182.

Teknik Analisis Data

Alat analisis yang digunakan dalam kajian alternatif dalam menjual atau menyewakan perumahan yaitu menggunakan analisis biaya diferensial dari dua pilihan alternatif. Saat menghitung biaya tambahan dari alternatif penjualan atau sewa rumah, nilai waktu dari uang saat ini digunakan untuk mendukung pilihan alternatif. Biaya tambahan yang akan timbul di masa depan dapat dinilai secara tunai dengan menggunakan tingkat diskonto (*discount factor*). Dalam jurnal Magdalena, (2015) alat analisis yang digunakan dalam proses pengambilan keputusan menjual atau menyewakan adalah sebagai berikut :

Tabel 1. Analisis Pengambilan Keputusan Menjual atau Menyewakan

Keterangan	Menyewakan	Menjual	Perbedaan
Pendapatan	Rp.XXXX	Rp.XXXX	Rp.XXXX
Biaya Renovasi dan Asuransi	Rp.XXXX	-	Rp.XXXX
Pendapatan Bersih	Rp.XXXX	Rp.XXXX	Rp.XXXX

Sumber: Jurnal Magdalena, (2015)

Untuk mengetahui nilai sekarang dari total pendapatan dan pengeluaran masa depan dari suatu opsi sewa, dihitung dengan menggunakan rumus berikut [21] :

$$PV = \frac{FV}{(1+r)^n}$$

Keterangan:

PV = nilai sekarang (*present value*)

FV = nilai masa depan (*future value*) dari jumlah uang

r = tingkat suku bunga atau tingkat diskonto per periode (*discount rate*)

n = jumlah periode waktu di masa depan sampai uang tersebut dibayar

Langkah-langkah Penyelesaian

- 1) Menghitung alternatif menyewa
- 2) Menghitung alternatif menjual
- 3) Interpretasi hasil dari alternatif menyewa
- 4) Interpretasi hasil dari alternatif menjual

4. Hasil dan Pembahasan

4.1 Hasil Penelitian

Menganalisis Alternatif Menyewa dan Menjual

1. Alternatif Menyewakan

- 1) Menghitung Harga Sewa Selama 20 Tahun

Harga sewa rumah tipe "PALERMO" adalah Rp 35.000.000 per tahun. Untuk menghitung harga sewa selama 20 tahun, dapat menggunakan rumus *present value* :

$$PV = \frac{FV}{(1+r)^n}$$

Dengan asumsi tingkat diskonto (r) sebesar 5%, dan periode (n) selama tahun ke 1-20, kita dapat menghitung nilai sekarang dari pendapatan sewa tersebut.

$$PV_1 = \frac{35.000.000}{(1+0.05)^1} = PV_1 = \frac{35.000.000}{1.05} = \text{Rp } 33.333.333$$

$$PV_2 = \frac{35.000.000}{(1+0.05)^2} = PV_2 = \frac{35.000.000}{1.05^2} = \text{Rp } 31.746.032$$

$$PV_3 = \frac{35.000.000}{(1+0.05)^3} = PV_3 = \frac{35.000.000}{1.05^3} = \text{Rp } 30.234.316$$

$$PV_4 = \frac{35.000.000}{(1+0.05)^4} = PV_4 = \frac{35.000.000}{1.05^4} = \text{Rp } 28.806.584$$

$$PV_5 = \frac{35.000.000}{(1+0.05)^5} = PV_5 = \frac{35.000.000}{1.05^5} = \text{Rp } 27.429.467$$

$$PV_6 = \frac{35.000.000}{(1+0.05)^6} = PV_6 = \frac{35.000.000}{1.05^6} = \text{Rp } 26.119.403$$

$$PV_7 = \frac{35.000.000}{(1+0.05)^7} = PV_7 = \frac{35.000.000}{1.05^7} = \text{Rp } 24.875.622$$

$$PV_8 = \frac{35.000.000}{(1+0.05)^8} = PV_8 = \frac{35.000.000}{1.05^8} = \text{Rp } 23.696.683$$

$$PV_9 = \frac{35.000.000}{(1+0.05)^9} = PV_9 = \frac{35.000.000}{1.05^9} = \text{Rp } 22.580.645$$

$$PV_{10} = \frac{35.000.000}{(1+0.05)^{10}} = PV_{10} = \frac{35.000.000}{1.05^{10}} = \text{Rp } 21.485.574$$

$$PV_{11} = \frac{35.000.000}{(1+0.05)^{11}} = PV_{11} = \frac{35.000.000}{1.05^{11}} = \text{Rp } 20.467.836$$

$$PV_{12} = \frac{35.000.000}{(1+0.05)^{12}} = PV_{12} = \frac{35.000.000}{1.05^{12}} = \text{Rp } 19.498.607$$

$$PV_{13} = \frac{35.000.000}{(1+0.05)^{13}} = PV_{13} = \frac{35.000.000}{1.05^{13}} = \text{Rp } 18.567.639$$

$$PV_{14} = \frac{35.000.000}{(1+0.05)^{14}} = PV_{14} = \frac{35.000.000}{1.05^{14}} = \text{Rp } 17.676.768$$

$$PV_{15} = \frac{35.000.000}{(1+0.05)^{15}} = PV_{15} = \frac{35.000.000}{1.05^{15}} = \text{Rp } 16.843.118$$

$$PV_{16} = \frac{35.000.000}{(1+0.05)^{16}} = PV_{16} = \frac{35.000.000}{1.05^{16}} = \text{Rp } 16.032.982$$

$$PV_{17} = \frac{35.000.000}{(1+0.05)^{17}} = PV_{17} = \frac{35.000.000}{1.05^{17}} = \text{Rp } 15.270.506$$

$$PV_{18} = \frac{35.000.000}{(1+0.05)^{18}} = PV_{18} = \frac{35.000.000}{1.05^{18}} = \text{Rp } 14.583.333$$

$$PV_{19} = \frac{35.000.000}{(1+0.05)^{19}} = PV_{19} = \frac{35.000.000}{1.05^{19}} = \text{Rp } 13.855.899$$

$$PV_{20} = \frac{35.000.000}{(1+0.05)^{20}} = PV_{20} = \frac{35.000.000}{1.05^{20}} = \text{Rp } 13.192.612$$

$$PV_{total} = \text{Rp } 436.266.959$$

Total Pv selama 20 tahun adalah sebesar **Rp 436.266.959**. Nilai ini menunjukkan nilai sekarang dari pendapatan sewa yang diperoleh selama 20 tahun, dengan mempertimbangkan faktor inflasi yaitu sebesar 5%.

2) Mencari Estimasi Harga Pasar Tanah pada Tahun ke 20

Harga tanah pada tahun 2017 Rp 975.000/m². Rumah type palermo ini berukuran 7x16, berarti untuk menghitung harga tanah 7x16 x Rp 975.000 = Rp 109.200.000. Dengan asumsi peningkatan harga tanah sebesar 5% per tahun, kita dapat menghitung nilai sekarang dari harga tanah masa depan:

$$\text{Future Value} = \text{Present Value} \times (1 + r)^n$$

$$\text{Future Value} = \text{Rp } 109.200.000 \times (1+0,05)^{20}$$

$$\text{Future Value} = \text{Rp } 109.200.000 \times (1.05)^{20}$$

$$\text{Future Value} = \text{Rp } 289.380.000$$

Estimasi harga tanah tahun ke-20 sebesar Rp 289.380.000

Dari perhitungan diatas dapat di ketahui bahwa Estimasi harga tanah pada tahun ke-20 adalah Rp 289.380.000. Maka, ini mencerminkan nilai tanah setelah kenaikan harga tahunan sebesar 5% selama periode 20 tahun.

3) Biaya Renovasi Selama 20 Tahun

Dalam 20 tahun penyewaan, pemilik properti perlu mengeluarkan biaya renovasi rutin yang mencakup :

(1) Pengecatan Rumah : Dilakukan setiap tahun untuk menjaga kondisi visual rumah agar tetap menarik dan melindungi struktur bangunan

(2) Pembedulan Keran : Perbaikan keran atau instalasi pipa yang memerlukan perawatan agar fungsi air tetap berjalan dengan baik.

Maka total biaya yang dikeluarkan untuk kedua jenis perbaikan tersebut yaitu Rp 1.850.000/Tahun. Jika ada kerusakan atau perlu renovasi ketika masa sewa berjalan maka biaya renovasi ditanggung oleh penyewa, sesuai dengan ketentuan perjanjian sewa. Berikut ini perhitungan biaya renovasi selama 20 tahun:

$$\text{Total biaya renovasi selama 20 tahun: } \text{Rp } 1.850.000 \times 20 = \text{Rp } 37.000.000$$

Jadi, dalam 20 tahun, total biaya renovasi rutin yang perlu disiapkan oleh pemilik properti yaitu sebesar Rp 37.000.000.

4) Total Pendapatan Bersih dari Sewa

Total Pendapatan Bersih = Pendapatan sewa + estimasi harga tanah tahun ke 20 - (biaya renovasi+Biaya pembangunan rumah)

$$\text{Total Pendapatan Bersih} = \text{Rp } 436.266.959 + \text{Rp } 289.380.000 - (\text{Rp } 37.000.000 + \text{Rp } 446.805.267)$$

$$\text{Total Pendapatan Bersih dari Sewa} = \text{Rp } 315.841.692$$

Maka, Total pendapatan bersih dari penyewaan properti selama 20 tahun yaitu Rp. 315.841.692.

2. Alternatif Menjual

1) Menjual Rumah dan Tanah

Harga jual rumah tipe "PALERMO" adalah Rp 909.200.000. Harga ini merupakan harga yang akan diterima dari pembeli jika rumah beserta tanah dijual. Untuk menghitung harga pokok penjualan (HPP), kita menjumlahkan semua biaya pembangunan yang terlibat:

Biaya tanah ukuran 7x16 :Rp 109.200.000

Pekerjaan Persiapan :Rp 682.131

Pekerjaan Tanah :Rp 3.113.107

Pekerjaan Pasangan :Rp 68.058.902

Pekerjaan Plesteran :Rp 24.779.342

Pekerjaan Beton :Rp 75.240.988

Pekerjaan Atap :Rp 86.662.394

Pekerjaan Pengantungan & kaca :Rp 11.689.068

Pekerjaan Lantai :Rp 16.758.766

Pekerjaan Utilitas :Rp 10.570.345

Pekerjaan Finishing :Rp 32.911.183

Pekerjaan Instalasi Listrik :Rp 4.109.845

Pekerjaan Carport :Rp 3.832.996

Pekerjaan Lain-lain :Rp 196.200

Total seluruh pembangunan rumah :Rp 446.805.267

2) Menghitung Biaya Penjualan

Untuk menghitung keuntungan dari penjualan rumah, yaitu dengan mengurangi harga pokok penjualan (HPP) dari harga jual rumah. Berikut merupakan biaya yang dikeluarkan oleh perusahaan dalam proses penjualan rumah :

Pajak BPHTB sebesar 5% dari harga jual

$$\text{Pajak BPHTB} = 0,05 \times \text{Rp } 909.200.000 = \text{Rp } 45.460.000$$

$$\text{Biaya notaris sebesar} = \text{Rp } 750.000$$

$$\text{Total Biaya Penjualan} = \text{Rp } 46.210.000$$

3) Total Pendapatan Bersih dari Penjualan

Total Pendapatan Bersih dari Penjualan = Harga Jual - (Total Biaya Pembangunan + Total Biaya Penjualan)

$$\text{Rp } 909.200.000 - (\text{Rp } 446.805.267 + \text{Rp } 46.210.000)$$

$$\text{Rp } 909.200.000 - \text{Rp } 493.015.267$$

$$\text{Total Pendapatan Bersih dari Penjualan} = \text{Rp } 416.184.733.$$

4.2 Pembahasan Hasil Penelitian

Alternatif Menyewakan

Alternatif menyewa rumah tipe "Palermo" total pendapatan yang diperoleh adalah sebesar Rp. 315.841.692 yang merupakan penjumlahan dari *present value* selama 20 tahun masa sewa dan juga masih memiliki aset tanah yang diestimasi pada tahun ke 20 memiliki nominal sebesar Rp 436.266.959. Total pendapatan sewa selama 20 tahun dapat dihitung dengan rumus Total Pendapatan Bersih = Pendapatan sewa + estimasi harga tanah tahun ke 20 - (biaya renovasi+Biaya pembangunan rumah). Total Pendapatan Bersih = Rp 436.266.959 + Rp 289.380.000 - (Rp 37.000.000+Rp 446.805.267) = Rp 315.841.692. Maka mendapatkan Total Pendapatan Bersih dari Sewa yaitu sebesar Rp 315.841.692 yang merupakan pendapatan bersih yang diperoleh perusahaan dalam alternatif menyewakan rumah tipe "Palermo".

Penelitian ini tidak sejalan dengan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Maria magdalena (2015) yang mendapatkan hasil yaitu dari sisi biaya, alternatif menyewakan menghasilkan pendapatan yang lebih besar dibanding dengan alternatif menjual. Sedangkan dalam penelitian ini, pendapatan bersih dari alternatif menyewakan rumah tipe "Palermo" hanya mencapai Rp 315.841.692. Meskipun menyewakan properti memiliki keuntungan tertentu, hasil ini menunjukkan bahwa menjual dapat memberikan laba yang lebih besar.

Alternatif Menjual

Berdasarkan penelitian ini, dapat diketahui bahwa alternatif dalam menjual rumah dapat menghasilkan laba yang lebih besar dibandingkan dengan alternatif menyewakan rumah dengan perbandingan sebesar Rp 100.343.041. Dalam alternatif menjual rumah, harga jual yang dipatok oleh PT Sukses Asli Perkasa yaitu sebesar Rp 909.200.000. Total seluruh biaya untuk pembangunan rumah dengan tipe "Palermo" yaitu sebesar Rp 446.805.267. biaya-biaya yang dikeluarkan ketika penjualan rumah yaitu BPHTB dan biaya notaris, untuk biaya BPHTB sebesar 5% dari harga rumah yaitu sebesar Rp 57.500.000. Sedangkan untuk biaya notaris Rp 750.000. total dari biaya yang dikeluarkan dalam alternatif menjual yaitu Rp 46.210.000. selanjutnya biaya pembangunan rumah ditambah dengan biaya yang dikeluarkan untuk penjualan yaitu Rp 446.805.267 + Rp 46.210.000 = Rp 493.015.267. Berikutnya harga jual dari rumah tipe "Palermo" dikurangkan dengan total dari biaya tersebut yang kemudian akan memperoleh pendapatan bersih dari menjual rumah tipe "Palermo" sebesar Rp 909.200.000 - Rp 493.015.267 = Rp 416.184.733. Pendapatan bersih dari penjualan rumah sebesar Rp 416.184.733 akan dibandingkan dengan *present value* dari pendapatan bersih dari alternatif menyewakan rumah dengan tipe yang sama.

Perbandingan Laba Dari Alternatif Menjual dan Menyewakan

Dari sisi laba pendapatan, dapat dilihat antara pendapatan penjualan rumah dan pendapatan sewa rumah dengan tipe yang sama memiliki selisih perbedaan sebesar Rp 416.184.733 - Rp 315.841.692 = Rp 100.343.041 dimana alternatif menjual menghasilkan pendapatan lebih besar jika dibandingkan dengan alternatif menyewa. Hal ini dikarenakan minimnya orang yang akan menyewa rumah dengan nominal Rp 35.000.000 per tahun. Selain

itu biaya pemeliharaan atau renovasi akan tetap berjalan meskipun rumah itu belum ada penyewanya.

Apabila PT Sukses Asli Perkasa memilih alternatif untuk menjual rumah, maka hasil penjualannya akan membuat perputaran arus kas semakin lancar. PT. Sukses Asli Perkasa juga dapat mengalokasikan hasil penjualan sebesar Rp 909.200.000 untuk dipertimbangkan yang digunakan sebagai tambahan modal untuk proyek baru pembangunan rumah, sehingga proyek-proyek baru dari PT Sukses Asli Perkasa segera terlaksana.

Analisis Biaya Diferensial

Penggunaan informasi akuntansi diferensial membantu dalam memahami implikasi finansial dari setiap keputusan yang diambil terkait dengan properti. Dengan menganalisis biaya dan pendapatan secara diferensial, perusahaan dapat membuat keputusan yang lebih informatif dan berorientasi pada profitabilitas yang optimal. Hasil analisis biaya diferensial pada PT Sukses Asli Perkasa menunjukkan bahwa penerapan metode ini dapat mendukung tujuan utama perusahaan untuk meningkatkan laba. Keputusan untuk menjual atau menyewakan perumahan harus didasarkan pada perhitungan yang matang mengenai biaya dan manfaat dari masing-masing alternatif, sesuai dengan kondisi pasar dan strategi perusahaan. Dengan demikian, penerapan informasi akuntansi diferensial tidak hanya membantu PT Sukses Asli Perkasa dalam mengambil keputusan yang tepat, tetapi juga memastikan bahwa setiap keputusan strategis didukung oleh analisis yang komprehensif dan berbasis data.

5. Simpulan

Berdasarkan analisis terhadap dua alternatif yang dihadapi oleh PT Sukses Asli Perkasa, yakni menyewakan atau menjual rumah tipe "Palermo", terdapat beberapa kesimpulan penting yang dapat diambil:

1) Alternatif Menyewakan:

- a. Total pendapatan bersih dari alternatif menyewakan rumah tipe "Palermo" selama 20 tahun adalah sebesar Rp 315.841.692. Angka ini diperoleh dari Pendapatan sewa ditambah dengan estimasi harga tanah tahun ke 20 kemudian dikurangkan dengan hasil penjumlahan dari biaya renovasi dengan Biaya pembangunan rumah.
- b. Meskipun menyewakan properti memberikan pendapatan jangka panjang dan mempertahankan aset tanah, hasil penelitian ini menunjukkan bahwa keuntungan dari menyewakan lebih rendah dibandingkan menjual rumah.

2) Alternatif Menjual:

- a. Alternatif menjual rumah tipe "Palermo" menghasilkan pendapatan bersih sebesar Rp 416.184.733 setelah memperhitungkan seluruh biaya pembangunan, pajak, dan notaris.
- b. Keuntungan dari menjual rumah jauh lebih besar dibandingkan dengan alternatif menyewakan, dengan selisih pendapatan sebesar Rp 100.343.041

3) Perbandingan Laba Menyewakan dan Menjual:

- a. Alternatif menjual rumah terbukti lebih menguntungkan daripada menyewakan, terutama karena tantangan dalam mendapatkan penyewa dengan harga sewa yang tinggi (Rp 35.000.000 per tahun) dan biaya pemeliharaan yang tetap berjalan meskipun rumah tidak disewa.
- b. Keputusan untuk menjual rumah dapat membantu memperlancar arus kas perusahaan, memberikan modal tambahan untuk proyek-proyek baru, dan meningkatkan fleksibilitas keuangan.

4) Analisis Biaya Diferensial:

Penerapan informasi akuntansi diferensial sangat membantu dalam mempermudah pengambilan keputusan yang berorientasi pada profitabilitas. Dengan menganalisis pendapatan dan biaya secara rinci, PT Sukses Asli Perkasa dapat memilih alternatif yang paling menguntungkan sesuai dengan kondisi pasar dan strategi perusahaan.

Secara keseluruhan, penelitian ini menunjukkan bahwa alternatif menjual rumah tipe "Palermo" memberikan keuntungan finansial yang lebih besar dibandingkan dengan menyewakan. PT Sukses Asli Perkasa perlu mempertimbangkan kondisi pasar dan kebutuhan perusahaan untuk menentukan apakah keuntungan jangka panjang dari menyewakan atau arus kas cepat dari menjual lebih sesuai dengan tujuan strategis perusahaan.

Daftar Referensi

- [1] S. Wahyulingtyas, N. R. Ratih, and M. Kusummaningarti, "Implementasi Differential Cost Dan Opportunity Cost Dalam Pengambilan Keputusan Membuat Sendiri Atau Membeli," *J. Ilm. Akunt. dan Keuang.*, vol. 2, no. 2, pp. 152–163, 2023, doi: 10.24034/jiaku.v2i2.5789.
- [2] N. Kholifah, B. Hilda Agustin, and M. Alfa niam, "Analisis Penerapan Biaya Volume Laba (Cost Volume Profit) dalam Perencanaan Harga Jual untuk Mencapai Laba yang Optimal pada CV Satria Jaya," vol. 10, no. 10, pp. 625–637, 2024.
- [3] R. A. Kamaroellah, *Akuntansi Manajemen Pendidikan*. Surabaya: CV.Jakad Media Publishing, 2020.
- [4] A. Mulyana *et al.*, *Akuntansi Manajemen Lanjutan*. Makasar: Tohar Media, 2024.
- [5] M. Mahardika, A. Naruli, and R. Selviasari, "Analisis Biaya Produksi Dalam Menentukan Harga Jual Bagi Usaha Meubel," *J. Ilm. Cendekia Akunt.*, vol. 8, no. 4, p. 1, 2023, doi: 10.32503/cendekiaakuntansi.v8i4.4246.
- [6] E. Indriani, *Akuntansi Manajemen*. Yogyakarta: ANDI, 2018.
- [7] Mulyadi, *sistem akuntansi*, 4th ed. solo: salemba empat, 2017.
- [8] A. Halim, B. Supomo, and M. S. Kusufi, *Akuntansi Manajemen (akuntansi manajerial)*, 2nd ed. Yogyakarta: Yogyakarta 2012, 2012.
- [9] Rusdianto, *Akuntansi Manajemen*, 1st ed. Jakarta: Erlanga 2013, 2013.
- [10] Sudarno, H. R. Shomad, and E. Syahputra, *Akuntansi Manajemen sebuah pengantar*, 1st ed. Malang: Inteligencia Media 2021, 2021.
- [11] B. Siregar, B. Suropto, D. Hapsoro, E. W. Lo, and F. Biyanto, *Akuntansi Manajemen*, 1st ed. Jakarta: Salemba Empat, 2013, 2013.
- [12] G. L. Sundem, C. T. Horngren, D. Burgstahler, and J. Schatzberg, *Pengantar Akuntansi Manajemen*, 1st ed. Jakarta: Erlanga 2014, 2014.
- [13] ida ayu Nursanty *et al.*, *Akuntansi Manajemen*. lombok barat: seval literindo kreasi, 2022.
- [14] mulyadi, *sistem akuntansi*, 3rd ed. solo: salemba empat, 2008.
- [15] H. Simamora, *Akuntansi Manajemen edisi III*, 3rd ed. duri: Star Gate Publisher, 2012.
- [16] J. Arifin, *kupas tuntas matematika keuangan dengan ms excel*, 1st ed. Jakarta: PT Elex Media Komputindo, 2016.
- [17] Firdaus and Inayati, *Matematika finansial*, 1st ed. Purwokerto selatan: PT. Pena Persada Kerta Utama, 2023.
- [18] A. Affianto and S. Riyanto, *PENGANTAR EKONOMI SUMBER DAYA HUTAN*. Jakarta: KENCANA, 2023.
- [19] N. Kustaningsih and A. Farhan, *manajemen keuangan dasar-dasar pengelolaan keuangan*. sidoarjo: CV Global Care, 2022.
- [20] U. Wibawa, *Prinsip Kalkulasi Investasi Bidang Rekayasa Elektrik*. malang: UB Press, 2019.
- [21] Jenita and Herispon, *manajemen keuangan perusahaan*. CV. Azka Pustaka, 2022.
- [22] R. Amalia and C. Firmadhani, "Teknik Pengambilan Keputusan," *Univ. Negeri Padang*, 2019.
- [23] M. Muhyadi, *Teknik Pengambilan Keputusan*, vol. 3, no. 2. 2015. doi: 10.21831/efisiensi.v3i2.3796.
- [24] D. H. Pasolong, *Teori Pengambilan Keputusan*. 2023.
- [25] A. Siyoto, S., & Sodik, *Dasar Metodologi Penelitian*. Literasi Media Publishing, 2015.
- [26] M. Mgdalena, "Analisi Biaya Diferensial Dalam Pengambilan Keputusan Menjual Atau Menyewakan Tug Boat," vol. 12, no. 2, 2015.