

**ANALISIS PERHITUNGAN *BREAK EVEN POINT* SEBAGAI
DASAR PERENCANAAN LABA PADA PT ATH ZAFIR
PROPERTINDO PALEMBANG**



LAPORAN AKHIR

**Laporan Akhir Ini Disusun Sebagai Salah Satu Syarat
Menyelesaikan Pendidikan Diploma III
Pada Jurusan Akuntansi**

Oleh:

**MUTIARA DIVA AWALIA
NPM 062030501283**

**POLITEKNIK NEGERI SRIWIJAYA
PALEMBANG
2023**



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI

POLITEKNIK NEGERI SRIWIJAYA

JURUSAN AKUNTANSI

Jalan Srijaya Negara, Palembang 30139

Telp. 0711-353414, Fax. 0711-355918

Website : www.polisriwijaya.ac.id, E-mail : info@polsri.ac.id



SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Mutiara Diva Awalia
NPM : 062030501283
Jurusan/Program Studi : Akuntansi/DIII Akuntansi
Mata Kuliah : Akuntansi Manajemen
Judul Laporan Akhir : Analisis Perhitungan *Break Even Point* sebagai
Dasar Perencanaan Laba pada PT ATH Zafir
Propertindo Palembang

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Laporan akhir yang saya susun dengan judul sebagaimana tersebut di atas, beserta isinya merupakan karya orisinal yang saya susun sendiri.
2. Laporan akhir tersebut bukan plagiat atau salinan laporan akhir milik orang lain.
3. Apabila terdapat unsur plagiaris pada sebagian atau keseluruhan karya ini, dalam laporan ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis saya bersedia menerima sanksi berupa pembatalan laporan akhir ini dan konsekuensi lain yang menyertai.

Demikianlah pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dalam keadaan sadar, untuk diketahui dan digunakan sebagaimana semestinya.

Palembang, 28 Juli 2023

Yang Membuat Pernyataan



Mutiara Diva Awalia

NPM 062030501283

KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI
POLITEKNIK NEGERI SRIWIJAYA



JURUSAN AKUNTANSI
Jalan Srijaya Negara, Palembang 30139
Telp: 0711-353414 Fax. 0711-355918
Website: www.polisriwijaya.ac.id E-mail: info@polsri.ac.id



LEMBAR PENGESAHAN LAPORAN AKHIR

Nama : Mutiara Diva Awalia
NPM : 062030501283
Jurusan : Akuntansi
Program Studi : DIII Akuntansi
Mata Kuliah : Akuntansi Manajemen
Judul Laporan Akhir : Analisis Perhitungan *Break Even Point* sebagai Dasar
Perencanaan Laba pada PT ATH Zafir Propertindo
Palembang

Telah Diujikan pada ujian Laporan Akhir Tanggal 07 Agustus 2023
Dihadapan Tim Penguji Jurusan/Program Studi Akuntansi
Politeknik Negeri Sriwijaya

Palembang, Agustus 2023

Pembimbing I,

Sukmini Hartati, S.E., M.M.
NIP 196505031992032002

Pembimbing II,

Drs. Darul Amri, M.M.
NIP 196005201988111001

Mengetahui
Ketua Jurusan Akuntansi

Dr. Evada Dewata, S.E., M.Si., Ak., CA., CMA.
NIP 197806222003122001



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI
POLITEKNIK NEGERI SRIWIJAYA

Jalan Sriwijaya Negara, Palembang 30139
Telp. 0711-353414 Fax. 0711-355918

Website: www.polisriwijaya.ac.id E-mai : info@polsri.ac.id



PELAKSANAAN REVISI LAPORAN AKHIR (LA)

Mahasiswa berikut,

Nama : Mutiara Diva Awalia
NIM : 062030501283
Jurusan/Program Studi : Akuntansi/DIII Akuntansi
Judul Laporan Akhir : Analisis Perhitungan *Break Even Point* sebagai Dasar Perencanaan Laba pada PT ATH Zafir Propertindo Palembang

Telah melaksanakan revisi terhadap Laporan Akhir yang diseminarkan pada hari Senin tanggal 07 bulan Agustus tahun 2023. Pelaksanaan revisi terhadap Laporan Akhir tersebut telah disetujui oleh Dosen Penilai yang memberikan revisi:

No.	Komentar	Nama Dosen Penilai*	Tanggal	Tanda Tangan
1.	Perbaikan Tata Tulis Tabel dan Kurangi Kalimat Berulang	Bainil Yuliana, S.E., M.Si. NIP 196107011989032001	21/8 ²³	
2.	Sesuaikan Rumusan Masalah dan Kesimpulan	Dr. Evada Dewata, S.E., M.Si., Ak., CA., CMA. NIP 197806222003122001	22/8 ²⁰²³	
3.	Tambahkan Penjelasan Mengenai Tipe Rumah yang Mengalami Keuntungan dan Kerugian	Nurhasanah, S.E., M.Si., Ak., CA. NIP 197802282005122003	21/8 ²³	
4.	Perbaikan Rincian Biaya Tetap dan Biaya Variabel pada Bab IV Disesuaikan dengan Data Bab III	Eka Jumarni Fithri, S.E., M.Si., Ak., CA. NIP 197410182008012008	22/8 ²³	

Palembang, Agustus 2023

Ketua Penguji**;

Bainil Yuliana, S.E., M.Si.
NIP 196107011989032001

• Catatan:

- *) Dosen penguji yang memberikan revisi saat ujian laporan akhir
 - ***)Dosen Penguji yang ditugaskan sebagai Ketua Penguji saat ujian Laporan Akhir
- Lembaran pelaksanaan revisi ini harus dilampirkan dalam Laporan Akhir

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Bersungguh-sungguhlah (semangat) untuk mendapatkan apa yang bermanfaat bagimu, dan mintalah pertolongan kepada Allah (dalam segala urusanmu), serta janganlah bersikap lemah. Apabila ada suatu hal yang menimpamu, janganlah kamu ucapkan: Andai saja aku melakukan ini, niscaya akan begini dan begini. Akan tetapi ucapkanlah:

Qadarullah (ini takdir Allah)”

(HR. Muslim No. 2664)

“Sesuatu akan selalu tampak mustahil,
sampai hal tersebut selesai kamu kerjakan”

(Nelson Mandela)

Atas Rahmat Allah Subhanahu Wa Ta'ala,
Laporan Akhir Ini Kupersembahkan Untuk:

- Kedua Orang Tuaku, Adik-Adikku dan Keluarga Besar Tercinta yang Selalu Memberikan Semangat
- Para Dosen dan Staff yang Ku Hormati
- Sahabat-Sahabatku dan Kelas 6AA
- Almamaterku

ABSTRAK

Analisis Perhitungan *Break Even Point* Sebagai Dasar Perencanaan Laba Pada PT ATH Zafir Propertindo Palembang
Mutiara Diva Awalia, 2023 (xiv + 63 Halaman)
E-mail : mutiaradivaawalia@gmail.com

Dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal, tidak semua masyarakat dengan mudah membangun rumah, diperlukan suatu proses sehingga rumah itu bisa dibangun dan ditempati. Salah satu alternatif mencapai keinginan tersebut yaitu dengan membeli rumah dari pihak pengembang (*developer*) perumahan. *Developer* atau pengembang perumahan akan berusaha menyediakan rumah dengan berbagai tipe rumah yang diminati oleh masyarakat. Laporan akhir ini bertujuan untuk mengetahui identifikasi biaya yang diperhitungkan kemudian didapatkan *break even point* serta *margin of safety* yang diperoleh dari masing-masing tipe rumah dengan mengambil 2 (dua) tipe rumah yang berjumlah 196 unit dimana rumah tipe 36/90m² sebanyak 177 unit dan rumah tipe 36/105m² sebanyak 19 unit pada Perumahan Zafir Land di Kota Palembang. Dari hasil analisa *break even point* untuk rumah tipe 36/90m² mencapai titik impas pada 64 unit sebesar Rp9.667.358.293 dan tipe 36/105m² mencapai 9 unit sebesar Rp1.659.197.089. Berdasarkan hasil analisa *break even point*, maka diperoleh *margin of safety*-nya berada pada posisi 64% rumah tipe 36/90m² dan 54% rumah tipe 36/105m², yang artinya *developer* pasti mendapatkan keuntungan walaupun waktu penjualannya cukup lama. Hasil analisa menunjukkan bahwa membangun rumah dengan tipe 36/90m², *developer* akan mendapatkan keuntungan yang lebih besar dibandingkan dengan membangun rumah dengan tipe 36/105m².

Kata kunci: Biaya, *Break Even Point*, *Margin of Safety*

ABSTRACT

Analysis of Break Even Point Calculations as a Basis for Profit Planning at PT ATH Zafir Propertindo Palembang

Mutiara Diva Awalia, 2023 (xiv + 63 Pages)

E-mail : mutiaradivaawalia@gmail.com

In meeting the need for a place to live, not all people easily build a house, a process is needed so that the house can be built and occupied. One alternative to achieve this desire is to buy a house from a housing developer. Developers or housing developers will try to provide houses with various types of houses that are of interest to the public. This final report aims to find out the identification of the calculated costs and then get the break even point and the margin of safety obtained from each type of house by taking 2 (two) types of houses totaling 196 units where the house type 36/90m² is 177 units and the house 19 units of type 36/105m² at Zafir Land Housing in Palembang City. From the results of the break even point analysis for the 36/90m² type house it reached a breakeven point at 64 units of IDR 9,667,358,293 and for the 36/105m² type it reached 9 units of IDR 1,659,197,089. Based on the results of the break even point analysis, the margin of safety is 64% for the 36/90m² house and 54% for the 36/105m² house, which means that the developer will definitely benefit even though the selling time is quite long. The results of the analysis show that building a house with the 36/90m² type, the developer will get greater profits compared to building a house with the 36/105m² type.

Keywords: Cost, Break Even Point, Margin of Safety

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Allah SWT. atas rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan akhir ini yang berjudul “**Analisis Perhitungan *Break Even Point* sebagai Dasar Perencanaan Laba pada PT ATH Zafir Propertindo Palembang**” tepat pada waktunya. Tak lupa sholawat serta salam semoga tercurah selalu kepada junjungan besar kita Nabi Muhammad SAW. beserta para sahabat dan pengikutnya hingga akhir zaman. Laporan akhir ini disusun sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan pendidikan Diploma III pada Jurusan Akuntansi Politeknik Negeri Sriwijaya.

Dalam menyelesaikan laporan akhir ini penulis telah berusaha semaksimal mungkin untuk memberikan yang terbaik, akan tetapi penulis menyadari bahwa masih banyak terdapat kekurangan dalam penulisan laporan akhir ini dan tidak akan terselesaikan dengan baik tanpa adanya bimbingan, bantuan, masukan, dan saran dari berbagai pihak. Maka dari itu penulis dengan segala kerendahan hati ingin menyampaikan terima kasih sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang telah membantu dalam penyusunan laporan ini khususnya kepada:

1. Bapak Dr. Ing. Ahmad Taqwa, M.T. selaku Direktur Politeknik Negeri Sriwijaya.
2. Ibu Dr. Evada Dewata, S.E., M.Si., Ak., CA., CMA. selaku Ketua Jurusan Akuntansi Politeknik Negeri Sriwijaya.
3. Ibu Yuliana Sari, S.E., MBA, Ak. selaku Sekretaris Jurusan Akuntansi Politeknik Negeri Sriwijaya.
4. Ibu Anggeraini Oktarida, S.E., M.Si., Ak. CA. selaku Kepala Program Studi Jurusan Akuntansi Politeknik Negeri Sriwijaya.
5. Ibu Sukmini Hartati, S.E., M.M. selaku Dosen Pembimbing I yang dengan sabar telah banyak membantu, membimbing dan memberikan motivasi dalam menyelesaikan laporan akhir ini.
6. Bapak Drs. Darul Amri., M.M. selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan masukan, saran terbaik dan membimbing dalam menyelesaikan laporan akhir ini.

7. Seluruh Dosen Pengajar di Jurusan Akuntansi yang telah mengajari banyak hal dan memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis serta para Staf Jurusan Akuntansi yang telah banyak membantu penulis selama penulis kuliah di Politeknik Negeri Sriwijaya.
8. Pimpinan dan seluruh karyawan PT ATH Zafir Propertindo yang telah mengizinkan dan membantu dalam pengambilan data untuk laporan akhir.
9. Bapak Muhammad Maulana selaku *Manager* PT ATH Zafir Propertindo yang telah memberikan izin beserta kepercayaan untuk penulis melakukan pengambilan data dan telah banyak membantu penulis selama mengerjakan laporan akhir ini.
10. Kedua orang tua, saudara dan keluarga besar tercinta yang selalu memberikan dukungan, nasihat, semangat, serta do'a untuk keberhasilan penulis.
11. Teman-teman seperjuangan Jurusan Akuntansi khususnya kelas 6AA angkatan 2020 yang tetap saling menyemangati satu sama lain dan tiada henti berjuang.
12. Semua pihak yang telah membantu dan memberikan dorongan dalam menyelesaikan laporan akhir ini agar dapat selesai pada waktunya yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa kesempurnaan hanya milik Allah SWT. semata, tentunya laporan ini masih jauh dari kata sempurna. Untuk itu dengan kerendahan hati penulis mengharapkan saran dan masukan yang membangun dari pembaca. Akhir kata penulis berharap semoga Laporan Akhir ini dapat bermanfaat bagi para pembaca, khususnya mahasiswa/i jurusan Akuntansi Politeknik Negeri Sriwijaya dalam menambah ilmu pengetahuan dan wawasan.

Palembang, 2023

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME	ii
LEMBAR PENGESAHAN LAPORAN AKHIR	iii
LEMBAR PELAKSANAAN REVISI LAPORAN AKHIR	iv
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Permasalahan	1
1.2 Rumusan Masalah.....	4
1.3 Ruang Lingkup Pembahasan	4
1.4 Tujuan Dan Manfaat Penulisan	5
1.4.1 Tujuan Penulisan	5
1.4.2 Manfaat Penulisan	5
1.5 Metode Pengumpulan Data	6
1.5.1 Teknik Pengumpulan Data	6
1.5.2 Sumber Data	7
1.6 Sistematika Penulisan	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
2.1 Pengertian Akuntansi Manajemen	10
2.2 Pengertian Proyek	10
2.3 Perumahan dan Permukiman	11
2.4 Konsep Biaya.....	12
2.4.1 Pengertian Biaya	12
2.4.2 Perilaku Biaya	13
2.4.3 Pengklasifikasian Biaya	13
2.5 <i>Break Even Point</i> (BEP).....	14
2.5.1 Pengertian <i>Break Even Point</i> (BEP)	14
2.5.2 Tujuan <i>Break Even Point</i> (BEP).....	15
2.5.3 Metode Perhitungan <i>Break Even Point</i> (BEP)	16
2.5.4 Asumsi dan Keterbatasan dalam <i>Break Even Point</i> (BEP)	18
2.6 Rasio Margin Kontribusi	19

2.7	<i>Margin of Safety</i> (MoS)	20
2.8	Perencanaan Laba	21
2.9	Hubungan <i>Break Even Point</i> (BEP) dan Perencanaan Laba	22
BAB III	GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN	24
3.1	Sejarah Singkat Perusahaan.....	24
3.2	Visi dan Misi Perusahaan.....	25
3.2.1	Visi PT ATH Zafir Propertindo.....	25
3.2.2	Misi PT ATH Zafir Propertindo	25
3.3	Struktur Organisasi dan Uraian Tugas	26
3.3.1	Struktur Organisasi PT ATH Zafir Propertindo.....	26
3.3.2	Uraian Tugas PT ATH Zafir Propertindo	26
3.4	Aktivitas dan Produk Perusahaan	29
3.4.1	Aktivitas PT ATH Zafir Propertindo	29
3.4.2	Produk PT ATH Zafir Propertindo	29
3.4.2.1	Proses Pembangunan Perumahan Zafir Land.....	29
3.4.2.2	Spesifikasi Bangunan Rumah.....	30
3.5	Data-Data PT ATH Zafir Propertindo	33
3.5.1	Rekapitulasi Penjualan Rumah Zafir Land.....	33
3.5.2	Anggaran Biaya Konstruksi.....	33
3.5.3	Rencana Anggaran Biaya (RAB) Proyek.....	34
3.5.3.1	RAB Proyek Pembangunan Perumahan Zafir Land Tipe 36/90m ²	34
3.5.3.2	RAB Proyek Pembangunan Perumahan Zafir Land Tipe 36/105m ²	37
BAB IV	PEMBAHASAN.....	39
4.1	Pengklasifikasian Biaya Tetap dan Biaya Variabel.....	40
4.2	Analisis <i>Break Even Point</i> (BEP).....	46
4.2.1	Analisis <i>Break Even Point</i> (BEP) dengan Pendekatan Teknik Persamaan	46
4.2.1	Analisis <i>Break Even Point</i> (BEP) dengan Pendekatan Grafis	50
4.2.3	Rasio Margin Kontribusi	52
4.3	<i>Margin of Safety</i> (MoS)	57
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN	62
5.1	Kesimpulan.....	62
5.2	Saran	62

DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
3.1 Rekapitulasi Penjualan Rumah Zafir <i>Land</i>	33
3.2 Anggaran Biaya Konstruksi.....	34
3.3 Rencana Anggaran Biaya (RAB) Tipe 36/90m ²	35
3.4 Rencana Anggaran Biaya (RAB) Tipe 36/105m ²	37
4.1 Biaya Tetap Tipe Rumah 36/90m ²	41
4.2 Biaya Tetap Tipe Rumah 36/105m ²	42
4.3 Total Biaya Tetap Tipe Rumah 36/90m ² dan 36/105m ²	43
4.4 Biaya Variabel Tipe Rumah 36/90m ²	44
4.5 Biaya Variabel Tipe Rumah 36/105m ²	44
4.6 Total Biaya Variabel Tipe Rumah 36/90m ² dan 36/105m ²	45
4.7 Rekapitulasi Klasifikasi Biaya Tipe Rumah 36/90m ² dan 36/105m ²	45
4.8 Daftar Perhitungan BEP Tipe Rumah 36/90m ² dan 36/105m ²	46
4.9 Rekapitulasi Perhitungan <i>Break Even Point</i>	50
4.10 Margin Kontribusi dan Laba Operasi Tipe Rumah 36/90m ²	53
4.11 Margin Kontribusi Per Unit Tipe Rumah 36/90m ²	54
4.12 Margin Kontribusi dan Laba Operasi Tipe Rumah 36/105m ²	54
4.13 Margin Kontribusi Per Unit Tipe Rumah 36/105m ²	55
4.14 Perhitungan <i>Margin of Safety</i> (Rupiah) Tipe Rumah 36/90m ²	57
4.15 Perhitungan <i>Margin of Safety</i> (%) Tipe Rumah 36/90m ²	57
4.16 Perhitungan <i>Margin of Safety</i> (Rupiah) Tipe Rumah 36/105m ²	58
4.17 Perhitungan <i>Margin of Safety</i> (%) Tipe Rumah 36/105m ²	58
4.18 Rekapitulasi Perhitungan <i>Margin of Safety</i> Tipe Rumah 36/90m ² dan 36/105m ²	59

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
1.1 Grafik Jumlah Penjualan Rumah Zafir <i>Land</i> Tahun 2019-2022	3
2.1 Grafik <i>Break Even Point</i>	17
3.1 Struktur Organisasi PT ATH Zafir Propertindo	26
3.2 Pondasi dan Struktur Rangka Bangunan	29
3.3 Proses Pengerjaan Dinding Bangunan	30
3.4 <i>Finishing</i> Bangunan	30
3.5 Denah tipe rumah 36/90m ² dan 36/105m ²	31
3.6 Tampak depan rumah tipe 36/90m ²	32
3.7 Tampak depan rumah tipe 36/105m ²	32
4.1 Grafik <i>Break Even Point</i> Rumah Tipe 36/90m ²	51
4.2 Grafik <i>Break Even Point</i> Rumah Tipe 36/105m ²	52
4.3 Grafik Laba.....	55

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran

1. Surat Pengantar Permohonan Pengambilan Data Laporan Akhir
2. Surat Izin Pengambilan Data Laporan Akhir
3. Surat Balasan dari Perusahaan
4. Kartu Kunjungan Mahasiswa
5. Surat Kesepakatan Bimbingan Laporan Akhir Pembimbing I
6. Surat Kesepakatan Bimbingan Laporan Akhir Pembimbing II
7. Lembar Bimbingan Laporan Akhir Pembimbing I
8. Lembar Bimbingan Laporan Akhir Pembimbing II
9. Daftar Hasil Wawancara
10. Laporan Laba Rugi PT ATH Zafir Propertindo 2019
11. Laporan Laba Rugi PT ATH Zafir Propertindo 2020
12. Laporan Laba Rugi PT ATH Zafir Propertindo 2021
13. Laporan Laba Rugi PT ATH Zafir Propertindo 2022
14. Gambar Site Plan Perumahan Zafir *Land* dengan Luas Tanah 25.000m²