

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Permasalahan

Kota Palembang sebagai ibu kota Provinsi Sumatera Selatan merupakan salah satu kota yang sedang dalam tahap pertumbuhan pesat dan saat ini telah bergerak menuju perbaikan di sektor infrastrukturnya. Hal tersebut dibuktikan dengan adanya pembangunan infrastruktur-infrastruktur yang vital dalam mendukung pertumbuhan dan perkembangan ekonomi. Salah satu sektor yang akan mendapatkan manfaat dari pembangunan infrastruktur ini adalah perusahaan yang bergerak di bidang *property* dan *real estate*. Industri sektor *property* dan *real estate* akan selalu berkembang pesat dan akan meningkat dari tahun ke tahun, karena tanah memiliki ketersediaan tetap seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk di kota Palembang, yang membawa pengaruh besar terhadap kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal atau perumahan yang juga meningkat setiap tahunnya. Dimana rumah merupakan salah satu kebutuhan primer manusia untuk berteduh, berlindung dan menetap. Dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal, tidak semua masyarakat dengan mudah membangun rumah, diperlukan suatu proses sehingga rumah itu bisa dibangun dan ditempati, salah satu pilihan masyarakat dalam memiliki rumah yaitu dengan cara membeli secara tunai atau angsuran yang dapat dilakukan melalui pasar *property (developer)*.

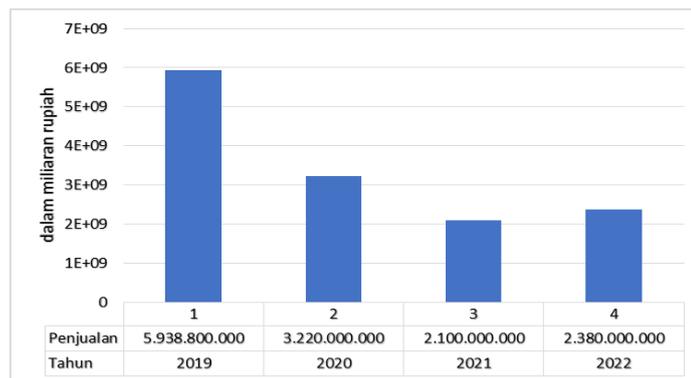
Para pengembang (*developer*) ini menyediakan rumah atau perumahan sebagai tempat tinggal, rumah yang dikembangkan mulai dari tipe rumah yang sangat sederhana sampai tipe rumah mewah. Pengembang (*developer*) perumahan biasanya lebih tertarik mengembangkan tipe rumah mewah karena keuntungan yang didapatkan lebih besar dibandingkan jika mengembangkan tipe rumah sederhana. Namun, disisi lain masyarakat lebih banyak membutuhkan tipe rumah sederhana karena sesuai dengan kemampuan perekonomian mereka. Kebutuhan masyarakat yang tinggi terhadap tipe rumah sederhana merupakan permasalahan bagi pemerintah dalam rangka meningkatkan kualitas kehidupan masyarakat. Para pengembang (*developer*) perumahan akan berupaya menawarkan rumah dengan

membuat berbagai macam tipe rumah yang diminati oleh masyarakat yang mana mempunyai nilai tinggi, terlihat menarik serta sesuai dengan aspek pasar yang telah diperkirakan. Dengan demikian, *developer* dapat mendapatkan biaya keuntungan yang diinginkan. Demi mencapai tujuan tersebut, diperlukannya suatu perencanaan yang baik agar pada saat pelaksanaan dapat dilakukan pengendalian biaya-biaya guna menghasilkan laba yang optimal seperti yang diharapkan. Perencanaan merupakan salah satu alat bagi manajemen untuk memudahkan pencapaian tujuan dan faktor yang sangat penting bagi keberhasilan perusahaan.

Harga rumah sederhana yang bervariasi tentu menjadi pilihan masyarakat. Ketika *developer* membangun suatu perumahan tentu perlu diketahui terlebih dahulu berapa unit perumahan yang akan dijual dan berapa rupiah yang didapatkan dari setiap unit rumah agar perusahaan tidak keliru dalam menentukan harga dasar proyek. Harga dasar proyek yang terlalu rendah dapat mengakibatkan kerugian pada perusahaan, seringkali terjadi bahwa realisasi dari pelaksanaan biaya proyek tidak sesuai dengan rencana anggaran biaya proyek yang telah dibuat oleh perusahaan sehingga menyebabkan terjadinya selisih yang tidak menguntungkan (*unfavorable*). Salah satu alat bantu untuk menentukan harga dasar proyek yang membantu manajemen dalam melakukan perencanaan laba, ialah dengan menggunakan analisis *Break Even Point* (BEP).

*Break Even Point* (BEP) merupakan suatu keadaan dimana dalam suatu operasi perusahaan tidak mendapat untung maupun rugi (impas). Apabila *developer* menginginkan suatu proyek dengan mendapatkan laba, maka harga dasar suatu proyek harus di atas harga pada titik impas keuangan. Syarat perhitungan *Break Even Point* (BEP) yaitu dengan adanya pengklasifikasian biaya antara biaya tetap (*fixed cost*) dengan biaya variabel (*variable cost*). Dengan analisis *Break Even Point* (BEP) pihak manajemen dapat melakukan perencanaan laba dengan mengetahui harga dasar proyek yang merupakan unsur penting dalam pengelolaan biaya proyek secara keseluruhan. Selain itu, manajemen dapat mengambil tindakan koreksi yang diperlukan untuk memperbaiki selisih atau penyimpangan yang sifatnya tidak menguntungkan serta dapat merencanakan laba yang diinginkan.

PT ATH Zafir Propertindo yang merupakan badan hukum usaha bergerak pada bidang usaha *property*, mengkhususkan usahanya dalam ruang lingkup *Developer*, *Kontraktor*, dan *General Supplier*. Produk utama yang menjadi andalan PT ATH Zafir Propertindo adalah penjualan rumah dengan berbagai *type* serta kios, *townhouse* maupun toko. Salah satu proyek yang telah dikerjakan oleh PT ATH Zafir Propertindo adalah membangun Perumahan Zafir *Land* yang terletak di Jalan Tritunggal Blok B2 RT.05 RW.02 Kelurahan Sukamulya, Kecamatan Sematang Borang, Kota Palembang. Lokasi ini dipilih karena ketersediaan lahan yang cukup luas, harga lahan yang relatif murah dan sesuai dengan target konsumen yang direncanakan. Lahan yang akan dibangun adalah seluas 25.000m<sup>2</sup>. Berikut ini adalah grafik jumlah penjualan rumah pada perumahan Zafir *Land* tahun 2019-2022 sebagai berikut:



Sumber: PT ATH Zafir Propertindo, 2023

**Gambar 1.1** Grafik Jumlah Penjualan Rumah Zafir *Land* Tahun 2019-2022

Berdasarkan gambar 1.1 di atas, penjualan rumah pada PT ATH Zafir Propertindo terus mengalami penurunan penjualan tahun 2020 dan tahun 2021, kemudian mengalami kenaikan di tahun 2022. Namun berdasarkan laporan laba rugi, perusahaan mendapatkan laba pada tahun 2019, 2020 dan 2021, akan tetapi rugi pada tahun 2022. PT ATH Zafir Propertindo dapat melakukan analisa *Break even Point* (BEP) sebagai perencanaan laba agar mencapai penjualan yang sama atau melebihi penjualan yang pernah didapatkan pada tahun-tahun perusahaan mengalami keuntungan. Dari perhitungan *Break Even Point* (BEP) dapat diketahui harga dasar proyek dan batas aman proyek, sehingga perusahaan dapat mencapai keuntungan yang telah direncanakan dari proyek tersebut.

Fenomena yang terjadi saat ini yaitu PT ATH Zafir Propertindo belum mengetahui harga dasar proyek yang dilakukan, hal tersebut menjadi suatu kelemahan bagi perusahaan yang harus ditanggulangi. Oleh karena itu, pada penulisan laporan akhir ini penulis hendak melakukan perhitungan terhadap *Break Even Point* (BEP) kemudian menganalisisnya yang akan berguna bagi perusahaan untuk mengetahui dan memberikan informasi terkait harga dasar proyek dan batas aman proyek, sehingga perusahaan dapat mencapai keuntungan yang telah direncanakan. Mengingat pentingnya *Break Even Point* (BEP) sebagai salah satu alat bantu dalam perencanaan penjualan dan berdasarkan uraian yang telah dinyatakan dalam latar belakang, dalam penulisan akhir ini penulis tertarik untuk mengambil judul “**Analisis Perhitungan *Break Even Point* sebagai Dasar Perencanaan Laba pada PT ATH Zafir Propertindo Palembang**”.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan dan data-data yang diperoleh dari PT ATH Zafir Propertindo berupa rekapitulasi penjualan rumah, anggaran biaya konstruksi dan Rencana Anggaran Biaya (RAB) dalam proyek pembangunan perumahan *Zafir Land*, maka yang menjadi permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pengklasifikasian biaya ke dalam biaya tetap dan biaya variabel pada proyek pembangunan perumahan *Zafir Land*?
2. Bagaimana perhitungan *Break Even Point* (BEP) dalam unit dan rupiah pada proyek pembangunan perumahan *Zafir Land*?
3. Bagaimana perhitungan *Margin of Safety* (MoS) pada proyek pembangunan perumahan *Zafir Land*?

## **1.3 Ruang Lingkup Pembahasan**

Agar terarahnya pembahasan dan tidak menyimpang dari permasalahan yang terdapat pada perusahaan dan dalam penulisan laporan akhir ini. Penulis membatasi ruang lingkup pembahasan hanya pada pengklasifikasian biaya ke dalam biaya tetap dan biaya variabel, analisis *Break Even Point* (BEP), serta

*Margin of Safety* (MoS) terhadap proyek pembangunan perumahan *Zafir Land* pada PT ATH Zafir Propertindo. Penulis memfokuskan pokok pembahasan yang berhubungan dengan semua tipe rumah yang dibangun pada perumahan *Zafir Land* sebanyak 196 unit dengan 2 (dua) *type* rumah yaitu *type* 36/90m<sup>2</sup> sebanyak 177 unit dan *type* 36/105m<sup>2</sup> sebanyak 19 unit berdasarkan data yang diperoleh dari perusahaan berupa rekapitulasi penjualan rumah, anggaran biaya konstruksi dan Rencana Anggaran Biaya (RAB) tahun 2023.

## **1.4 Tujuan dan Manfaat Penulisan**

### **1.4.1 Tujuan Penulisan**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan, tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan laporan akhir ini yaitu:

1. Untuk mengetahui besarnya jumlah biaya tetap dan biaya variabel sebagai salah satu dasar dalam membuat perencanaan laba dalam proyek pembangunan perumahan *Zafir Land* pada PT ATH Zafir Propertindo.
2. Untuk melakukan analisis *Break Even Point* (BEP) dalam unit dan rupiah agar perusahaan dapat mengetahui batas aman penjualan perusahaan atau tidak merugi dalam proyek pembangunan perumahan *Zafir Land* pada PT ATH Zafir Propertindo.
3. Untuk melakukan perhitungan *Margin of Safety* (MoS) agar perusahaan mengetahui besar volume penjualan dan laba perusahaan dalam proyek pembangunan perumahan *Zafir Land* pada PT ATH Zafir Propertindo.

### **1.4.2 Manfaat Penulisan**

Manfaat yang diharapkan oleh penulis dalam penyusunan laporan akhir ini sebagai berikut:

1. Bagi Penulis

Untuk mengimplementasikan ilmu yang di dapat dan dipelajari selama mengikuti perkuliahan yang terkait dengan analisis perhitungan *Break Even Point* (BEP), serta dapat menambah wawasan penulis pada bidang ilmu akuntansi manajemen.

2. Bagi Perusahaan

Sebagai sumbang saran untuk PT ATH Zafir Propertindo dalam memberikan masukan dan gambaran yang lebih baik mengenai perencanaan laba perusahaan serta memberikan informasi yang berguna dalam penyusunan kebijakan pembiayaan, sehingga dapat memaksimalkan laba yang diperoleh dan meminimalisir terjadinya kerugian.

### 3. Bagi Lembaga

Menambah pengetahuan dan wawasan bagi mahasiswa agar dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai perencanaan laba menggunakan analisis *Break Even Point* (BEP), menjadi bahan bacaan dan referensi di perpustakaan Politeknik Negeri Sriwijaya khususnya pada jurusan Akuntansi yang digunakan penulis selanjutnya mengenai topik yang sama.

## 1.5 Metode Pengumpulan Data

### 1.5.1 Teknik Pengumpulan Data

Dalam menyusun laporan akhir ini dibutuhkan data yang akurat, objektif dan mendukung analisis terhadap penyelesaian permasalahan yang ada di perusahaan. Menurut Sugiyono (2019) pengumpulan data dapat dilakukan dengan beberapa metode sebagai berikut:

1. Teknik wawancara, merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu.
2. Teknik pengamatan/observasi, merupakan suatu proses yang tersusun dari berbagai proses biologis dan psikologis. Dua di antara yang terpenting adalah proses-proses pengamatan dan ingatan.
3. Teknik dokumentasi, dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar atau karya-karya monumental dari seseorang. Dokumen yang berbentuk tulisan misalnya catatan harian, sejarah kehidupan (*life histories*), cerita, biografi, peraturan, kebijakan. Dokumen yang berbentuk gambar misalnya foto, gambar hidup, sketsa dan lain-lain. Dokumen yang berbentuk karya misalnya karya seni, yang dapat berupa gambar, patung, film dan lain-lain. Studi dokumen merupakan pelengkap dari penggunaan metode observasi dan wawancara dalam penelitian kualitatif.
4. Triangulasi, dalam teknik pengumpulan data, triangulasi diartikan sebagai teknik pengumpulan data yang bersifat menggabungkan dari berbagai teknik pengumpulan data dan sumber data yang telah ada.

Berdasarkan uraian di atas, dalam penulisan laporan akhir ini penulis menggunakan 2 (dua) teknik pengumpulan data, yaitu teknik wawancara dan teknik dokumentasi pada PT ATH Zafir Propertindo. Dengan menggunakan kedua teknik pengumpulan data tersebut, penulis melakukan tanya jawab secara langsung dengan pihak yang terkait dengan memberikan pertanyaan mengenai profil perusahaan, bidang usaha yang dilakukan, juga mengenai data yang berhubungan dengan permasalahan yang ada. Kemudian, mengumpulkan data-data dalam bentuk *softcopy* maupun *hardcopy* berupa denah dan tampak rumah, spesifikasi teknis bangunan tipe-tipe rumah, laporan laba rugi, rekapitulasi penjualan rumah, anggaran biaya konstruksi, dan Rencana Anggaran Biaya (RAB) dalam pembangunan perumahan *Zafir Land* yang dibangun oleh PT ATH Zafir Propertindo yang nantinya akan digunakan penulis untuk melakukan analisis dalam laporan akhir ini.

### **1.5.2 Sumber Data**

Menurut Sugiyono (2019) menyatakan bahwa sumber data yang dapat digunakan, yaitu:

1. Data Primer  
Data primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpulan data.
2. Data Sekunder  
Data sekunder adalah sumber data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya lewat orang lain atau dokumen.

Berdasarkan sumber data di atas, penulis menggunakan data primer dalam pengambilan data di PT ATH Zafir Propertindo. Data primer berupa hasil wawancara secara langsung dengan pihak perusahaan untuk memperoleh informasi mengenai data yang diperlukan dalam penulisan laporan akhir ini.

### **1.6 Sistematika Penulisan**

Dalam penulisan laporan akhir ini, penulis menggunakan sistematika penulisan yang bertujuan untuk memberikan gambaran secara garis besar mengenai isi laporan akhir dengan ringkas dan singkat. Laporan akhir ini terdiri dari lima bab yang isinya mencerminkan susunan materi yang akan dibahas, tiap-

tiap bab memiliki hubungan antar bab satu dengan bab lain. Berikut ini akan diuraikan mengenai sistematika penulisan laporan akhir secara singkat, yaitu:

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini penulis menjelaskan mengenai latar belakang permasalahan, rumusan masalah, ruang lingkup pembahasan, tujuan dan manfaat penulisan, metode pengumpulan data, dan sistematika penulisan.

#### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini berisikan landasan teori yang menguraikan secara singkat mengenai teori-teori yang berasal dari pendapat para ahli sebagai dasar penulis melakukan analisis terhadap permasalahan dan dapat dijadikan sebagai bahan perbandingan. Teori-teori yang akan diuraikan adalah pengertian akuntansi manajemen, pengertian proyek, perumahan dan permukiman, pengertian biaya, perilaku biaya, pengklasifikasian biaya, pengertian *Break Even Point* (BEP), tujuan *Break Even Point* (BEP), metode perhitungan *Break Even Point* (BEP), asumsi dan keterbatasan dalam *Break Even Point* (BEP), rasio margin kontribusi, *Margin of Safety* (MoS), perencanaan laba, serta hubungan *Break Even Point* (BEP) dan perencanaan laba.

#### **BAB III GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN**

Bab ini penulis menguraikan tentang kondisi umum mengenai keadaan perusahaan, yang meliputi sejarah singkat perusahaan, visi dan misi perusahaan, struktur organisasi dan uraian tugas, aktivitas dan produk perusahaan, rekapitulasi penjualan rumah, anggaran biaya konstruksi, dan Rencana Anggaran Biaya (RAB) pembangunan perumahan Zafir *Land* pada PT ATH Zafir Propertindo.

#### **BAB IV PEMBAHASAN**

Bab ini merupakan pembahasan dari masalah yang ada dengan teori yang ada yaitu penulis menganalisis dan membahas data yang diperoleh dari perusahaan yang berupa rekapitulasi penjualan rumah, anggaran biaya konstruksi dan Rencana Anggaran Biaya (RAB). Adapun pembahasan mengenai pengklasifikasian biaya tetap dan biaya

variabel, analisis *Break Even Point* (BEP) dan *Margin of Safety* (MoS) proyek pembangunan perumahan *Zafir Land*.

## **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini adalah bab terakhir dalam penyusunan laporan akhir. Setelah melakukan analisis dan pembahasan secara lengkap, pada bab ini berisikan kesimpulan dari hasil pembahasan yang telah diuraikan pada bab IV. Kemudian, pada bab ini juga penulis memberikan saran-saran yang akan bermanfaat dalam menyelesaikan permasalahan yang ada dan dijadikan masukan untuk kemajuan perusahaan.