



## Kajian Pemetaan Break Even Point pada Pembangunan Perumahan Villa Indah Balandete, Kabupaten Kolaka

Ria Reskiawati Salam<sup>a</sup>, Armin Aryadi<sup>a,\*</sup>, Gunawansyah<sup>a</sup>

<sup>a</sup> Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Sains dan Teknologi, Universitas Sembilanbelas November Kolaka, Kolaka - Indonesia 93516

### ARTICLE INFO

Handling Editor – F. R. Rustan

*Keywords:*  
Break Even Point (BEP), Type Rumah,  
Nilai, Unit, Keuntungan

### ABSTRACT

To meet housing needs, not everyone can easily build a house. A process is required for the house to be built and used. An alternative to realizing this desire is to buy a house from a real estate developer. Housing developers will try to provide housing with various types of houses according to the needs of the community. The Villa Indah Balandete housing development project, located in the Kolaka District of Kolaka Regency, is a response to the demand for improved public services that are suitable for the development of the community, particularly in the city of Kolaka. BTN Villa Indah Balandete housing has a land area of 21.283 hectares and is located in a strategic location with a lush green environment. It is equipped with adequate supporting facilities such as schools and places of worship (mosques) and is free from the noise of the city, providing comfort and safety for consumers. The aim of this study is to determine the break-even point cost in units and in rupiah. The method used in this study was the Break Even Point (BEP) method, which analyses the break-even point based on value, units, and profits. According to the Break Even Point analysis, the break-even point for type 36/91 m<sup>2</sup> houses was 117 units, with a total of Rp. 18.310.500.000, while type 36/104 houses reached 105 units, with a total of Rp. 16.957.500.000. In the combination of type 36/91 and type 36/104 with different land sizes, the break-even point is reached at 61 units for type 36/91 and 50 units for type 36/104. The company will also receive a return on investment or income of Rp. 17.621.500.000, with the construction of 111 housing units.

\* Korespondensi ke: Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Sains dan Teknologi, Universitas Sembilanbelas November Kolaka, Kolaka - Indonesia 93516  
E-mail address: [civilarchitects.aryasi@gmail.com](mailto:civilarchitects.aryasi@gmail.com) (A. Aryadi).

## 1. Pendahuluan

Bisnis dapat dianggap sebagai organisasi yang menjual barang atau jasa kepada konsumen dengan tujuan mendapatkan keuntungan. Perkembangan dunia usaha di Indonesia sangat pesat dan menyebabkan peningkatan daya beli sehingga memberikan pengaruh yang besar bagi dunia usaha dalam menentukan tingkat harga dan volume penjualan. Setiap usaha didirikan untuk mencapai tujuan memperoleh keuntungan yang sebesar-besarnya, untuk itu perlu adanya pengelolaan terhadap perusahaan yang mampu melihat peluang-peluang usaha yang ada di masa depan. Bisnis real estate merupakan salah satu kegiatan perusahaan yang paling menjanjikan dalam hal penanaman modal. Perkembangan dan persaingan dalam bisnis real estate dianggap sebagai bidang yang menjanjikan bagi para pengusaha (pengembang). Pentingnya permodalan dan pengelolaan yang baik untuk memperoleh keuntungan yang maksimal, para pelaku bisnis harus meneliti dengan cermat agar tidak terjadi kerugian.

Saat ini, sektor real estate yang paling diminati di Indonesia tentu saja adalah properti residensial, seperti rumah atau kompleks perumahan. Tentu saja kebutuhan akan hunian yang layak merupakan hal yang wajib bagi seluruh warga negara Indonesia. Seiring bertambahnya jumlah penduduk, maka kebutuhan akan tempat tinggal atau tempat tinggal tentunya akan semakin meningkat. Sektor perumahan akhir-akhir ini mengalami pertumbuhan yang pesat karena tingginya dan mendesaknya kebutuhan akan perumahan sebagai tempat tinggal. Perumahan merupakan kebutuhan pokok manusia dan merupakan faktor penting yang menjamin kelangsungan hidup masyarakat dalam menjalankan segala aktivitasnya. Perumahan merupakan salah satu bentuk sarana hunian yang sangat erat hubungannya dengan masyarakatnya. Hal ini menunjukkan bahwa perumahan di suatu lokasi sedikit banyak mencerminkan karakteristik masyarakat yang tinggal di perumahan tersebut (Abrams, 1664). Perumahan dapat dipahami sebagai cerminan manusia, baik secara perseorangan maupun kesatuan dengan alam lingkungannya, dan juga dapat mencerminkan taraf hidup, kesejahteraan, kepribadian dan peradaban seseorang, suatu masyarakat atau suatu bangsa (Yudhohusodo, 1991). Perumahan merupakan solusi terhadap pertumbuhan jumlah penduduk yang semakin meningkat setiap tahunnya. Seiring dengan pertumbuhan penduduk dan peningkatan pendapatan masyarakat, pembangunan proyek perumahan membawa prospek usaha yang cerah dan menguntungkan. Salah satu perusahaan yang memilih berinvestasi pada kegiatan real estate ini adalah PT. Villa Mutiara Ramadhan. Saat ini PT. Mutiara Ramadhan Villa memiliki luas 20.000 m<sup>2</sup>, dan akan dibangun 2 type perumahan yaitu tipe 36/91 dan 36/104, terlihat pada gambar 1 dan 2. Yang perlu menjadi perhatian adalah masa pengembalian modal dalam jangka waktu tertentu. Tingkat pengembalian ini tergantung dari perjanjian dan estimasi keuntungan dalam waktu tertentu. Perumahan Villa Indah Balandete pada awalnya direncanakan akan membangun perumahan type 36 dengan jumlah unit perencanaan sebanyak 141 unit yang memiliki 3 jenis type lahan, luas lahan 7 x 13 m = 91 unit, luas lahan 8 x 13 m; dan 47 unit luas lahan 8 x 16 m = 3 unit. Namun, bangunan perumahan type 36 yang terbangun saat ini yang akan dianalisis dalam perhitungan titik impas atau Break Event Point (BEP) berjumlah 141 unit yang memiliki 2 jenis type lahan, luas lahan 7 x 13 m = 91 unit; dan luas lahan 8 x 13 m = 50 unit. Dengan luas 20.000 m<sup>2</sup>, pembangunan perumahan memerlukan analisa yang wajar untuk mencapai titik impas dan keuntungan dalam jangka waktu tertentu.



**Gambar 1.** Rumah type 36/91



**Gambar 2.** Rumah type 36/104

Analisis titik impas atau studi pemetaan adalah suatu kegiatan penelitian atau survei yang menyajikan informasi berupa fakta untuk mengetahui signifikansi suatu tingkat penjualan tertentu, sehingga perusahaan tidak memperoleh keuntungan, dan tidak mengalami kerugian. Untuk mengetahui return on cost dari jumlah unit rumah yang dibangun digunakan analisis yang disebut analisis titik impas. Ambang batas profitabilitas ini akan memungkinkan perusahaan untuk menyesuaikan harga jual dan memprediksi keuntungan yang dapat diperoleh dari aktivitas tersebut. Oleh karena itu, perlu dilakukan perhitungan analisis dengan mempertimbangkan biaya tetap, biaya variabel dan keuntungan yang ditargetkan pengembang (Pujawan, 2009).

Analisis ini sangat diperlukan untuk meminimalkan kemungkinan risiko yang ditimbulkan oleh investasi modal yang besar dan meningkatkan nilai keuntungan yang diperoleh. Analisis titik impas sangat penting bagi manajemen dalam perencanaan laba, penetapan harga dan banyak keputusan lainnya sehingga penulis berpendapat bahwa analisis ini perlu dijadikan sebagai penelitian.

## 2. Metode

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode Break Event Point (BEP). Break Event Point adalah sebagai suatu titik atau keadaan dimana suatu perusahaan tidak memperoleh keuntungan maupun kerugian dalam operasional usahanya. Jika penjualan cukup untuk menutupi sebagian biaya variabel dan biaya tetap, maka perusahaan akan mengalami kerugian. Begitu pula sebaliknya, jika penjualan melebihi biaya variabel dan timbul biaya tetap, maka akan diperoleh keuntungan. Titik impas diartikan sebagai suatu analisis untuk menentukan dan mengetahui jumlah barang atau jasa yang harus dijual pada harga tertentu untuk menutupi modal yang dikeluarkan untuk produksi, untuk mengetahui kapan hasil tersebut dapat dicapai.

Titik impas digunakan untuk mengetahui kapan hasil penjualan merupakan keuntungan, selain untuk menutupi biaya modal awal produksi (Darsono, 2008). Menurut Horngren, Datar dan Foster (2006), titik impas adalah jumlah produk yang terjual akan sama dengan total pendapatan dan total biaya, artinya jumlah produk yang terjual akan menghasilkan laba operasi 0 (nol). Analisis titik impas atau break even analysis diperlukan untuk mengetahui hubungan antara volume produksi, volume penjualan, harga jual, biaya produksi, biaya tetap dan variabel lainnya serta laba atau rugi. Sehingga dapat dikatakan bahwa- suatu perusahaan berada dalam keadaan keseimbangan, artinya setelah dibuat laporan laba rugi selama jangka waktu tertentu, perusahaan tersebut tidak memperoleh keuntungan dan sebaliknya tidak mengalami kerugian. Dengan kata lain zero profit atau zero loss, Pendapatan yang dicapai pada suatu periode tertentu sama dengan total biaya yang telah dikorbankan sehingga perusahaan tidak memperoleh keuntungan atau mengalami kerugian (Jumingan, 2008). Titik impas adalah keadaan dimana suatu usaha tidak memperoleh keuntungan dan tidak mengalami kerugian. Dengan kata lain, suatu perusahaan dikatakan mencapai titik impas jika total pendapatan (revenue) sama dengan total biaya atau jika keuntungan dari iuran hanya dapat digunakan untuk menutupi biaya tetap. Analisis titik impas merupakan suatu cara untuk mencari volume penjualan minimum agar perusahaan tidak mengalami kerugian tetapi juga tidak memperoleh keuntungan (dengan kata lain laba nol) (Mulyadi, 1993). Analisis titik impas berguna dalam merencanakan laba operasi dan volume penjualan perusahaan. Setelah mengetahui informasi mengenai besar kecilnya titik impas yang dicapai, maka industri dapat mengambil kebijakan, khususnya menentukan jumlah produk yang akan dijual (anggaran penjualan), harga jual (selling price), apabila industri akan menginginkan keuntungan tertentu atau tidak dan dapat meminimalisir kemungkinan kerugian (Ariyanti, 2014).

## 3. Hasil dan Pembahasan

### 3.1. Analisis Biaya Tetap

Biaya yang termasuk dalam biaya tetap adalah harga tanah, overhead kantor, honor karyawan, perlengkapan kantor, bangunan sementara biaya perencanaan dan pemasaran, penyusutan asset dan fasilitas umum. Biaya tetap ini nantinya akan digunakan dalam menganalisis titik impas untuk tipe 36/91 dan 36/104. Harga tanah dari tahun yang dibeli pada tahun 2019 sebesar Rp. 4.256.700.000 termasuk biaya administrasi dan pajak. Dengan memperhitungkan nilai waktu dari uang pada tahun 2019 bunga yang berlaku adalah 1,37 % per tahun, maka nilai harga tanah pada tahun 2021 menjadi Rp. 8.630.033.580. Biaya umum yang dikeluarkan terdiri dari : honor Karyawan dan operasional proyek selama satu tahun sebesar Rp. 120.000.000. Biaya perencanaan, pemasaran dan lain-lain. Untuk setiap unit sebesar Rp. 195.000.000. Biaya bangunan sementara sebesar Rp. 20.000.000. Biaya jalan, drainase dan penerangan perumahan sebesar Rp. 255.000.000. Data-data aset yang dimiliki Perusahaan proyek perumahan PT. Villa Mutiara Ramadhan memiliki beberapa asset / jenis barang yang akan mengalami penyusutan tiap tahun. Dengan jumlah dan nilai asset per unit yang saling mempengaruhi sehingga nilai penyusutan/tahun memiliki nilai yang bervariasi. Analisis pajak yang diperhitungkan adalah pajak pertambahan nilai sebesar 10% dari rencana anggaran biaya (RAB). Rincian besarnya PPN sudah diperhitungkan dalam harga jual setiap unit rumah yang ada.

### 3.2. Analisis Biaya Tidak Tetap

#### 3.2.1. Biaya Upah Tenaga Kerja Dan Biaya Material

Sistem pembayaran yang ditetapkan oleh perusahaan adalah sistem upah Borongan yang dimana sistem upah Borongan merupakan sistem upah yang didasarkan atas satu pekerjaan sampai selesai, sesuai dengan kesepakatan antara pemberi kerja dan pekerja. Upah borongan yang digunakan untuk setiap unit bangunan didasarkan pada harga satuan volume pekerjaan, dimana disusun dalam sebuah daftar berbentuk tabel. Upah kerja dan biaya material untuk tiap rumah adalah sebagai berikut.

**Tabel 1**

## Daftar Upah Borongan

Type Rumah	Upah	Tabel Harga
36/91	Rp. 105.502.950	Lampiran 1
36/104	Rp. 105.502.950	Lampiran 1

Dari tabel 1 diatas kita dapat melihat bahwa biaya upah kerja + bahan terlampirkan pada lampiran 1. Biaya upah kerja + bahan ini berasal dari Rencana Anggaran Biaya (RAB) yang telah dibuat, dengan rincian sebagai berikut.

$$\begin{aligned}
 \text{Biaya Upah + Bahan} &= \text{Real Cost} - \text{Pekerjaan instalasi listrik} \\
 &= \text{Rp. 107.936.000} - \text{Rp. 2.433.050} \\
 &= \text{Rp. 105.502.950}
 \end{aligned}$$

**3.2.2. Biaya Tidak Tetap variable cosct (Biaya Konstruksi)**

Biaya tidak tetap variable cost berupa biaya konstruksi yang diperhitungkan adalah upah kerja, biaya material, IMB + sertifikat, dan biaya listrik. Biaya tidak tetap untuk type rumah, antara lain sebagai berikut.

**Tabel 2**

## Daftar Biaya Konstruksi

Type Rumah	Biaya Konstruksi	Tabel Harga
36/91	Rp. 15.782.976.000	Lampiran 2
36/104	Rp. 15.782.976.000	Lampiran 2

Pada tabel 2, daftar biaya konstruksi, diketahui bahwa nilai upah dari biaya tidak tetap ini berasal dari perhitungan biaya variable cost rumah yang dilampirkan pada lampiran 2, dimana nilai tersebut diambil dari penjumlahan upah kerja + bahan, IMB + sertifikat, juga biaya Listrik.

$$\begin{aligned}
 \text{Biaya Tidak Tetap Konstruksi} &= \text{Biaya Upah + Bahan + IMB + Sertifikat + Biaya Listrik} \\
 &= \text{Rp. 107.936.000} + \text{Rp. 1.000.000} + \text{Rp. 3.000.000} + \text{Rp. 2.433.050} \\
 &= \text{Rp. 111.936.000}
 \end{aligned}$$

Dengan unit perumahan berjumlah 141 unit maka total biaya tidak tetap konstruksi sebesar Rp. 111.936.000 x 141 unit = Rp. 15.782.976.000.

**3.3. Analisis Break Even Point**

Dalam menentukan Break Even Point, maka dilakukan analisis pada setiap rumah type 36/91 dan type 36/104 sebagai berikut.

**3.3.1. Break Even Point Rumah Type 36/91**

Berdasarkan analisis perhitungan Break Even Point type 36/91, diketahui bahwa agar mendapat keuntungan, jumlah rumah yang harus terjual sebanyak 117 unit rumah. BEP (Unit) didapatkan dengan menggunakan rumus :

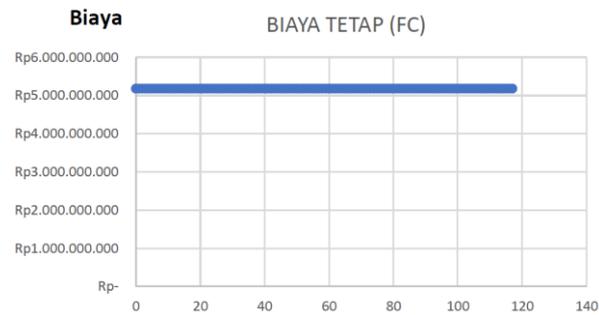
$$\begin{aligned}
 \text{BEP (Unit)} &= \frac{\text{Biaya Tetap}}{\text{Pendapatan} - \text{Biaya Variabel}} \\
 \text{BEP (unit)} &= \frac{\text{Rp.5.176.175.000}}{\text{Rp.156.500.000} - \text{Rp.111.936.000}} \\
 \text{BEP (Unit)} &= 116,151 \\
 \text{BEP (Unit)} &= 117 \text{ unit}
 \end{aligned}$$

Sedangkan, untuk BEP (Rupiah) didapatkan dengan menggunakan rumus :

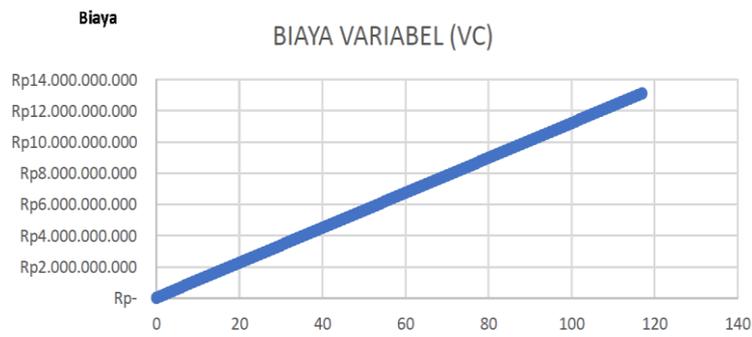
$$\begin{aligned}
 \text{BEP (Rupiah)} &= \frac{\text{Biaya Tetap}}{1 - (\text{Harga Jual Per Satuan} / \text{Biaya Variabel Per Satuan})} \\
 \text{BEP (Rupiah)} &= \frac{\text{Biaya Tetap}}{\frac{\text{Harga Jual Per unit} - \text{Variable cost}}{\text{Harga Jual Per unit}}}
 \end{aligned}$$

$$\text{BEP (Rupiah)} = \frac{\text{Rp.5.176.175.000}}{\frac{\text{Rp.156.500.000}-\text{Rp.111.936.000}}{\text{Rp.156.500.000}}}$$

$$\text{BEP (Rupiah)} = \text{Rp. 18.177.708.184}$$



**Gambar 3.** Grafik Hubungan Biaya Tetap dan Jumlah Produksi Penelitian Type 36/91



**Gambar 4.** Grafik Hubungan Biaya Variabel dan Jumlah Produksi Penelitian Type 36/91

Dari gambar 3, grafik hubungan biaya tetap dan jumlah produksi penelitian pada perumahan Villa Indah Balandete diatas dapat dijelaskan bahwa biaya tetap berada pada Rp. 5.176.175.000. Biaya tetap ini (*fixed cost*) merupakan biaya yang tidak bervariasi oleh perubahan volume penjualan atau produksi, sehingga saat jumlah produk yang dihasilkan mengalami peningkatan maupun penurunan biaya pengeluaran untuk pembiayaan tersebut jumlahnya tetap.

Dari gambar 4, grafik hubungan biaya variabel dan jumlah produksi penelitian pada perumahan Villa Indah Balandete diatas dapat dijelaskan bahwa biaya tetap berada pada Rp. 13.096.512.000. Biaya tidak tetap (*variable cost*) adalah biaya yang besar kecilnya tergantung dari sedikit atau banyaknya suatu produk yang akan dihasilkan. Semakin besar produk yang ingin dihasilkan, biaya tidak tetap akan semakin tinggi dan sebaliknya.

### 3.3.2. Break Even Point Rumah Type 36/104

Berdasarkan analisis perhitungan *Break Even Point* type 36/104, diketahui bahwa agar mendapat keuntungan, jumlah rumah yang harus terjual sebanyak 105 unit rumah. BEP (Unit) didapatkan dengan menggunakan rumus :

$$\text{BEP (Unit)} = \frac{\text{Biaya Tetap}}{\text{Pendapatan}-\text{Biaya Variabel}}$$

$$\text{BEP (unit)} = \frac{\text{Rp.5.176.175.000}}{\text{Rp.161.500.000} - \text{Rp.111.936.000}}$$

$$\text{BEP (Unit)} = 104,434$$

$$\text{BEP (Unit)} = 105 \text{ unit}$$

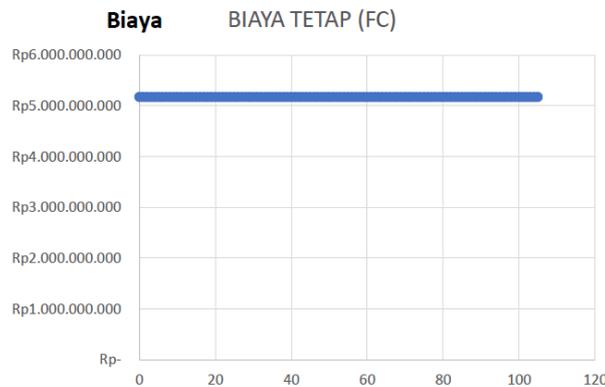
Sedangkan, untuk BEP (Rupiah) didapatkan dengan menggunakan rumus :

$$\text{BEP (Rupiah)} = \frac{\text{Biaya Tetap}}{1 - (\text{Harga Jual Per Satuan} / \text{Biaya Variabel Per Satuan})}$$

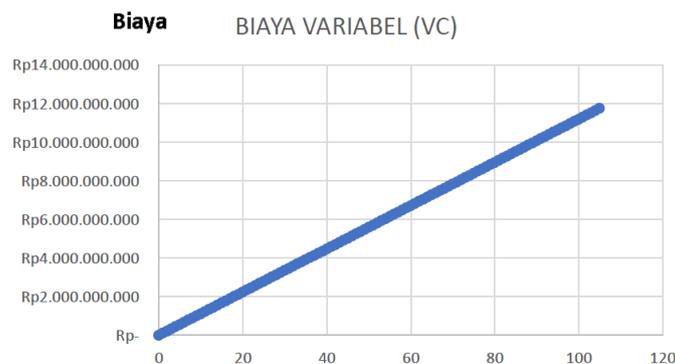
$$\text{BEP (Rupiah)} = \frac{\text{Biaya Tetap}}{\frac{\text{Harga Jual Per unit} - \text{Variable cost}}{\text{Harga Jual Per unit}}}$$

$$\text{BEP (Rupiah)} = \frac{\text{Rp.5.176.175.000}}{\frac{\text{Rp.161.500.000} - \text{Rp.111.936.000}}{\text{Rp.161.500.000}}}$$

$$\text{BEP (Rupiah)} = \text{Rp. 16. 866.117.797}$$



Gambar 5. Grafik Hubungan Biaya Tetap dan Jumlah Produksi Penelitian Type 36/91



Gambar 6. Grafik Hubungan Biaya Variabel dan Jumlah Produksi Penelitian Type 36/91

Dari gambar 5, grafik hubungan biaya tetap dan jumlah produksi penelitian pada perumahan Villa Indah Balandete diatas dapat dijelaskan bahwa biaya tetap berada pada Rp. 5.176.175.000. Biaya tetap ini (*fixed cost*) merupakan biaya yang tidak bervariasi oleh perubahan volume penjualan atau produksi, sehingga saat jumlah produk yang dihasilkan mengalami peningkatan maupun penurunan biaya pengeluaran untuk pembiayaan tersebut jumlahnya tetap. Dari gambar 6, grafik hubungan biaya variabel dan jumlah produksi penelitian pada perumahan Villa Indah Balandete diatas dapat dijelaskan bahwa biaya tetap berada pada Rp. 11.753.280.000. Biaya tidak tetap (*variable cost*) adalah biaya yang besar kecilnya tergantung dari sedikit atau banyaknya suatu produk yang akan dihasilkan. Semakin besar produk yang ingin dihasilkan, biaya tidak tetap akan semakin tinggi dan sebaliknya. Biaya tidak tetap (*variable cost*) adalah biaya yang besar kecilnya tergantung dari sedikit atau banyaknya suatu produk yang akan dihasilkan. Semakin besar produk yang ingin dihasilkan, biaya tidak tetap akan semakin tinggi dan sebaliknya.

### 3.3.3. Break Even Point Kombinasi Rumah Type 36/91 dan Rumah Type 36/104

Sebelum menentukan jumlah unit kombinasi BEP rumah Type 36/91 & 36/104, terlebih dahulu menghitung nilai Total BEP (Rupiah) dan nilai rata – rata sebagai berikut.

1) Menghitung Total BEP (Rupiah)

$$\begin{aligned} \text{Total nilai BEP (Rupiah)} &= \text{BEP Rumah Type 36/91} + \text{BEP Rumah Type 36/104} \\ &= \text{Rp. 18.177.708.184} + \text{Rp. 16. 866.117.797} \\ &= \text{Rp. 35.043.825.981} \end{aligned}$$

## 2) Menghitung Nilai Rata – Rata

Diketahui pada proyek perumahan BTN Villa Indah Balandete membangun perumahan dengan type yang sama dan 2 luas lahan yang berbeda, sehingga untuk mengetahui jumlah unit kombinasi BEP, terlebih dahulu menghitung nilai rata – rata dari total nilai BEP (Rupiah) type 36/91 & 36/104 sebagai berikut.

$$\begin{aligned}\text{Nilai Rata -Rata BEP (Rupiah)} &= \frac{\text{Total BEP (Rupiah)}}{2} \\ \text{Nilai Rata -Rata BEP (Rupiah)} &= \frac{\text{Rp. 35.043.825.981}}{2} \\ &= \text{Rp. 17.521.912.990}\end{aligned}$$

Dengan nilai rata-rata BEP (Rupiah) yaitu Rp. 17.521.912.990, maka diketahui jumlah unit kombinasi BEP didapatkan dari total pendapatan yang mendekati Rp. 17.521.912.990. Jumlah unit rumah kombinasi BEP dapat dilihat pada tabel berikut.

**Tabel 3**  
Kombinasi BEP Type 36/91 & 36/104

Type Rumah	Jumlah Unit Rumah	Pendapatan
36/91	61	Rp. 9.546.500.000
36/104	50	Rp. 8.075.000.000
Total	111	Rp. 17.621.500.000

Berdasarkan tabel 3 diketahui bahwa jika kedua type lahan rumah yang berbeda dikombinasikan dengan type bangunan yang sama untuk mendapatkan titik impas, maka total type rumah 36/91 dan 36/104 adalah 111 unit.

### 3.4. Analisis Break Even Point

Dari hasil analisis data, maka diketahui bahwa untuk type 36/91, berdasarkan analisis titik impas, perusahaan akan mendapatkan pengembalian modal yaitu titik impas berada pada pendapatan sebesar Rp. 18.310.500.000, dengan pembangunan sebanyak 117 unit rumah. Untuk type 36/104, berdasarkan analisis titik impas, perusahaan akan mendapatkan pengembalian modal yaitu titik impas berada pada pendapatan sebesar Rp. 16.957.500.000, dengan pembangunan sebanyak 105 unit rumah. Dan pada kombinasi kedua type rumah (type 36/91 dan type 36/104) dengan lahan yang berbeda, maka type 36/91 sebanyak 61 unit dan type 36/104 sebanyak 50 unit. Perusahaan juga akan mendapatkan pengembalian modal atau pendapatan sebesar Rp. 17.621.500.000, dengan pembangunan sebanyak 111 unit rumah.

## 4. Kesimpulan

Ditinjau dari analisis data Break Event Point (BEP) atau titik impas, maka dapat disimpulkan bahwa terjadinya BEP, apabila :

- Pada type 36/91, jumlah rumah yang harus terjual adalah sebanyak 117 unit rumah.
- Pada type 36/104, jumlah rumah yang harus terjual adalah sebanyak 105 unit rumah.
- Pada kombinasi type 36/91 dan type 36/104. Jika perusahaan mengkombinasikan kedua tipe bangunan yang sama dengan ukuran lahan yang berbeda, maka untuk kombinasi kedua type rumah yaitu type 36/91 sebanyak 61 unit dan type 36/104 sebanyak 50 unit.

## 5. Saran

Adapun saran yang dikemukakan yakni, dengan diketahui jumlah rumah yang harus terjual untuk mencapai Break Event Point (BEP), maka disarankan untuk selalu mempertimbangkan harga jual pada setiap unit yang sudah ditetapkan untuk mengantisipasi persaingan pasar dalam jasa usaha properti.

## Referensi

- Abrams. (1664). 7. Karakteristik Masyarakat yang Tinggal di Perumahan.  
C. T. Horngren, S. M. Datar, & G. Foster. (2006). *Cost Accounting*. Twelfth Edition. New Jersey: Pearson Education, inc., Upper Saddle River.  
Darsono. (2008). *Penganggaran Perusahaan : Teknik Mengetahui dan Memahami Penyajian Anggaran Perusahaan*

- sebagai Pedoman Pelaksanaan dan Pengendalian Aktivitas Bisnis*. Jakarta : Mitra Wacana Media.
- Jumingan. (2008). *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta: PT. Bumi Aksara.
- I. N. Pujawan. (2009). *Ekonomi Teknik*. Surabaya: PT Guna Widja.
- M. A. Asikin, Nasrul, W. Mustika, & F. R. Rustan. (2022). Tinjauan Rencana Anggaran Biaya Pelaksanaan Pekerjaan Peningkatan Jalan Chairil Anwar Kota Kendari. *Media Konstruksi*, 7(2), 113-120.
- Mulyadi. (1993). *Sistem Akuntansi. Edisi ke-3*. Bagian Penerbitan Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi YKPN.
- R. Ariyanti. (2014). Analisis Break Even Point Sebagai Dasar Pengambilan Keputusan Manajemen Terhadap Perencanaan Volume Penjualan Dan Laba (Studi Kasus pada PT. Cakra Guna Cipta Malang). *Skripsi*. Malang: Universitas Brawijaya.
- S. Yudohusodo. (1991). *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*. Jakarta: INKOPPOL.

Lampiran 1

**REKAPITULASI**

<b>PEKERJAAN</b>	<b>: Pembangunan Perumahan</b>
<b>LOKASI</b>	<b>: Jl. Badewi 2 Kel. Balandete Kec. Kolaka</b>
<b>TAHUN</b>	<b>: 2018</b>
<b>NAMA PEMILIK</b>	<b>: PT. Villa Mutiara Ramadhan</b>

No.	URAIAN PEKERJAAN	JUMLAH HARGA
I	PEK. PENDAHULUAN/PERSIAPAN	Rp. 500.000,00
II	PEK. TANAH DAN PASIR	Rp. 2.297.787,27
III	PEK. BETON	Rp. 15.945.533,07
IV	PEK. PASANGAN DAN PLESTERAN	Rp. 36.766.010,40
V	PEK. KUSEN KAYU	Rp. 7.336.064,78
VI	PEK. ATAP	Rp. 14.814.516,00
VII	PEK. PLAFOND	Rp. 3.907.520,13
VIII	PEK. PENGECATAN	Rp. 5.318.662,05
IX	PEK. FINISHING LANTAI	Rp. 13.922.015,71
X	PEK. INSTALASI LISTRIK	Rp. 2.433.050,00
XI	PEK. PLUMBING	
	a    Pek. Perpipaan Air Bersih	Rp. 923.640,20
	b    Pek. Pipa Air Kotor, Buangan Vent	Rp. 3.772.162,00
	<b>Real Cost</b>	<b>Rp. 107.936.961,62</b>
	<b>Jumlah</b>	<b>Rp. 107.936.961,62</b>
	<b>Dibulatkan</b>	<b>Rp. 107.936.000,00</b>

*Terbilang : Seratus Tujuh Puluh Enam Juta Sembilan Ratus Tujuh Enam Ribu Rupiah*

Lampiran 2

**PERHITUNGAN BIAYA VARIABEL RUMAH TYPE 36/91 DAN 36/104**

Rumah	Upah Kerja + Bahan	IMB + Sertifikat	Listrik	Jumlah
1	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp 111.936.000
2	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp 111.936.000
3	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp 111.936.000
4	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp 111.936.000
5	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp 111.936.000
6	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp 111.936.000
7	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp 111.936.000
8	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp 111.936.000
9	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp 111.936.000
10	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp 111.936.000
11	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp 111.936.000
12	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp 111.936.000
13	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp 111.936.000
14	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp 111.936.000
15	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp 111.936.000
16	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp 111.936.000
17	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp 111.936.000
18	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp 111.936.000
19	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp 111.936.000
20	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp 111.936.000
21	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp 111.936.000
22	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp 111.936.000
23	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp 111.936.000
24	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp 111.936.000
25	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp 111.936.000
26	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp 111.936.000
27	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp 111.936.000
28	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp 111.936.000
29	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp 111.936.000
30	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp 111.936.000
31	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp 111.936.000
32	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp 111.936.000
33	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp 111.936.000
34	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp 111.936.000

35	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
36	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
37	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
38	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
39	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
40	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
41	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
42	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
43	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
44	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
45	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
46	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
47	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
48	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
49	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
50	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
51	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
52	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
53	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
54	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
55	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
56	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
57	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
58	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
59	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
60	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
61	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
62	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
63	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
64	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
65	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
66	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
67	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
68	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
69	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
70	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
71	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
72	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
73	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
74	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
75	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
76	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000

77	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
78	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
79	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
80	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
81	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
82	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
83	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
84	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
85	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
86	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
87	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
88	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
89	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
90	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
91	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
92	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
93	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
94	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
95	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
96	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
97	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
98	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
99	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
100	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
101	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
102	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
103	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
104	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
105	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
106	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
107	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
108	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
109	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
110	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
111	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
112	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
113	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
114	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
115	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
116	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
117	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
118	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000

119	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
120	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
121	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
122	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
123	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
124	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
125	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
126	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
127	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
128	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
129	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
130	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
131	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
132	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
133	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
134	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
135	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
136	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
137	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
138	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
139	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
140	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
141	Rp. 105.502.950	Rp. 4.000.0000	Rp 2.433.050	Rp	111.936.000
			<b>TOTAL</b>		<b>Rp. 15.782.976.000</b>