

**ANALISA PERHITUNGAN BREAK EVEN POINT (BEP) UNTUK  
PERUMAHAN GRAHA BUMI ENIM  
DI KOTA MUARA ENIM SUMATERA SELATAN**

**Delli Noviarti Rachman**

*Dosen Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Tamansiswa*

*Email : [dellinoviarti@yahoo.co.id](mailto:dellinoviarti@yahoo.co.id)*

**ABSTRAK**

Kebutuhan akan rumah merupakan kebutuhan dasar manusia. Karena sangat pentingnya pemenuhan kebutuhan akan perumahan dan permukiman, maka pemerintah telah mengaturnya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui identifikasi biaya yang diperhitungkan kemudian didapatkan titik impas serta keuntungan 2 tipe rumah dengan mengambil data pada Perumahan Bumi Graha Enim di Kota Muara Enim. Dari hasil analisa *break even point* dengan 3 metode perhitungan yang berbeda, didapatkan hasil untuk rumah tipe 36 mencapai titik impas pada Rp. Rp. 4.278.928.172,- (36 Unit) dan Tipe 38+ sebesar Rp.2.840.692.373 (18 unit). Berdasarkan hasil analisa *break even point*, maka diperoleh *margin of safety* nya berada pada posisi 64,00%, yang artinya developer pasti mendapatkan keuntungan walaupun waktu penjualannya cukup lama. Hasil penelitian menunjukkan bahwa membangun rumah dengan tipe 36, developer akan mendapatkan keuntungan yang lebih kecil dibandingkan dengan membangun rumah dengan tipe 38+.

**Kata kunci** : *Break Even Point, Margin of Safety, Developer.*

## **1. PENDAHULUAN**

### **1.1. LATAR BELAKANG**

Kabupaten Muara Enim merupakan salah satu wilayah yang sedang berkembang dengan rata-rata pertumbuhan penduduk sebesar 2,01 % pertahun. Padatnya penduduk di kecamatan kota Muara Enim tentu memerlukan fasilitas tempat tinggal yang layak bagi masyarakat. Bagi developer, kondisi ini mendorong developer berlomba-lomba semaksimal mungkin dalam melayani konsumen. Semakin meningkatnya kebutuhan konsumen menyebabkan timbulnya minat dan daya saing developer yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan atau keinginan konsumen, dimana developer akan menawarkan keunggulan-keunggulan yang dimiliki oleh produk yang dihasilkannya.

Harga rumah sederhana yang bervariasi tentu menjadi pilihan masyarakat. Sebelum developer membangun suatu perumahan tentu harus dilaksanakan perhitungan titik impas terhadap pembangunan perumahannya. Faktor harga tanah, kontur tanah, banyaknya tanah timbunan yang digunakan, biaya perizinan dan lain-lain juga menjadi bahan pertimbangan dalam penentuan harga perumahan. Developer tentu menginginkan agar perumahan yang dibangunnya dapat segera terjual agar terjadi perputaran uang.

### **1.2. PERUMUSAN MASALAH**

Tujuan yang ingin dicapai yaitu :

1. Mengetahui identifikasi biaya tetap dan biaya variabel yang akan diperhitungkan dari tiap tipe rumah yang telah dibuat.
2. Mengetahui titik impas dan keuntungan yang diperoleh developer dari 2 tipe rumah dengan metoda *break even point* (BEP).

### **1.3. RUANG LINGKUP PENELITIAN**

Dengan maksud untuk memperjelas dan mempersempit permasalahan yang akan dibahas, maka penulis membatasi lingkup penelitian sebagai berikut :

1. Lokasi perumahan yang ditinjau pada penelitian ini yaitu Perumahan Graha Bumi Enim yang berada di kecamatan kota Muara Enim.
2. Variabel yang diambil adalah variabel tetap dan variabel tidak tetap.

**2. DASAR TEORI**

**2.1. Pengertian Perumahan**

Menurut UU RI No 1 Tahun 2011, perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

**2.2. Pengertian Rumah**

Menurut UU RI No. 1 Tahun 2011, rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

Menurut Arthur C.S. (Housing : Symbol, Structure, Site, 1990), filosofi rumah sama dengan tubuh manusia yang membutuhkan penutup berupa rumah atau shelter.

Menurut Sam Davis (The Form of Housing), rumah kemudian akan disebut menjadi perumahan apabila menjadi sekumpulan kesatuan di atas petak-petak lahan individu atau sebagai kelompok rumah gandeng atau sebagai bangunan apartemen.

**2.3. Analisis Break Even**

*Break even point* atau titik impas dapat diartikan sebagai suatu keadaan dimana dalam operasi perusahaan, perusahaan tidak memperoleh laba dan tidak menderita rugi (penghasilan sama dengan total biaya) (Munawir, 1986).

Menurut Rosyandi (1985) *break even point* merupakan titik produksi dimana hasil penjualan akan tepat sama dengan total biaya produksi. Munawir (1986) menyatakan bahwa analisa *break even point* merupakan suatu analisa yang ditujukan untuk menentukan tingkat penjualan yang harus dicapai oleh suatu perusahaan agar perusahaan tersebut tidak menderita kerugian (keuntungan=0). Melalui analisa BEP dapat dibuat perencanaan penjualan, sekaligus perencanaan tingkat produksi, agar perusahaan secara minimal tidak mengalami kerugian. Selanjutnya karena harus untung berarti perusahaan harus berproduksi di atas BEP atau titik impas.

**2.4. Metode Perhitungan BEP**

Untuk menentukan BEP suatu usaha bisnis dapat digunakan 3 cara yaitu:

- a) pendekatan *trial and error*,
- b) pendekatan grafik, dan
- c) pendekatan matematis.

Perhitungan *break-even point* dengan pendekatan *trial and error* (coba-coba), yaitu dengan menghitung keuntungan operasi dari suatu volume produksi/penjualan tertentu dan terus diulang hingga menghasilkan volume produksi/penjualan yang menghasilkan keuntungan = 0 (*Total Revenue = Total Cost*).

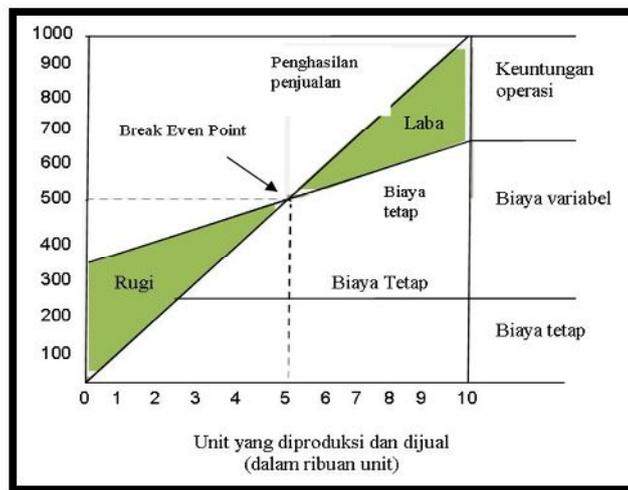
Apabila perhitungan menghasilkan keuntungan maka hitung kembali dengan mengambil volume penjualan/produksi yang lebih rendah sebaliknya jika hasil perhitungan mengalami kerugian maka hitung kembali dengan mengambil volume penjualan/produksi yang lebih besar. Demikian dilakukan seterusnya hingga dicapai volume penjualan/produksi di mana penghasilan penjualan tepat sama dengan besarnya biaya total.

$$BEP = Q \times P - (FC + (Q \times VC)) \dots\dots\dots (2.1)$$

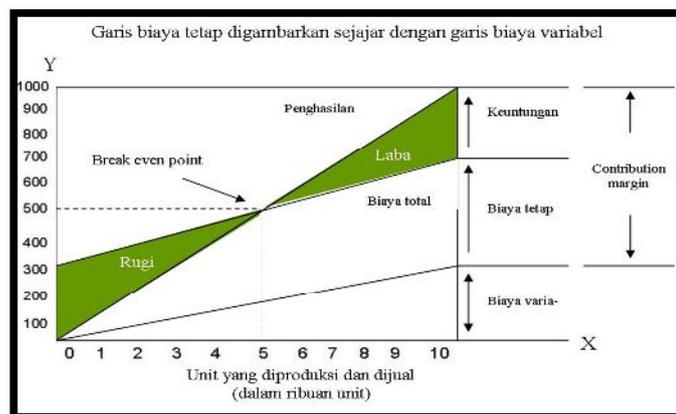
Pendekatan grafik dilakukan dengan menggambarkan unsur-unsur biaya dan penghasilan kedalam sebuah gambar grafik. Dalam gambar tersebut akan terlihat garis-garis biaya tetap, biaya total yang menggambarkan jumlah biaya tetap dan biaya variabel, dan garis penghasilan penjualan. Besarnya volume produksi/penjualan dalam unit digambarkan pada sumbu horizontal (sumbu X) dan besarnya biaya dan penghasilan penjualan digambarkan pada sumbu vertikal (sumbu Y).

Untuk menggambarkan garis biaya tetap dalam grafik break even point dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu dengan menggambarkan garis biaya tetap secara horizontal sejajar dengan sumbu X, atau dengan menggambarkan garis biaya tetap sejajar dengan garis biaya variabel. Pada cara yang kedua, besarnya *contribution margin* akan tampak pada gambar *break even point* tersebut.

Penentuan *break even point* pada grafik, yaitu pada titik dimana terjadi persilangan antara garis penghasilan penjualan dengan garis biaya total. dan Apabila titik tersebut kita tarik garis lurus vertikal ke bawah sampai sumbu X akan tampak besarnya *break even point* dalam unit. dan Kalau titik itu ditarik garis lurus horizontal ke samping sampai sumbu Y, akan tampak besarnya *break even point* dalam rupiah.



Gambar 2.1. Contoh Grafik BEP dengan Biaya Tetap Sejajar Sumbu X



Gambar 2.2. Contoh Grafik BEP dengan Biaya Tetap yang Sejajar Garis Biaya Variabel

Perhitungan BEP dengan pendekatan matematis menggunakan rumus aljabar dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu: (a) atas dasar unit dan (b) atas dasar nilai penjualan dalam rupiah.

Perhitungan BEP atas dasar unit dapat dilakukan dengan menggunakan rumus:

$$BEP (Q) = \frac{FC}{P-V} \dots\dots\dots (2.2)$$

Dimana :

- P = harga jual per unit
- V = biaya variabel per unit
- FC = biaya tetap
- Q = jumlah unit/kuantitas produk yang dihasilkan dan dijual.

Perhitungan *break-even point* atas dasar nilai penjualan dalam rupiah dapat dilakukan dengan menggunakan rumus aljabar sebagai berikut:

$$BEP = \frac{FC}{1-\frac{VC}{S}} \dots\dots\dots (2.3)$$

dimana:

- FC = biaya tetap
- VC = biaya variabel
- S = volume penjualan

Dalam analisa BEP perlu pula dipahami konsep *Margin of Safety*. *Margin of safety* merupakan batas penurunan penjualan yang bisa ditolerir oleh perusahaan agar tidak menderita kerugian (Sutrisno, 2000). Besarnya *margin of safety* dapat dihitung dengan menggunakan rumus sebagai berikut:

$$margin\ of\ safety = \frac{penjualan\ yg\ direncanakan - penjualan\ pada\ break\ even}{penjualan\ yang\ direncanakan} \times 100\% \dots\dots (2.4)$$

*Margin of Safety* merupakan angka yang menunjukkan jarak antara penjualan yang direncanakan atau dibudgetkan (*budgeted Sales*) dengan penjualan pada *break even*. Dengan demikian maka *margin of safety* adalah juga menggambarkan batas jarak, dimana kalau berkurangnya penjualan melampaui batas jarak tersebut, perusahaan akan menderita kerugian.

Angka *margin of safety* sebesar 50% menunjukkan jika jumlah penjualan yang nyata berkurang atau menyimpang lebih besar dari 50% (dari penjualan yang direncanakan) perusahaan akan menderita kerugian. Kalau berkurangnya penjualan hanya 40% dari yang direncanakan, perusahaan belum menderita kerugian.

**2.5. Penggolongan Biaya atas Dasar Tingkah Laku**

**a) Biaya Tetap (*Fix Cost*)**

Semua biaya bersifat variabel dalam jangka panjang, meskipun jenis dari biaya tersebut terlihat sebagai biaya tetap. Menurut Carter dan Usry (2006) “Biaya tetap adalah sebagai biaya yang secara total tidak berubah saat aktivitas bisnis meningkat atau menurun”. Besar biaya tetap dipengaruhi oleh kondisi perusahaan jangka panjang, teknologi dan metode serta strategi manajemen. Ada 2 jenis beban biaya tetap, yaitu beban tetap diskresioner (*discretionary fixed cost*) adalah pengeluaran atau biaya yang bersifat tetap karena kebijakan manajemen dan biaya tetap terikat (*committed fixed cost*) adalah pengeluaran atau biaya yang membutuhkan suatu seri pembayaran selama jangka waktu yang lama.

**b) Biaya Variabel ( Variable Cost )**

Menurut Carter dan Usry (2006) “Biaya variabel adalah sebagai biaya yang secara total meningkat secara proporsional terhadap peningkatan dalam aktivitas dan menurun secara proporsional terhadap penurunan dalam aktivitas”.

**3. ANALISIS DAN PEMBAHASAN**

**3.1. Analisis Komponen Biaya Perumahan**

**a. Biaya Tetap (Fixed Cost)**

Berdasarkan hasil penyebaran kuisioner telah dilakukan, maka biaya tetap (*fixed cost*) dari perumahan Graha Bumi Enim dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 3.1. Tabel Hasil Quisioner untuk Biaya Tetap

Deskripsi Biaya Tetap	Besarnya Biaya Tetap (Rp)
Biaya pembelian tanah, biaya surat dan kepengurusan lainnya	459.000.000
Biaya penimbunan dan persiapan lahan	25.000.000
Biaya BPHTB	20.450.000
Biaya pembuatan fasilitas umum ( jalan dan parit)	1,386,352,800
Total biaya pemasangan listrik dan PAM komunal	105,000,000
Total biaya desain dan perencanaan untuk perumahan	15,000,000
Biaya total untuk pemasangan lampu/penerangan jalan perumahan	80,000,000
Total biaya perijinan untuk pembuatan perumahan ini (IMB)	42,000,000
Total biaya pembuatan pagar perumahan (bila ada)	-
Total biaya pembuatan 1 unit rumah contoh/kantor	112,170,000
Total biaya pemasaran (brosur, papan promosi, pajak promosi)	25,000,000
<b>TOTAL</b>	<b>2,269,973,000</b>

**b. Biaya Tidak Tetap ( Variabel Cost)**

*Variable cost* dihitung dari hasil perhitungan, dengan data mentah yang diambil dari penelitian di lapangan.

Tabel 3.2. Hasil Kuisioner Untuk Variabel Cost

Deskripsi Variabel Cost	Perumahan Graha Bumi Enim type 36	Perumahan Graha Bumi Enim type 38
Biaya Pengukuran dan pengaplingan tanah	114.570	114.570
Biaya Pekerjaan Persiapan	2.265.400	2.265.400
Biaya Pembuatan Rumah per unit	69.180.000	112.170.000
Biaya Pembersihan lokasi	500.000	500.000
Biaya Komisi Sales per unit rumah	500.000	1.000.000
Biaya Pemasangan Listrik dan PDAM/Sumur	3.500.000	3.500.000
Biaya Pemecahan sertifikat	1.500.000	1.500.000
<b>TOTAL</b>	<b>77.569.000</b>	<b>121.071.000</b>

**3.2. Perhitungan Total Cost**

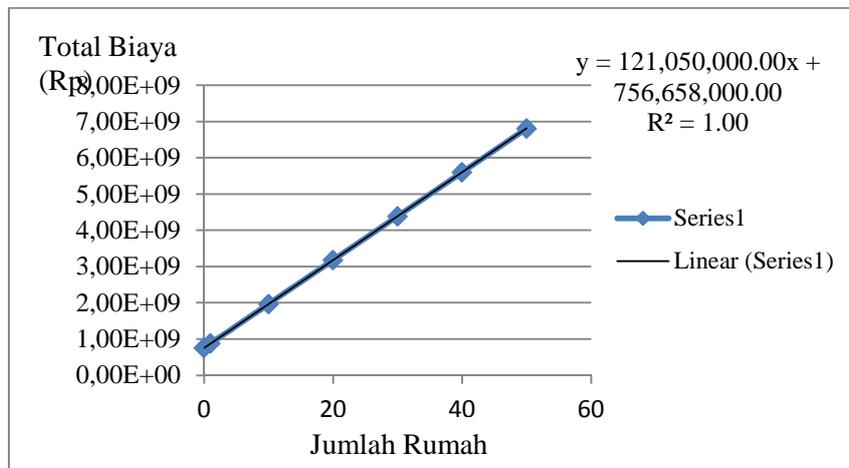
**a. Untuk Perumahan Graha Bumi Enim Tipe 38+**

Setelah didapatkan bahwa fix cost untuk perumahan Graha Bumi Enim Type 38+ adalah Rp. 756,658,000,- dan variabel cost nya untuk per unit rumah adalah Rp. 121,050,000,- selanjutnya di hitung total cost nya untuk berbagai jumlah perumahan yang

akan dibangun sampai ke batas maksimal pembuatan perumahan. Untuk perumahan tipe 38+ ini rencana pembuatan unit rumah adalah 50 unit.

Tabel 3.3 Rekap Total Cost untuk Perumahan Graha Bumi Enim tipe 38+

Jumlah Rumah	Total Biaya
-	756,658,000
1.00	877,708,000
10.00	1,967,158,000
20.00	3,177,658,000
30.00	4,388,158,000
40.00	5,598,658,000
50.00	6,809,158,000



Gambar 3.1. Kurva Biaya Total Perumahan Graha Bumi Enim Type 38+

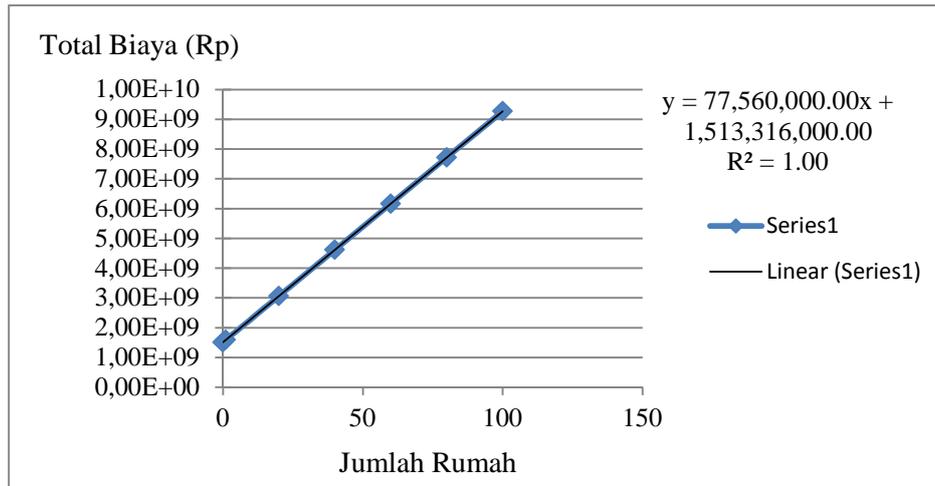
Dari gambar 3.1, didapat nilai Y dari kurva biaya total untuk perumahan Graha Bumi Enim, yaitu  $Y = 121.050.000 x + 756.658.000,-$ .

**b. Untuk Perumahan Graha Bumi Enim Tipe 36**

Setelah didapatkan bahwa *fix cost* untuk perumahan Graha Bumi Enim Type 36 adalah Rp. 1,513,316,000,- dan *variabel cost* nya untuk per unit rumah adalah Rp. 77,560,000,- selanjutnya di hitung total *cost* nya untuk berbagai jumlah perumahan yang akan dibangun sampai ke batas maksimal pembuatan perumahan. Untuk perumahan tipe 38+ ini rencana pembuatan unit rumah adalah 100 unit.

Tabel 3.4 Rekap Total Cost untuk Perumahan Graha Bumi Enim tipe 36

Jumlah Rumah	Total Biaya
-	1,513,316,000
1.00	1,590,876,000
20.00	3,064,516,000
40.00	4,615,716,000
60.00	6,166,916,000
80.00	7,718,116,000
100.00	9,269,316,000



Gambar 3.2. Kurva Biaya Total Perumahan Graha Bumi Enim Type 36

Dari gambar 3.2, didapat nilai Y dari kurva biaya total untuk perumahan Graha Bumi Enim Type 36, yaitu  $Y = 77.560.000 x + 1.513.316.000,-$ .

### 3.3. Analisa BEP dengan Cara Pendekatan Matematis

Untuk menghitung BEP, pertama kali harus dihitung dahulu total rencana penjualan perumahan agar bisa menghitung *margin of safety* nya. Setelah didapatkan total rencana penjualan, maka dihitung BEP dalam satuan jumlah (Q) unit dengan menggunakan rumus 2.2 Jadi akan didapatkan berapa unit jumlah pembangunan perumahan agar developer mencapai titik impas.

Untuk perumahan Graha Bumi Enim, didapatkan total rencana penjualan sebanyak 50 unit tipe 38+ dengan harga masing-masing Rp. 165.000.000,- dan 100 unit perumahan tipe 36 dengan harga masing-masing Rp. 120.000.000,- adalah Rp. 20.250.000.000,-.

Dengan rumus 2.2 untuk mengetahui jumlah unit terjual agar mencapai titik impas, dan didapatkan untuk perumahan Graha Bumi Enim bahwa developer akan memperoleh penjualan titik impas setelah pembangunan rumah ke 36 untuk tipe 36 dan pembangunan rumah ke 18 untuk tipe 38+.

Sedangkan untuk menghitung BEP dalam satuan uangnya (Rupiah), digunakan rumus 2.3, dan didapatkan perhitungan bahwa developer akan mendapatkan BEP pada omzet pada tipe 36 adalah Rp. 4.274.370.211,- dan BEP pada omzet pada tipe 38+ adalah Rp. 2.837.666.436,-.

Jadi kesimpulannya adalah akan lebih menguntungkan untuk membangun rumah di tipe yang lebih mahal agar modal developer cepat kembali, apabila perumahan tersebut cepat habis terjual.

Tabel 3.5 Perhitungan BEP dan *Margin of Safety* untuk Perumahan Graha Bumi Enim  
BREAK EVENT POINT (BEP) UNIT

Unit Terjual untuk Type 36	35,66
Unit Terjual untuk Type 38	17,22
Omzet BEP (Rupiah) Type 36	4.278.928.172
Omzet BEP (Rupiah) Type 38	2.840.692.373
Margin of safety	64,00%

Sedangkan untuk *margin of safety* nya berada pada posisi 64,00%, yang artinya developer pasti mendapatkan keuntungan walaupun waktu penjualannya cukup lama.

**3.4. Analisa BEP Unit dengan Cara *Trial and Error***

Sama halnya dengan perhitungan dengan cara pendekatan matematis, pendekatan perhitungan dengan cara *trial and error* digunakan untuk menghitung BEP. Hal ini penulis lakukan untuk membuktikan perhitungan yang telah dilakukan dengan cara pendekatan pertama.

Dengan menggunakan persamaan 2.1, maka untuk mendapatkan perhitungan laba untuk pembuatan perumahan di setiap unitnya. Nilai Q dicoba-coba (*trial and error*) mulai dari 1 unit sampai unit terakhir yang direncanakan untuk dibuat. Setelah didapatkan nilai yang mendekati 0, maka di situlah titik *break even point* nya atau titik impas.

Dengan menggunakan rumus 2.1, dan memasukan nilai Q secara coba- coba, maka didapatkan perhitungan seperti di bawah ini.

**(a). Perumahan Graha Bumi Enim Untuk Tipe 38+**

Tabel 3.6 Perhitungan BEP dengan Cara *Trial and Error* untuk Tipe 38+

Q (Unit)	Keuntungan kotor (Laba) (Rp)	Keuntungan Neto (BEP) (Rp)
10	1,650,000,000	(317,157,300)
15	2,475,000,000	(97,407,150)
<b>18</b>	<b>2,970,000,000</b>	<b>34,442,940</b>
19	3,135,000,000	78,392,970
20	3,300,000,000	122,343,000
21	3,465,000,000	166,293,030
30	4,950,000,000	561,843,300
40	6,600,000,000	1,001,343,600
50	8,250,000,000	1,440,843,900

Dari perhitungan di atas terlihat bahwa titik impas ada pada pembangunan perumahan ke 18 dan nilai omzetnya mencapai di atas 2 Miliar Rupiah. Sama halnya dengan perhitungan dengan menggunakan pendekatan matematis.

**(b). Perumahan Graha Bumi Enim Tipe 36**

Tabel 3.7 Perhitungan BEP dengan Cara *Trial and Error* untuk Tipe 36

Q (Unit)	Keuntungan kotor (Laba) (Rp)	Keuntungan Neto (BEP) (Rp)
10	1,200,000,000	(1,088,914,900)
20	2,400,000,000	(664,514,600)
30	3,600,000,000	(240,114,300)
35	4,200,000,000	(27,914,150)
<b>36</b>	<b>4,320,000,000</b>	<b>14,525,880</b>
40	4,800,000,000	184,286,000
50	6,000,000,000	608,686,300
60	7,200,000,000	1,033,086,600
70	8,400,000,000	1,457,486,900
80	9,600,000,000	1,881,887,200
90	10,800,000,000	2,306,287,500
100	12,000,000,000	2,730,687,800

Dari perhitungan di atas terlihat bahwa titik impas ada pada pembangunan perumahan ke-36, dan nilai omzetnya mencapai di atas 4 Miliar Rupiah. Sama halnya dengan perhitungan dengan menggunakan pendekatan matematis.

**3.5. Perhitungan BEP Unit Perumahan Dengan Menggunakan Cara Grafis**

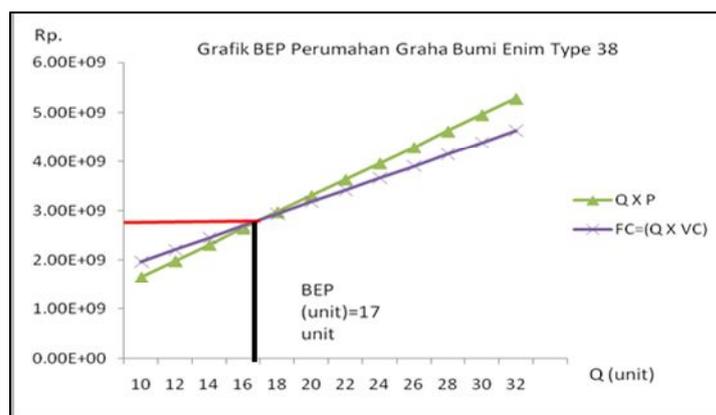
**(a) Perumahan Graha Bumi Enim Type 38**

Dari hasil perhitungan sebelumnya didapatkan nilai Fix Cost sebesar Rp. 756,657,600,-, variabel cost sebesar Rp. 121,049,970,-. Kemudian dihitung nilai Q (unit rencana yang akan dijual) x P (harga jual rencana) dan dimasukkan ke kolom 5. Kemudian dilakukan perhitungan Q(unit rencana yang akan dijual) x VC (Variabel Cost) dan dimasukkan ke kolom 6. Terakhir Dihitung total dari seluruh pengeluaran Fix cost + Variabel Cost dan dimasukkan ke kolom 7. Nilai BEP juga dapat dicari dengan menarik garis sejajar pertemuan dari kedua garis tersebut. Hasilnya secara detail dapat dilihat pada tabel 4.29 di bawah ini.

Tabel.3.8 Perhitungan Nilai Total Penjualan untuk Perumahan Type 38

Q (UNIT)	P (HARGA JUAL RENCANA )	(FC) FIX COST	VC (VARIABEL COST)	Q X P	Q X VC	FC+(QxVC)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (1) X (2)	(6) = (1) X (4)	(7) = (3) + (6)
10	165.000.000	756.657.600	121.049.970	1.650.000.000	1.210.499.700	1.967.157.300
12	165.000.000	756.657.600	121.049.970	1.980.000.000	1.452.599.640	2.209.257.240
14	165.000.000	756.657.600	121.049.970	2.310.000.000	1.694.699.580	2.451.357.180
16	165.000.000	756.657.600	121.049.970	2.640.000.000	1.936.799.520	2.693.457.120
18	165.000.000	756.657.600	121.049.970	2.970.000.000	2.178.899.460	2.935.557.060
20	165.000.000	756.657.600	121.049.970	3.300.000.000	2.420.999.400	3.177.657.000
22	165.000.000	756.657.600	121.049.970	3.630.000.000	2.663.099.340	3.419.756.940
24	165.000.000	756.657.600	121.049.970	3.960.000.000	2.905.199.280	3.661.856.880
26	165.000.000	756.657.600	121.049.970	4.290.000.000	3.147.299.220	3.903.956.820
28	165.000.000	756.657.600	121.049.970	4.620.000.000	3.389.399.160	4.146.056.760
30	165.000.000	756.657.600	121.049.970	4.950.000.000	3.631.499.100	4.388.156.700
32	165.000.000	756.657.600	121.049.970	5.280.000.000	3.873.599.040	4.630.256.640

Setelah tabel dibuat, maka langkah selanjutnya adalah membuat grafiknya, yang secara detail dapat dilihat pada gambar 3.3 di bawah ini.



Gambar 3.3. Grafik BEP untuk Perumahan Graha Bumi Enim Type 38

Setelah garis Q x P dan garis total pengeluaran dimasukkan ke grafik dan didapatkan perpotongan ke 2 garis tersebut ditarik garis bantu ke bawah (garis hitam ) menuju ke unit (Q) dan didapatkan nilai 17, serta ditarik garis ke samping kiri untuk mendapatkan nilai BEP

dalam rupiah (garis merah) dan didapatkan nilai BEP dalam rupiah sebesar kira kira Rp. 2,8 Miliar.

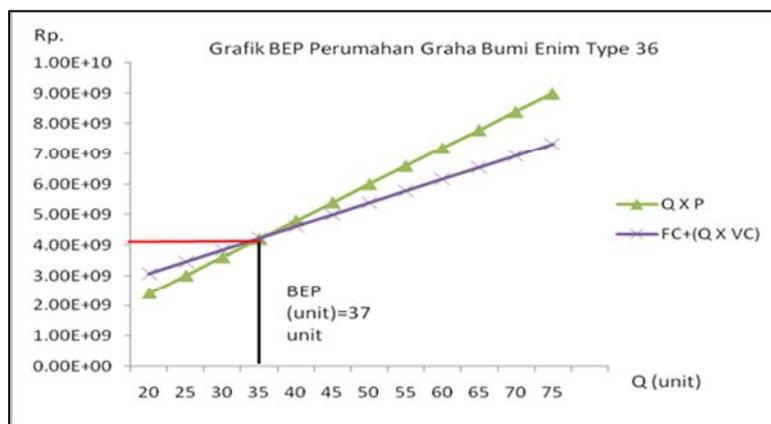
**(b). Perumahan Graha Bumi Enim Type 36**

Dari hasil perhitungan sebelumnya didapatkan nilai Fix Cost sebesar Rp. 1,513,315,200,-, variabel cost sebesar Rp. 77,559,970,-. Kemudian dihitung nilai Q (unit rencana yang akan dijual) x P (harga jual rencana) dan dimasukkan ke kolom 5. Kemudian dilakukan perhitungan Q(unit rencana yang akan dijual) x VC (Variabel Cost) dan dimasukkan ke kolom 6. Terakhir Dihitung total dari seluruh pengeluaran Fix cost + Variabel Cost dan dimasukkan ke kolom 7. Nilai BEP juga dapat dicari dengan menarik garis sejajar pertemuan dari kedua garis tersebut. Hasilnya secara detail dapat dilihat pada tabel 4.30 di bawah ini.

Tabel.3.9 Perhitungan Nilai Total Penjualan untuk Perumahan Type 36

Q (UNIT)	P (HARGA JUAL RENCANA)	(FC) FIX COST	VC (VARIABEL COST)	Q X P	Q X VC	FC+(QxVC)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (1) X (2)	(6) = (1) X (4)	(7) = (3) + (6)
20	120,000,000	1,513,315,200	77,559,970	2,400,000,000	1,551,199,400	3,064,514,600
25	120,000,000	1,513,315,200	77,559,970	3,000,000,000	1,938,999,250	3,452,314,450
30	120,000,000	1,513,315,200	77,559,970	3,600,000,000	2,326,799,100	3,840,114,300
35	120,000,000	1,513,315,200	77,559,970	4,200,000,000	2,714,598,950	4,227,914,150
40	120,000,000	1,513,315,200	77,559,970	4,800,000,000	3,102,398,800	4,615,714,000
45	120,000,000	1,513,315,200	77,559,970	5,400,000,000	3,490,198,650	5,003,513,850
50	120,000,000	1,513,315,200	77,559,970	6,000,000,000	3,877,998,500	5,391,313,700
55	120,000,000	1,513,315,200	77,559,970	6,600,000,000	4,265,798,350	5,779,113,550
60	120,000,000	1,513,315,200	77,559,970	7,200,000,000	4,653,598,200	6,166,913,400
65	120,000,000	1,513,315,200	77,559,970	7,800,000,000	5,041,398,050	6,554,713,250
70	120,000,000	1,513,315,200	77,559,970	8,400,000,000	5,429,197,900	6,942,513,100
75	120,000,000	1,513,315,200	77,559,970	9,000,000,000	5,816,997,750	7,330,312,950

Setelah tabel dibuat, maka langkah selanjutnya adalah membuat grafiknya, yang secara detail dapat dilihat pada gambar 3.4 di bawah ini.



Gambar 3.4. Grafik BEP untuk Perumahan Graha Bumi Enim Type 36

Setelah garis Q x P dan garis total pengeluaran dimasukkan ke grafik dan didapatkan perpotongan ke 2 garis tersebut ditarik garis bantu ke bawah (garis hitam) menuju ke unit (Q) dan didapatkan nilai 37, serta ditarik garis ke samping kiri untuk mendapatkan nilai BEP dalam rupiah (garis merah) dan didapatkan nilai BEP dalam rupiah sebesar kira kira Rp. 4,2 Miliar.

**4. KESIMPULAN**

Berdasarkan analisa perhitungan biaya Break Even Point (Titik Impas) Untuk Type 36 titik impas didapat setelah penjualan mencapai 36 unit, untuk type 38+ titik impas dicapai setelah penjualan mencapai 18 unit Sedangkan untuk menghitung BEP dalam satuan uangnya (Rupiah), didapatkan perhitungan bahwa developer akan mendapatkan BEP pada omzet pada tipe 36 adalah Rp. 4.274.370.211,- dan BEP pada omzet pada tipe 38+ adalah Rp. 2.837.666.436,-. Untuk ketiga cara perhitungan BEP adalah sama.

**DAFTAR PUSTAKA**

Arthur C.S, *Housing : Symbol, Structure, Site*, 1990

Carter, Wiliam K dan Milton F. Usry, 2006. *Akuntansi Biaya*, Edisi Ketigabelas, Buku I, Penerbit Salemba Empat, Jakarta.

Rosyandi, John N,1985, *Metode-Metode Manajemen Modern*, Andalas Putra.

Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang *Perumahan dan Kawasan Permukiman*, 2011

S. Munawir. 2004. *Analisis Laporan Keuangan*, Edisi Ke-4, Liberty, Yogyakarta. Ikatan Akuntansi Indonesia (IAI). 2004. Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK ). Jakarta: Salemba Empat.