

# **ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI MENGGUNAKAN METODE BREAK EVEN POINT PADA PERUMAHAN (STUDI KASUS PERUMAHAN BALE MULIA 3 YOGYAKARTA)**

Arsetyo Rifandi P<sup>[1]</sup> Cahyo Dito Saputro<sup>2]</sup>

Program Studi Teknik Sipil Fakultas Sains dan Teknologi Universitas Teknologi Yogyakarta  
e-mail:<sup>[1]</sup>arsetyo8@gmail.com, <sup>[2]</sup>nanda.putri@staff.uty.ac.id

## **ABSTRAK**

Investasi adalah suatu kegiatan atau aktivitas yang meletakkan dana pada 1 periode dengan tujuan agar dana tersebut dapat menghasilkan laba atau keuntungan dan juga meningkatkan nilai investasi, adanya ketidakpastian dalam investasi menyebabkan diperlukannya pertimbangan risiko dalam keputusan evaluasi investasi seperti pada Perumahan Bale Mulia 3 Yogyakarta. Dari hasil analisis didapat biaya investasi sebesar Rp54.551.832.355. Dari hasil perhitungan dengan metode *Net Present Value* (NPV) sebesar Rp23.144.603.708, karena hasilnya lebih besar dari 0 maka investasi menguntungkan/layak, dengan metode *Internal Rate of Return* (IRR) didapat hasil sebesar 12%, karena lebih dari suku bunga maka kemampuan untuk mengembalikan modalnya menguntungkan, metode *Index Profitability* (IP) didapat hasil 3,2, karena hasil yang didapat lebih dari 1 maka kemampuan untuk mengembalikan labanya menguntungkan/layak. *Payback Period* terjadi pada tahun ke-3, bulan ke-4. Hasil metode *Break even Point* sebesar Rp84.516.759.306 dan waktu yang diperlukan hingga proyek Perumahan Bale Mulia 3 Yogyakarta terjadi pada tahun ke-4, bulan ke-5.

**Kata kunci:** *Break Even Point*, Evaluasi Investasi, *Internal Rate of Return*, *Net Present Value*.

***ANALYSIS OF INVESTMENT FEASIBILITY USING THE BREAK EVEN POINT  
METHOD IN THE HOUSING COMPLEX  
(CASE STUDY OF BALE MULIA 3 HOUSING COMPLEX, YOGYAKARTA)***

Arsetyo Rifandi P<sup>[1]</sup> Cahyo Dito Saputro<sup>2]</sup>

Program Studi Teknik Sipil Fakultas Sains dan Teknologi Universitas Teknologi Yogyakarta  
e-mail:<sup>[1]</sup>arsetyo8@gmail.com, <sup>[2]</sup>nanda.putri@staff.uty.ac.id

**ABSTRACT**

Investment is an activity that places funds in 1 period with the aim to be able to generate profits and also increase the value of investment. Uncertainty in investment causes the need for risk considerations in investment evaluation decisions such as in the Bale Mulia 3 Housing Complex, Yogyakarta. From the analysis result there is an investment cost of Rp54,551,832,355. From the calculation results with the Net Present Value (NPV) method there is a value of Rp23,144,603,708, and because the results are greater than 0, the investment is profitable / feasible, while using the Internal Rate of Return (IRR) method, a yield of 12% is obtained, and because it is more than the interest rate, the ability to return its capital is profitable. With the Index Profitability (IP) method, 3.2 results are obtained, and because the results obtained are more than 1, the ability to return profits is profitable. Payback Period occurs in the 3rd year, 4th month. The results of the Break even Point method amounted to Rp84,516,759,306 and the time required until the Bale Mulia 3 Housing project was completed occurred in the 4th year, 5th month.

**Keywords:** Break Even Point, Investment Evaluation, Internal Rate of Return, Net Present Value.

## DAFTAR PUSTAKA

- Bambang Riyanto. (2004). Dasar – Dasar Pembelanjaan Perusahaan. Yogyakarta : BPF. Edisi ke 4.
- Dian Wijayanto, (2012). Pengantar Manajemen, PT.Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Giatman, M, (2011), Ekonomi Teknik, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta.
- Grant Eugene L, dkk. (1996). Dasar-dasar Ekonomi Teknik. Rineke Cipta. Jakarta.
- Hendra S. Raharja Putra. (2009). Manajemen Keuangan dan Akutansi Untuk Eksekutif Perusahaan, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Husnan, S., dan Muhammad, S., (2008). Studi Kelayakan Proyek, Edisi ke-4. UPP STIM YKPN.
- Kusnadi, (2000), Akutansi Keuangan Menengah (Prinsip, Prosedur, dan Metode), Edisi ke-21, Jakarta : Salemba 4.
- Manopo, J., (2013) Analisis Biaya Investasi Pada Perumahan Griya Paniki Indah, Tugas Akhir, Universitas Sam Ratulangi : Manado.
- Ramadhya, W., dan Hesna Y., (2014) Analisis Biaya Keuntungan Developer Dari Harga Jual Berbagai Tipe Rumah Pada Bangunan Perumahan, Tugas Akhir, Universitas Andalas : Padang.
- Romadhon, k., (2016) Perencanaan Investasi Pembangunan Perumahan di Disa Sidowayah Kabupaten Rembang, Tugas Akhir, Universitas Muhammadiyah Surakarta : Surakarta.
- Sigit, Suhardi. 1978. Analisa Break Even Point. BPEE. Yogyakarta.
- Soeharto, I., (1997). Manajemen Proyek: Dari Konsep Sampai Operasional, Erlangga. Jakarta.
- Zakia., Ikhsanm M., dan Fadli, R., (2017) Studi Kelayakan Investasi Pengembang Perumahan, Tugas Akhir, Universitas Teuku Umar : Meulaboh.