

**ANALISA PENETAPAN HARGA JUAL UNIT YANG OPTIMAL  
DENGAN MENGGUNAKAN PERBANDINGAN METODE *BREAK  
EVENT POINT, COST PLUS PRICING, DAN COMPETITIVE ORIENTED  
PRICING* PADA PERUMAHAN BUKIT ARADIAR PERMAI  
BALIKPAPAN**

Nama Mahasiswa : Rosa Gallica  
NIM : 07161079  
Dosen Pembimbing Utama : Andika Ade Indra Saputra , S.T., M.T.  
Dosen Pembimbing Pendamping : Oryza Lhara Sari, S.T., M.T.

### **ABSTRAK**

Permintaan perumahan terus meningkat seiring dengan pertambahan aktivitas ekonomi dan jumlah penduduk di Kota Balikpapan berdasarkan Badan Pusat Statistik. Peningkatan permintaan perumahan didorong oleh cara pandang masyarakat bahwa kepemilikan rumah harus dipenuhi sementara ketersediaan rumah terbatas. Ketidakseimbangan permintaan dan ketersediaan rumah menimbulkan persaingan antar developer perumahan di Balikpapan. Salah satu developer tersebut ialah PT Buana Cipta Abadi pada pembangunan perumahan Bukit Aradiar Permai di kawasan berkembang. Persaingan yang terjadi dapat diantisipasi dengan peningkatan kualitas dari spesifikasi bangunan, fasilitas yang memadai, penetapan harga jual yang tepat sesuai kondisi lapangan dan internal developer, serta pemanfaatan lahan untuk mendapatkan keuntungan yang optimum. Untuk itu dilakukan penetapan harga jual pada perumahan Bukit Aradiar Permai menggunakan perbandingan metode *Break Event Point* berbasis harga jual permintaan, *Cost Plus Pricing* berbasis *markup internal*, dan *Competitive Oriented Pricing* berbasis persaingan pasar. Serta dilakukan optimalisasi lahan menggunakan metode *Linear Programming* untuk mendapatkan keuntungan optimum. Hasil harga jual yang didapatkan pada metode BEP sebesar Rp 510,079,282 dan Rp 532,395,378, metode CPP sebesar Rp 512,603,440 dan Rp 527,428,519, metode COP sebesar Rp 510,000,000 dan Rp 530,000,000 untuk masing-masing tipe 40/120 dan tipe 45/120. Dari harga jual tersebut, didapatkan jumlah unit optimum pada metode BEP, CPP, dan COP berdasarkan batasan lahan efektif, kemampuan daya beli masyarakat, minat konsumen, ketersediaan modal tahun pertama, dan waktu penyelesaian konstruksi maka didapatkan 98 unit untuk tipe 40/120 dan tipe 45/120 sebanyak 102 unit dengan keuntungan optimum menghasilkan Rp 104,292,098,201 untuk metode BEP, Rp 104,032,846,052 untuk metode CPP, dan Rp 104,040,000,000 keuntungan optimum untuk metode COP.

Kata kunci : *Break Event Point, Cost Plus Pricing, Competitive Oriented Pricing, Linear Programming, Harga Jual Rumah*