

**ANALISIS *BREAK EVEN POINT* PADA  
USAHA RUMAH KOST *EXCLUSIVE* ELMEDINA YOGYAKARTA**

**SKRIPSI**



disusun oleh

**Ahmad Muchari**

**19.93.0110**

**PROGRAM SARJANA  
PROGRAM STUDI AKUNTANSI  
FAKULTAS EKONOMI DAN SOSIAL  
UNIVERSITAS AMIKOM YOGYAKARTA  
2025**

**ANALISIS *BREAK EVEN POINT* PADA  
USAHA RUMAH KOST *EXCLUSIVE* ELMEDINA YOGYAKARTA**

**SKRIPSI**

untuk memenuhi sebagian persyaratan  
mencapai gelar Sarjana  
pada Program Studi Akuntansi



disusun oleh

**Ahmad Muchari**

**19.93.0110**

**PROGRAM SARJANA  
PROGRAM STUDI AKUNTANSI  
FAKULTAS EKONOMI DAN SOSIAL  
UNIVERSITAS AMIKOM YOGYAKARTA  
2025**

## PERSETUJUAN

PERSETUJUAN

SKRIPSI

**ANALISIS *BREAK EVEN POINT* PADA  
USAHA RUMAH KOST *EXCLUSIVE* ELMEDINA YOGYAKARTA**

yang dipersiapkan dan disusun oleh

**Ahmad Muchari**

**19.93.0110**

telah disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi  
pada tanggal 03 Oktober 2025

**Dosen Pembimbing.**



**Widiyanti Kurnianingsih, S.E., M.Ak., Ak., CA**

**NIK. 1903020027**

## LEMBAR PENGESAHAN

### PENGESAHAN

### SKRIPSI

#### **ANALISIS *BREAK EVEN POINT* PADA USAHA RUMAH KOST *EXCLUSIVE* ELMEDINA YOGYAKARTA**

yang dipersiapkan dan disusun oleh

**Ahmad Muchari**

**19.93.0110**

telah dipertahankan di depan Dewan Penguji  
pada tanggal 22 Oktober 2025

#### Susunan Dewan Penguji

##### Nama Penguji

Edy Anan, S.E., M.Ak., Ak., CA

**NIK. 190302382**

Yola Andesta Valenty, S.E., M.Ak.

**NIK. 190302520**

Widivanti Kurnianingsih, S.E., M.Ak., CA

**NIK. 190302027**

##### Tanda Tangan



Skrripsi ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar  
Sarjana Akuntansi

#### **DEKAN FAKULTAS EKONOMI DAN SOSIAL**



Emha Taufiq Luthfi, S.T., M.Kom. Ph.D

**NIK. 190302125**

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

### PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertandatangan di bawah ini menyatakan bahwa, skripsi ini merupakan karya saya sendiri (ASLI), dan isi dalam ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademis di suatu institusi pendidikan tinggi manapun, dan sepanjang pengetahuan saya tidak terdapat karya atau pendapat yang ditulis dan/atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Segala sesuatu yang terkait dengan naskah dan karya yang telah dibuat adalah menjadi tanggung jawab saya pribadi.

Sleman, 22 Oktober 2025

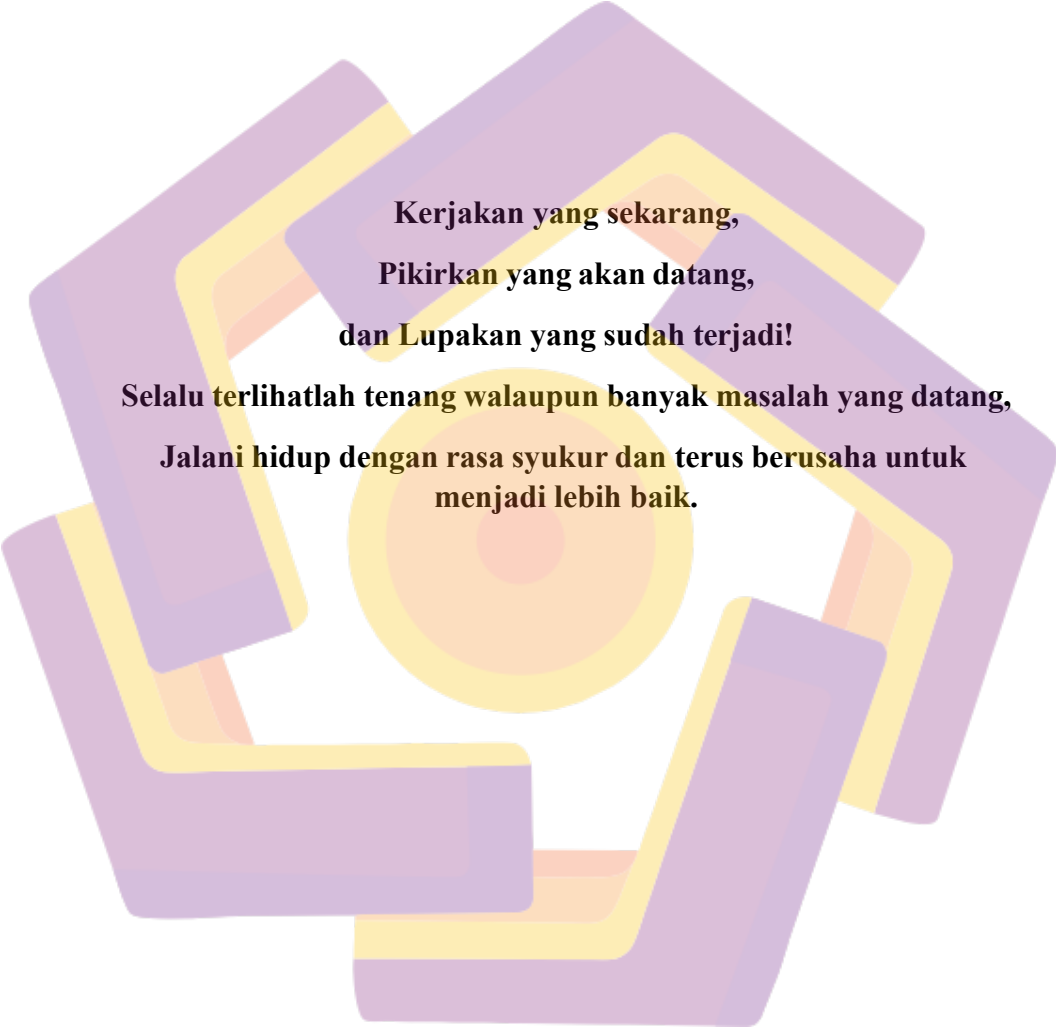


Ahmad Muchari

NIM. 19.93.0110



## MOTTO



**Kerjakan yang sekarang,  
Pikirkan yang akan datang,  
dan Lupakan yang sudah terjadi!**

**Selalu terlihatlah tenang walaupun banyak masalah yang datang,  
Jalani hidup dengan rasa syukur dan terus berusaha untuk  
menjadi lebih baik.**

## PERSEMBAHAN

Bismillahirrahmanirrahim...

Dengan penuh rasa syukur, tawa, dan sedikit air mata, skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. **Allah SWT**, sang maha pencipta, pemilik kehidupan alam semesta, dan Dzat yang Maha Membolak-balikkan hati dan semangat. Kalau bukan karena pertolongan-Nya, mungkin skripsi ini cuma jadi niat selamanya.
2. **Nabi Muhammad Rasulullah SAW**, panutan utama dalam setiap langkah dan perjuangan.
3. **Ayah dan Ibu tercinta**, terima kasih atas doa-doa panjang, terimakasih atas dukungan dalam bentuk materi maupun non materi yang tanpa henti, dan terimakasih atas sabarnya seluas samudera menghadapi anakmu yang kadang ngilang waktu dikejar deadline.
4. **Dosen pembimbing**, yang sabarnya level dewa dalam membimbing, mengarahkan, dan menunjukkan bahwa skripsi itu gampang kalau mau mengerjakan.
5. **Keluarga Pak Deka** selaku bos saya, terimakasih atas semua dukungannya baik secara doa dan finansial.
6. **Teman-teman seperjuangan**, selaku partner berbagi kisah, terima kasih atas tawa, bahan candaan, dan saling mengingatkan saat hampir menyerah.
7. Tidak lupa juga saya persembahkan skripsi ini untuk **Diri Saya Sendiri**. Saya ucapkan terimakasih telah berjuang, terimakasih telah berusaha keras dalam bekerja dan kuliah selama ini sehingga bisa menyelesaikan skripsi ini tepat waktu.
8. Saya persembahkan juga skripsi ini untuk dia yang bernama **Lolena**, yang selalu percaya, yang setia menemani di tiap lelah dan gelisah, dan yang tetap bertahan meski aku sibuk skripsian. Terima kasih sudah hadir sebagai penyemangat sekaligus pengingat dan terima kasih sudah jadi rumah yang tenang di tengah badai revisi yang menghantui, terima kasih ya karena tanpa dukungan dan ocehan manismu, mungkin skripsiku ngga bakal sampai di meja dosen pengujiku.

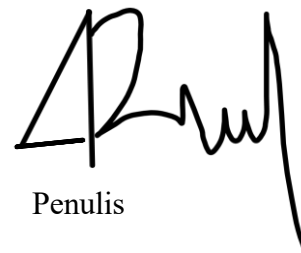
## KATA PENGANTAR

Puji syukur, Alhamdulillah atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya kepada kita semua sehingga kami dapat menyelesaikan skripsi yang diajukan sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan program strata satu (S1) di program studi Ilmu Komunikasi Universitas Amikom Yogyakarta.

Adapun penyusunan skripsi ini digunakan sebagai bukti bahwa penyusun telah melaksanakan dan menyelesaikan penelitian Skripsi. Dalam proses penyusunan laporan ini penyusun mendapatkan banyak bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu kami mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. M. Suyanto, M.M. selaku Rektor Universitas Amikom Yogyakarta.
2. Bapak Emha Taufiq Luthfi, S.T., M.Kom. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Sosial Universitas Amikom Yogyakarta.
3. Bapak Fahrul Imam Santoso, S.E., M.Ak., Ak., CA., CTFax. selaku Kepala Program Studi Akuntansi Universitas Amikom Yogyakarta.
4. Ibu Widiyanti Kurnianingsih, S.E., M.Ak., Ak., CA selaku Dosen Pembimbing dalam penulisan penelitian.
5. Bapak Merdeka Sandi Tazakka selaku Pemilik Kost Exclusive Elmedina yang peneliti gunakan sebagai objek penelitian.
6. Bapak dan Ibu serta Keluarga yang telah mendukung saya hingga berada pada titik ini.
7. Serta semua pihak yang terlibat secara langsung maupun tidak langsung dalam penulisan proposal skripsi ini.

Sleman, 22 Oktober 2025



Penulis

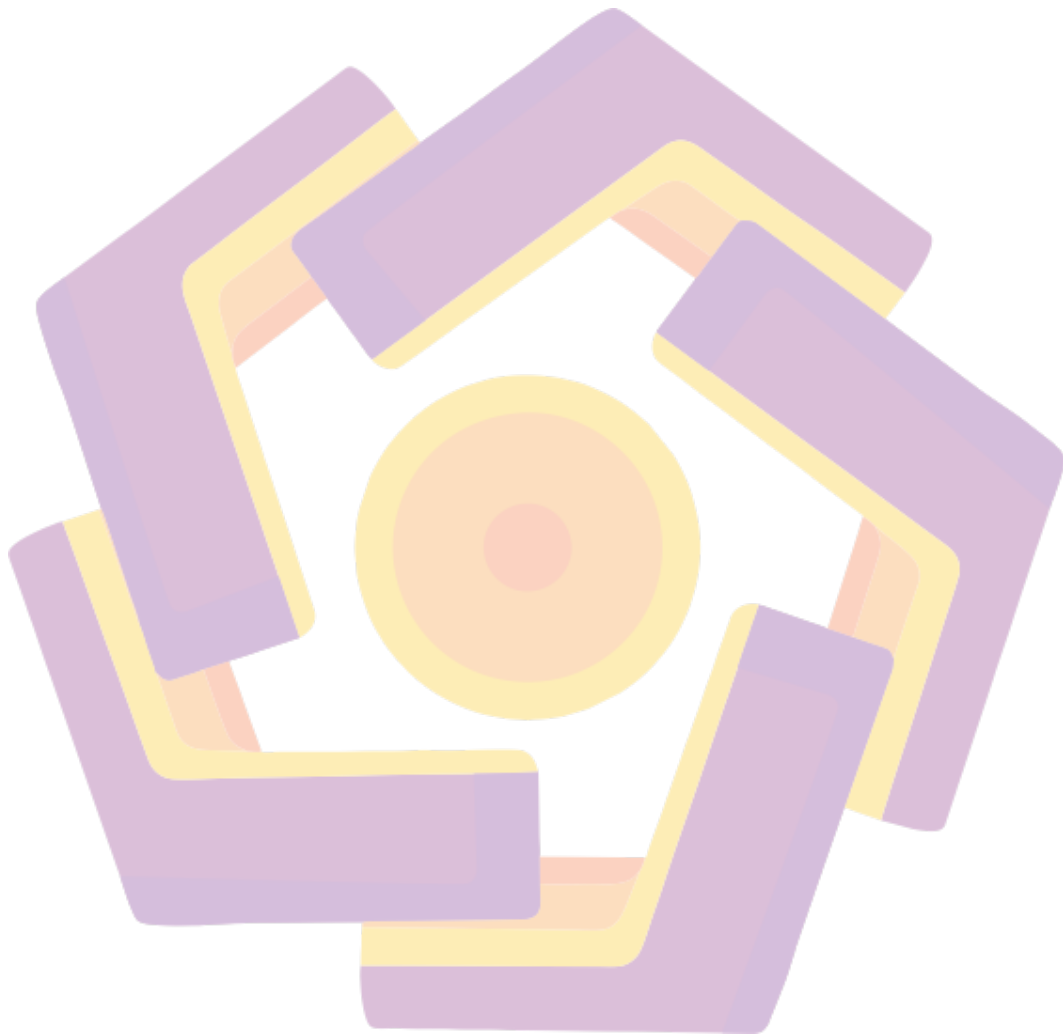


## DAFTAR ISI

|                                                      |             |
|------------------------------------------------------|-------------|
| <b>PERSETUJUAN .....</b>                             | <b>ii</b>   |
| <b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>                       | <b>iii</b>  |
| <b>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI .....</b>             | <b>iv</b>   |
| <b>MOTTO.....</b>                                    | <b>v</b>    |
| <b>PERSEMBAHAN .....</b>                             | <b>vi</b>   |
| <b>KATA PENGANTAR.....</b>                           | <b>vii</b>  |
| <b>DAFTAR ISI .....</b>                              | <b>viii</b> |
| <b>DAFTAR TABEL .....</b>                            | <b>xi</b>   |
| <b>DAFTAR GAMBAR .....</b>                           | <b>xii</b>  |
| <b>INTISARI.....</b>                                 | <b>xiii</b> |
| <b>ABSTRACT .....</b>                                | <b>xiv</b>  |
| <b>BAB I .....</b>                                   | <b>1</b>    |
| <b>PENDAHULUAN .....</b>                             | <b>1</b>    |
| 1.1 Latar Belakang.....                              | 1           |
| 1.2 Rumusan Masalah .....                            | 4           |
| 1.3 Tujuan Penelitian.....                           | 5           |
| 1.4 Manfaat Penelitian.....                          | 5           |
| <b>BAB II.....</b>                                   | <b>6</b>    |
| <b>TINJAUAN PUSTAKA .....</b>                        | <b>6</b>    |
| 2.1 Landasan Teori .....                             | 6           |
| 2.1.1 Usaha Bisnis Rumah Kost.....                   | 6           |
| 2.1.2 Pengertian <i>Break Even Point</i> .....       | 9           |
| 2.1.3 Komponen Penting <i>Break Even Point</i> ..... | 11          |
| 2.2 Analisis Biaya Operasional .....                 | 13          |
| 2.2.1 Konsep Biaya .....                             | 13          |
| 2.2.2 Perilaku Biaya .....                           | 16          |
| 2.2.3 Biaya Operasional.....                         | 17          |
| 2.2.4 Metode Pengelolaan Biaya Operasional .....     | 18          |
| 2.3 Studi Terkait .....                              | 20          |
| 2.3.1 Penelitian Terdahulu .....                     | 20          |

|                              |                                                                 |           |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| 2.3.2                        | Keterkaitan dengan Penelitian ini .....                         | 26        |
| 2.4                          | Kerangka Pemikiran .....                                        | 28        |
| <b>BAB III</b>               | .....                                                           | <b>30</b> |
| <b>METODOLOGI PENELITIAN</b> | .....                                                           | <b>30</b> |
| 3.1                          | Pendekatan dan Jenis Penelitian .....                           | 30        |
| 3.2                          | Lokasi dan Waktu Penelitian .....                               | 30        |
| 3.3                          | Subjek dan Informan Penelitian .....                            | 31        |
| 3.4                          | Data dan Jenis Data .....                                       | 31        |
| 3.5                          | Teknik Pengumpulan Data .....                                   | 31        |
| 3.6                          | Teknik Analisis Data .....                                      | 32        |
| 3.7                          | Validitas dan Realibilitas Data .....                           | 34        |
| 3.8                          | Penyajian Data .....                                            | 36        |
| <b>BAB IV</b>                | .....                                                           | <b>39</b> |
| <b>HASIL DAN PEMBAHASAN</b>  | .....                                                           | <b>39</b> |
| 4.1                          | Deskripsi Usaha Rumah Kost Elmedina .....                       | 39        |
| 4.1.1                        | Profil Usaha .....                                              | 39        |
| 4.1.2                        | Kondisi Perkembangan Usaha .....                                | 41        |
| 4.2                          | Analisis Komponen Biaya Operasional .....                       | 42        |
| 4.2.1                        | Identifikasi Biaya Tetap .....                                  | 42        |
| 4.2.2                        | Identifikasi Biaya Variabel .....                               | 44        |
| 4.2.3                        | Total Biaya Operasional .....                                   | 46        |
| 4.3                          | Pendapatan Usaha Rumah Kost Exclusive Elmedina Yogyakarta ..... | 48        |
| 4.4                          | Implementasi Perhitungan Break Even Point (BEP) .....           | 50        |
| 4.4.1                        | Perhitungan BEP dalam Unit .....                                | 50        |
| 4.4.2                        | Perhitungan BEP dalam Nilai Rupiah .....                        | 51        |
| 4.4.3                        | Implikasi Hasil BEP .....                                       | 52        |
| 4.5                          | Manfaat Break Even Point pada Strategi Pengelolaan Usaha .....  | 56        |
| <b>BAB V</b>                 | .....                                                           | <b>59</b> |
| <b>KESIMPULAN DAN SARAN</b>  | .....                                                           | <b>59</b> |
| 5.1                          | Kesimpulan .....                                                | 59        |
| 5.2                          | Saran .....                                                     | 59        |
| 5.2.1                        | Saran untuk Pengelola Usaha .....                               | 59        |
| 5.2.2                        | Saran untuk Penelitian Selanjutnya .....                        | 60        |

|     |                            |           |
|-----|----------------------------|-----------|
| 5.3 | Penutup.....               | 60        |
|     | <b>DAFTAR PUSTAKA.....</b> | <b>61</b> |
|     | <b>LAMPIRAN .....</b>      | <b>64</b> |



## DAFTAR TABEL

|                      |                                                                                    |    |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Tabel 2.3.1</b>   | Penelitian Terdahulu .....                                                         | 21 |
| <b>Tabel 4.1.2.1</b> | Analisis SWOT .....                                                                | 42 |
| <b>Tabel 4.2.1.1</b> | Rincian Biaya Tetap .....                                                          | 43 |
| <b>Tabel 4.2.1.2</b> | Biaya Tetap Usaha Rumah Kost Exclusive Elmedina dalam 5 Tahun Terakhir.....        | 43 |
| <b>Tabel 4.2.2.1</b> | Rincian Biaya Variabel .....                                                       | 45 |
| <b>Tabel 4.2.1.2</b> | Biaya Variabel Usaha Rumah Kost Exclusive Elmedina dalam 5 Tahun Terakhir .....    | 45 |
| <b>Tabel 4.2.3.1</b> | Pengeluaran Biaya Operasional Usaha Rumah Kost Exclusive Elmedina .....            | 47 |
| <b>Tabel 4.2.3.2</b> | Biaya Operasional Usaha Rumah Kost Exclusive Elmedina dalam 5 Tahun Terakhir ..... | 47 |
| <b>Tabel 4.3.1.1</b> | Data Penjualan Rumah Kost Exclusive Elmedina .....                                 | 49 |
| <b>Tabel 4.3.1.2</b> | Data Penjualan Rumah Kost Exclusive Elmedina dalam 5 tahun Terakhir.....           | 49 |
| <b>Tabel 4.4.3</b>   | Break Even Point Usaha Rumah Kost Exclusive Elmedina dalam 5 Tahun Terakhir .....  | 54 |

## DAFTAR GAMBAR

|                       |                                                                                              |    |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Gambar 2.4</b>     | Kerangka Pemikiran.....                                                                      | 30 |
| <b>Gambar 3.6</b>     | Siklus Teknik Analisis Data .....                                                            | 34 |
| <b>Gambar 4.1.1.1</b> | Foto Usaha Rumah Kost Exclusive Elmedina. ....                                               | 39 |
| <b>Gambar 4.1.1.2</b> | Foto Kost Exclusive Elmedina Tampak dari Dalam .....                                         | 40 |
| <b>Gambar 4.2.1</b>   | Grafik Biaya Tetap Usaha Rumah Kost Exclusive Elmedina<br>dalam 5 Tahun Terakhir .....       | 44 |
| <b>Gambar 4.2.2.1</b> | Grafik Biaya Variabel Usaha Rumah Kost Exclusive<br>Elmedina dalam 5 Tahun Terakhir .....    | 45 |
| <b>Gambar 4.2.3</b>   | Grafik Biaya Operasional Usaha Rumah Kost Exclusive<br>Elmedina dalam 5 Tahun Terakhir ..... | 48 |
| <b>Gambar 4.3.1</b>   | Grafik Pendapatan Usaha Rumah Kost Exclusive Elmedina<br>dalam 5 Tahun Terakhir .....        | 50 |
| <b>Gambar 4.4.3.1</b> | Grafik Break Event Point.....                                                                | 53 |
| <b>Gambar 4.4.1.2</b> | Grafik Break Event Point Usaha Rumah Kost Exclusive<br>Elmedina dalam 5 Tahun Terakhir ..... | 54 |

## INTISARI

Usaha rumah kost merupakan salah satu bentuk usaha jasa yang banyak diminati karena memberikan pendapatan pasif yang stabil atau bisa juga disebut sebagai alternatif investasi yang cukup menjanjikan, terutama di wilayah perkotaan dan kawasan pendidikan. Dengan meningkatnya mobilitas pelajar, mahasiswa, maupun pekerja, permintaan terhadap hunian sementara seperti rumah kost pun semakin tinggi. Hal tersebut menyebabkan usaha kost menjadi pilihan usaha yang cukup aman dengan risiko kerugian yang rendah. Dalam praktiknya, Tidak sedikit pelaku usaha yang tidak mengetahui secara pasti berapa jumlah biaya tetap dan biaya variabel yang dikeluarkan setiap bulan maupun tahunan. Sehingga mengakibatkan kesulitan dalam menentukan batas minimal pendapatan agar tidak mengalami kerugian. Oleh karena itu, dibutuhkan suatu alat bantu analisis yang berguna untuk penentuan harga jual agar pendapatan yang diperoleh dari penjualan dapat memberikan keuntungan usaha. Salah satu alat yang relevan untuk digunakan yaitu analisis *Break Even Point* (BEP). Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, peneliti tertarik mengangkat topik **Analisis Break Even Point pada Usaha Rumah Kost Exclusive Elmedina Yogyakarta** yang bertujuan untuk menganalisis titik impas (*break even point*) pada usaha rumah kost.

Penelitian ini menggunakan jenis deskriptif kualitatif yang untuk menyelidiki suatu fenomena sosial dengan fokus penelitian pada *Break Even Point* Usaha Rumah Kost. Subjek penelitian ini yaitu aktivitas operasional keuangan pada pengelolaan rumah kost yang datanya peneliti dapatkan dari hasil observasi, wawancara dengan pemilik kost, penjaga kost, penghuni kost, dan dokumentasi. Dalam analisa data, melalui 3 tahapan: reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan atau verifikasi. Pada uji kredibilitas triangulasi, peneliti menggunakan konsep Triangulasi Sumber Data dengan membandingkan dan memeriksa kebenaran data dari beberapa sumber berbeda yang berkaitan dengan objek yang sama.

Dari hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Komponen biaya operasional yang ada pada Usaha Kost Exclusive Elmedina selama periode tahun 2024 yaitu terdiri dari biaya tetap sebesar Rp. 248.512.000 dan biaya variabel sebesar Rp. 28.188.000 dengan total biaya operasional berjumlah Rp. 276.700.000-. Total pendapatan dari hasil penjualan kamar usaha Rumah Kost Exclusive Elmedina periode tahun 2024 yaitu 192 kamar atau senilai Rp. 249.600.000-. Sedangkan jumlah penjualan yang harus dicapai yaitu 209,19 unit atau dibulatkan menjadi 210 kamar per tahun 2024. Adapun manfaat dari analisis *break even point* ini dilakukan adalah mengetahui tingkat aktivitas pendapatan dari hasil penjualan sama dengan jumlah semua biaya operasional, dapat mengoptimalkan penentuan harga sewa, meningkatkan okupansi hunian, efisiensi biaya operasional, pencatatan keuangan rutin, dan hasil penemuan dari penelitian ini yaitu usaha Rumah Kost Exclusive Elmedina belum mencapai titik impas.

Kata Kunci: **Titik Impas, Usaha Kost, Biaya**



## ABSTRACT

Boarding houses are a popular service business because they offer stable passive income, making them a promising investment alternative, particularly in urban and educational areas. With the increasing mobility of students, college students, and workers, demand for temporary housing such as boarding houses is also increasing. This makes boarding houses a relatively safe business option with a low risk of loss. In practice, many business owners are unsure of the exact amount of fixed and variable costs they incur each month or year. This makes it difficult to determine a minimum revenue threshold to avoid losses. Therefore, a useful analytical tool is needed to determine the selling price so that the revenue generated from sales can generate business profits. One relevant tool to use is the Break Even Point (BEP) analysis. Based on this background description, the researcher is interested in raising the topic of **Break Even Point Analysis in the Exclusive Elmedina Yogyakarta Boarding House Business**, which aims to analyze the break-even point in the boarding house business.

This research uses a qualitative descriptive type to investigate a social phenomenon with a research focus on the Break Even Point of Boarding House Business. The subject of this research is the financial operational activities in boarding house management, the data of which the researcher obtained from the results of observations, interviews with boarding house owners, boarding house guards, boarding house residents, and documentation. In data analysis, through three stages: data reduction, data presentation, and drawing conclusions or verification. In the triangulation credibility test, the researcher used the concept of Data Source Triangulation by comparing and checking the accuracy of data from several different sources related to the same object.

The results of this study indicate that the operational cost components of the Exclusive Elmedina Boarding House Business during the 2024 period consist of fixed costs of Rp. 248,512,000 and variable costs of Rp. 28,188,000 with a total operational cost of Rp. 276,700,000. The total income from the sale of rooms for the Exclusive Elmedina Boarding House business for the 2024 period is 192 rooms or worth Rp. 249,600,000. While the number of sales that must be achieved is 209.19 units or rounded up to 210 rooms per year 2024. The benefits of this break even point analysis are to find out the level of income activity from sales results equal to the total of all operational costs, can optimize rental price determination, increase residential occupancy, operational cost efficiency, routine financial records, and the findings of this study are that the Exclusive Elmedina Boarding House business has not reached the break-even point.

**Keywords:** Break Even Point, Boarding House Business, Cost