

**ANALISIS BREAK EVEN TERHADAP PENJUALAN JASA
SEWA KAMAR PADA HOTEL JIMMERS *MOUNTAIN*
RESORT PUNCAK**

***BREAK EVEN ANALYSIS OF ROOM RENTAL SERVICE SALES
AT JIMMERS MOUNTAIN RESORT PUNCAK HOTEL***

Oleh

**MUHAMAD JAMIL RIDWANSYAH
61201021008821**

SKRIPSI



**JURUSAN MANAJEMEN
SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI GICI
DEPOK**

2025

**ANALISIS BREAK EVEN TERHADAP PENJUALAN JASA
SEWA KAMAR PADA HOTEL JIMMERS MOUNTAIN
RESORT PUNCAK**

***BREAK EVEN ANALYSIS OF ROOM RENTAL SERVICE SALES
AT JIMMERS MOUNTAIN RESORT PUNCAK HOTEL***

Oleh

**MUHAMAD JAMIL RIDWANSYAH
61201021008821**

SKRIPSI

Telah disahkan dan disetujui pada:

Tempat : Depok

Tanggal : 25 Juli 2025

Dosen Pembimbing

Ketua Jurusan

Nuryani Susana, S.Pd, SH, MH
NIDN/NUPTK: 4362746647230073

Drs. Henky Hendrawan, MM, M.Si
NIDN/NUPTK: 7048743644130093

Mengetahui,

**Ketua
Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI**

Prof. Dr. Abdul Hamid, MS
NIDN/NUPTK: 2017065701

**ANALISIS BREAK EVEN TERHADAP PENJUALAN JASA
SEWA KAMAR PADA HOTEL JIMMERS MOUNTAIN
RESORT PUNCAK**

***BREAK EVEN ANALYSIS OF ROOM RENTAL SERVICE SALES
AT JIMMERS MOUNTAIN RESORT PUNCAK HOTEL***

Oleh

**MUHAMAD JAMIL RIDWANSYAH
61201021008821**

SKRIPSI

Telah diujikan pada:

Tempat : Depok

Tanggal : 25 Juli 2025

Ketua Penguji

Anggota Penguji

Mega Indah Edityawati, SE., MM
NIDN/NUPTK: 0418028503

Gena Prasetya Noor, SH., MM
NIDN/NUPTK: 0414128805

Mengetahui,

Ketua Jurusan Manajemen

Drs. Henky Hendrawan, MM, M.Si
NIDN/NUPTK: 7048743644130093

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama Lengkap : Muhamad Jamil Ridwansyah
N I M : 61201021008821
Judul Skripsi : Analisis *Break Even* terhadap Penjualan Jasa Sewa Kamar
pada Hotel Jimmers *Mountain Resort* Puncak

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Hasil penelitian dan penulisan dari skripsi saya adalah murni hasil pemikiran saya yang dikuatkan dengan adanya cek plagiasi sesuai dengan aturan yang berlaku di Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI.
2. Hasil Penelitian dan penulisan dari skripsi saya ini, dengan ini dialihkan hak nya kepada Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI untuk paten dan juga hal-hal yang berkaitan.
3. Penulisan hasil penelitian ini (skripsi) telah mengikuti kaidah-kaidah yang berlaku di lingkungan Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI.
4. Apabila dikemudian hari, bahwa hasil penelitian ini dan penulisan skripsi ini mempunyai kesamaan atau terdapat unsur penjiplakan terhadap karya ilmiah orang lain, maka dengan ini saya siap menerima sanksi berupa:
 - a. Pencabutan gelar kesarjanaan saya yang telah saya terima.
 - b. Pencabutan ijasah saya sesuai dengan aturan atau undang-undang yang berlaku.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Depok, 25 Juli 2025

Muhamad Jamil Ridwansyah

Nama Lengkap : Muhamad Jamil Ridwansyah
NIM : 61201021008821
Judul Skripsi : Analisis *Break Even* terhadap Penjualan Jasa Sewa Kamar pada Hotel Jimmers *Mountain Resort* Puncak

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peran perhitungan Break-Even Point (BEP) dalam penentuan harga dan pengelolaan biaya operasional pada Hotel Jimmers Mountain Resort, hotel bintang 3 yang berdiri sejak 2012 dengan kapasitas 120 kamar dan visi menjadi resort keluarga sekaligus hotel konferensi pilihan terbaik. Dengan metode deskriptif kualitatif, penelitian ini menggunakan data sekunder berupa laporan penjualan, laba rugi, serta posisi keuangan periode 2021–2024 untuk mengkaji keterkaitan biaya, volume, dan laba melalui interpretasi hasil BEP. Hasil analisis menunjukkan bahwa BEP tahunan hotel berada pada 42.857 unit kamar atau setara Rp21,43 miliar, dengan harga jual rata-rata tersirat Rp500.000 per kamar, lebih rendah dibanding harga aktual Rp700.000 pada 2021, 2022, dan 2024 serta Rp900.000 pada 2023. Penjualan aktual tahunan hanya mencapai 25.404 hingga 27.594 unit sehingga tidak memenuhi titik impas, namun hotel tetap mencatat laba positif yang berfluktuasi, dengan tertinggi Rp12,14 miliar pada 2021 dan terendah Rp1,93 miliar pada 2024. Fluktuasi tingkat hunian dipengaruhi faktor musiman, persaingan, kondisi eksternal, serta strategi pemasaran dan harga, yang secara langsung memengaruhi pencapaian BEP dan profitabilitas hotel.

Kata Kunci: *Break-Even Point, Tingkat Hunian, Kinerja Keuangan, Hotel.*

ABSTRACT

This study aims to analyze the role of Break-Even Point (BEP) calculation in pricing decisions and operational cost management at Jimmers Mountain Resort, a three-star hotel established in 2012 with 120 rooms and a vision to become both a family resort and a preferred conference hotel. Using a descriptive qualitative method, the research relies on secondary data, including annual and monthly sales reports, income statements, and financial positions for the 2021–2024 period, focusing on the relationship between cost, volume, and profit through the interpretation of BEP results. The findings indicate that the hotel's annual BEP is 42,857 room units or Rp21.43 billion, with an implied average selling price of Rp500,000 per room, lower than the actual average rate of Rp700,000 in 2021, 2022, and 2024, and Rp900,000 in 2023. Actual annual sales ranged from 25,404 to 27,594 units, falling short of the break-even target, yet the hotel still achieved positive but fluctuating profits, peaking at Rp12.14 billion in 2021 and declining to Rp1.93 billion in 2024. Occupancy fluctuations were influenced by seasonal demand, competitive pressure, external conditions, and marketing and pricing strategies, which significantly affected BEP achievement and overall profitability

Keywords: *Break-Even Point, Occupancy Rate, Financial Performance, Hotel.*

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT, karena berkat rahmat, taufik serta hidayah-Nya, penulis dapat menyelesaikan penelitian ini tepat pada waktunya. Shalawat serta salam juga penulis haturkan untuk junjungan kita semua, Nabi Muhammad SAW dengan harapan kita semua mendapatkan syafaatnya di hari pembalasan nanti. Penelitian dengan Judul **"Analisis *Break Event* terhadap Penjualan Jasa Sewa Kamar Pada Hotel Jimmors Mountain Resort"** ini disusun guna memenuhi persyaratan ujian memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Jurusan Manajemen Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI.

Dalam menyelesaikan penelitian ini, penulis telah menerima banyak bimbingan, bantuan, dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang tulus kepada:

1. Bapak Mildy Rifa'i, SE. selaku Ketua Yayasan Nusa Jaya Depok.
2. Bapak Prof. Dr. Abdul Hamid, M.S. selaku Ketua STIE GICI.
3. Bapak Drs. Henky Hendrawan, MM, M.Si selaku Ketua Jurusan Manajemen.
4. Ibu Nuryani Susana, S.Pd, SH, MH selaku dosen pembimbing yang senantiasa meluangkan waktu dan kesempatannya untuk memberikan arahan serta masukan pada penyusunan laporan magang ini
5. Kedua orang tua tercinta yang telah memberikan doa dan dukungan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan laporan magang ini dengan baik.
6. Serta semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu per satu yang telah memberikan dorongan kepada penulis selama proses pembuatan laporan Skripsi ini.

Bogor, 25 Juli 2025

Penulis,

Muhamad Jamil Ridwansyah

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR JUDUL SKRIPSI	i
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	ii
LEMBAR PENGUJIAN SKRIPSI	iii
LEMBAR PERNYATAAN	iv
LEMBAR ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Identifikasi Masalah.....	4
1.3 Batasan Masalah	5
1.4 Rumusan Masalah.....	5
1.5 Maksud dan Tujuan Penelitian	5
1.5.1 Maksud Penelitian.....	5
1.5.2 Tujuan Penelitian.....	6
1.6 Sistematika Penulisan	6
BAB II KAJIAN PUSTAKA	8
2.1 Landasan Teori.....	8
2.1.1 Definisi Hotel.....	8
2.1.2 Fungsi dan Peranan Hotel	8
2.1.3 Klasifikasi dan Jenis Hotel.....	9
2.1.4 Fasilitas Hotel	11
2.1.5 Karakteristik Hotel.....	14

2.1.6 Pembagian Area Hotel	14
2.1.7 Pengertian Manajemen Keuangan	15
2.1.8 Fungsi Manajemen Keuangan.....	16
2.1.9 Pengertian Biaya	18
2.1.10 Klasifikasi Biaya	19
2.1.11 Laba.....	21
2.1.12 Jenis-Jenis Laba	22
2.1.13 Pengertian Break Even.....	22
2.1.14 Kegunaan Break Even.....	24
2.1.15 Metode Penghitungan Analisis Break Even	26
2.2 Peneliti Terdahulu.....	29
2.3 Kerangka Pemikiran.....	32
BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....	34
3.1 Desain Penelitian dan Jenis Penelitian	34
3.2 Objek, Lokasi dan jadwal Penelitian.....	35
3.3 Jenis dan Sumber Data Penelitian	36
3.4 Populasi dan Sampel.....	38
3.4.1 Populasi Penelitian	38
3.4.2 Sampel Penelitian	38
3.5 Operasional Variabel	38
3.6 Metode Pengumpulan Data.....	40
3.7 Metode Pengolahan / Analisis Data	41
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	42
4.1 Hasil Penelitian.....	42
4.1.1 Gambaran Umum Perusahaan	42
4.1.2 Data Operasional dan Keuangan	44
4.1.2.1 Data Pendapatan Penjualan Jasa Sewa Kamar	44
4.1.2.2 Data Laba/Rugi dan Posisi Keuangan.....	47

4.1.2.3 Data Tingkat Hunian Kamar (<i>Occupancy Rate</i>)	50
4.1.2.4 Asumsi Biaya Operasional Untuk Analisis BEP.....	50
4.1.3 Analisis BEP Penjualan Jasa Sewa Kamar	52
4.1.3.1 Konsep Dasar BEP	52
4.1.3.2 Perhitungan BEP dalam Unit (Kamar Terjual).....	53
4.1.3.3 Perhitungan BEP dalam Rupiah Penjualan	54
4.1.3.4 Grafik BEP (Konseptual)	55
4.2 Pembahasan dan Interpretasi Hasil Penelitian.....	56
4.2.1 Peran Perhitungan BEP Dalam Penentuan Harga.....	56
4.2.2 Faktor-Faktor Dan Dampak Terhadap BEP.....	58
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	61
5.1 Kesimpulan	61
5.2 Saran.....	62
DAFTAR PUSTAKA	64
LAMPIRAN.....	66

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Okupansi Rate	3
Tabel 2.1 Ringkasan Perilaku Biaya Variabel & Biaya Tetap	21
Tabel 2.2 Penelitian Terdahulu	29
Tabel 3.1 Jadwal Pelaksanaan Penelitian	37
Tabel 4.1 Data Pendapatan Penjualan Jasa Sewa Kamar Hotel (2021-2024)	45
Tabel 4.2 Data Penjualan Kamar Bulanan Hotel (2021-2024)	47
Tabel 4.3 Data Laba/Rugi Hotel (2021-2024)	47
Tabel 4.4 Data Posisi Keuangan Hotel (2021-2024)	49
Tabel 4.5 Rasio Keuangan Hotel (2021-2024)	49
Tabel 4.6 Tingkat Hunian Kamar Hotel (2021-2024)	49
Tabel 4.7 Asumsi Biaya Untuk Analisis <i>Break Even Point</i>	49

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1 Laporan Keuangan	2
Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran	33

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1. Surat Keterangan Izin Penelitian	66
Lampiran 2. Surat Balasan Izin Penelitian	67
Lampiran 3. Daftar Riwayat Hidup.....	68
Lampiran 4. Kartu Bimbingan Skripsi	69
Lampiran 5. Hasil Cek Plagiarisme	70