

BAB III

PENGOLAHAN DATA PENELITIAN

3.1. Jenis Penelitian

Penulisan penelitian ini menggunakan metode perhitungan dan data dokumentasi (observasi di lapangan), dimana cara (metode) pengumpulan data, analisis data dan interpretasi hasil analisis untuk mendapatkan informasi untuk pengambilan keputusan dan kesimpulan. Sehingga data yang digunakan adalah data kuantitatif yang berbentuk penjelasan dengan informasi berupa angka atau data yang tepat dan sesuai dengan keadaan yang nyata.

3.1.1. Objek Penelitian

Pada pembahasan kajian penelitian ini meliputi harga beli Rumah di Perumahan Rancamanyar Indah, Cibaduyut Kab. Bandung dengan menggunakan metode Titik Impas *Break Even Point* (BEP) metode tersebut bertujuan untuk mengetahui apakah pengelola berada pada posisi untung atau berada pada posisi rugi dengan harga jual yang berlaku pada saat ini.

Penyelesaian dari kajian ini menggunakan cara perhitungan manual, dengan cara menghitung nilai investasi dari pembangunan kompleks perumahan tersebut, biaya operasional (biaya tetap) dan nilai sisa. Kemudian dari hasil perhitungan dititik impaskan dengan total pendapatan (total *revenue*) dari kegiatan operasional.

3.1.2. Lokasi Penelitian

Lokasi Perumahan Cimanyar Indah terletak di Jalan Rancamanyar Kabupaten Bandung.



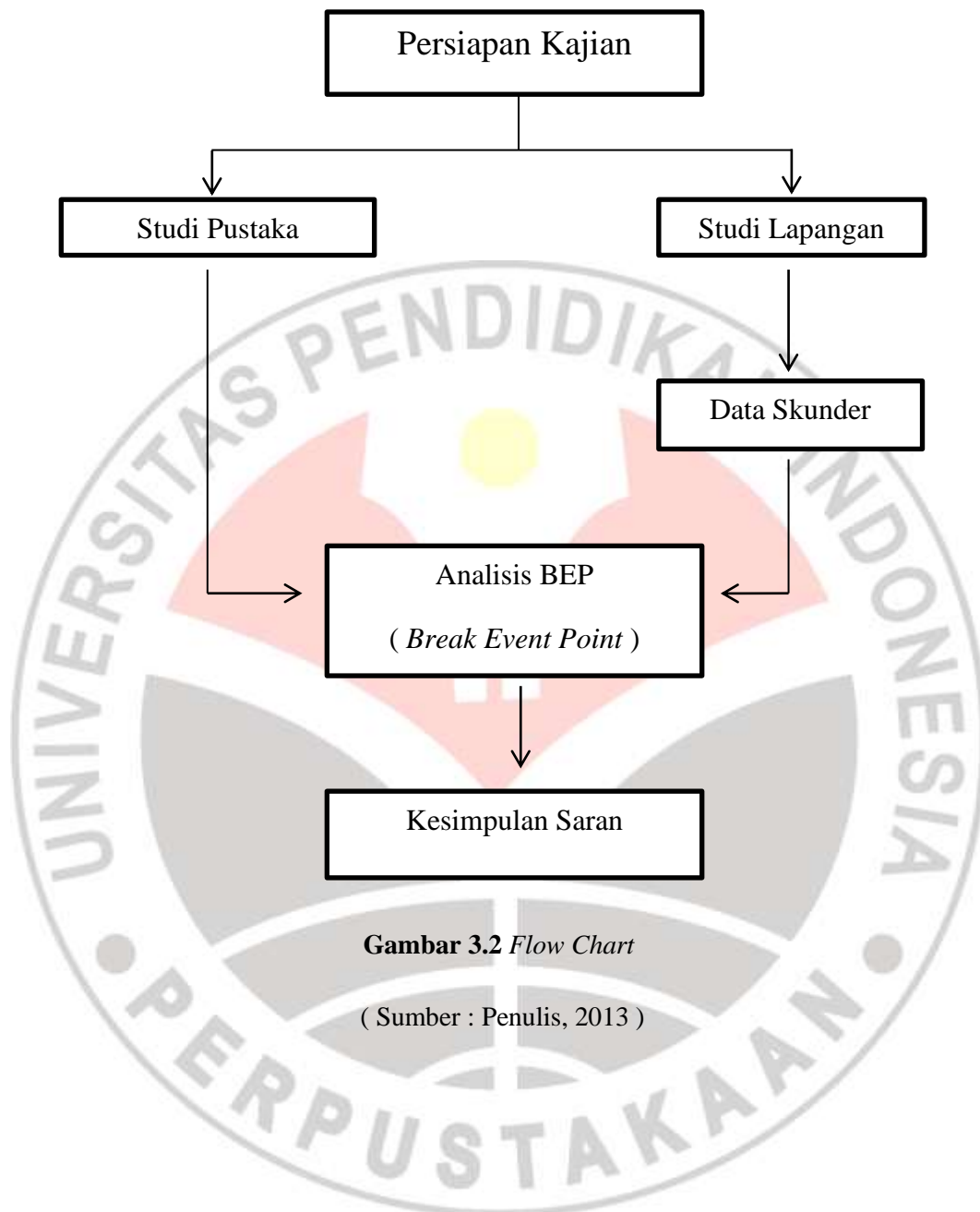
Gambar 3.1 Lokasi Perumahan Rancamanyar Indah

3.2. Metode Analisis

Untuk mempermudah dalam tahapan penulisan suatu penelitian, harus ditetapkan terlebih dahulu langkah-langkah penelitian. Langkah –langkah kajian metode titik impas *break even point* (BEP) harga jual rumah di Komplek Perumahan Rancamanyar Indah Cibaduyut Kota Bandung adalah sebagai berikut:

1. Pengumpulan data-data penelitian meliputi data umum perumahan, data total pendapatan (*total revenue*) perumahan.
2. Perhitungan biaya tetap pada operasional perumahan meliputi perhitungan biaya pembangunan rumah, perhitungan biaya administrasi umum, biaya pemeliharaan dan perawatan perumahan, dan biaya investasi alat penunjang lainnya.
3. Perhitungan total pendapatan (*total revenue*) yang didapat dari hasil penjualan rumah.
4. Perhitungan Analisis Titik Impas *Break Even Point* (BEP) dari biaya investasi awal, nilai sisa, total pendapatan (*total revenue*) dan total pengeluaran (*total cost*) untuk mencari jumlah unit hunian.
5. Perhitungan Analisis Titik Impas *Break Even Point* (BEP) untuk mencari harga jual.
6. Perhitungan nilai penyusutan bangunan (*depresiasi*) yang terjadi setiap tahunnya selama umur rencana.
7. Penarikan kesimpulan dan saran dari kajian penelitian tugas akhir ini.

Langkah – langkah pengerjaan kajian penelitian ini dapat dilihat pada diagram alir (*flow chart*) dibawah ini:



Gambar 3.2 *Flow Chart*

(Sumber : Penulis, 2013)

3.3. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data merupakan salah satu aspek yang berperan dalam kelancaran dan keberhasilan dalam suatu penelitian. Dalam penelitian ini metode pengumpulan data yang digunakan adalah berupa data sekunder.

3.3.1 Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang bukan diusahakan sendiri pengumpulan datadialkukan oleh peneliti, atau data yang diperoleh dari literatur atau data yang bersumber secara tak langsung.

Dari data sekunder yang digunakan, penelitian ini berasal dari data biaya-biaya yang digunakan pada pembangunan Perumahan Rancamanyar Indah diantaranya :

1. Data – data umum Perumahan Rancamanyar Indah Cibaduyut Bandung.
2. Data biaya operasional digunakan untuk perhitungan biaya tetap yang terjadi pada operasional perumahan yang dihitung berdasarkan pengeluaran pada awal pembangunan :
 - a. Biaya Administrasi Umum
 - b. Biaya Investasi Alat Penunjang
3. Data pendapatan perumahan didapat dari owner yang digunakan untuk menghitung total pendapatan (*total revenue*) yang meliputi:
 - a. Harga Jual
 - b. Harga Sarana dan prasarana komplek.
4. Gambar Bestek digunakan untuk membandingkan nilai harga jual tiap masing – masing Type rumah yang ditawarkan.

3.4 Perhitungan Biaya Operasional (*Operational Cost*)

Pada kajian penelitian ini akan membahas tentang biaya-biaya yang terjadi pada kegiatan pembangunan kompleks Perumahan Rancamanyar Indah, Cibaduyut Kab. Bandung yang nantinya akan digunakan sebagai dasar yang mempengaruhi perhitungan penentuan harga jual. Biaya operasional (*operational cost*) terdiri dari biaya tetap (*fixed cost*).

3.4.1 Biaya Tetap

Biaya tetap adalah biaya yang dikeluarkan relatif sama walaupun volume produksi berubah dalam batas-batas tertentu. Contoh biaya tetap pada kajian penelitian ini adalah seperti biaya gaji pegawai, biaya administrasi umum, biaya pemeliharaan rutin, dan biaya investasi alat-alat penunjang,

A. Biaya Gaji Pegawai

Pembangunan Komplek Perumahan Rancamnyar Indah Cibaduyut Kab. Bandung memiliki fungsi dan wewenang untuk membentuk suatu tatanan yang dapat menunjang segala aspek yang terjadi dilingkungan perumahan. Pengelolaan perumahan meliputi kegiatan pengelolaan administrasi, keamanan, ketertiban, kebersihan, pemeliharaan, perawatan, dan perbaikan. Untuk itu, dibutuhkan sumber daya yang dapat menjalankan semua fungsi pengelolaan secara baik. Perumahan Rancamnyar Indah Cibaduyut Kab. Bandung mempunyai sumber daya sebagai tenaga teknis pengelolaan sebagai berikut:

1. Keamanan	1 orang
2. Bendahara	1 orang
3. Staf	5 orang
4. Marketing	13 orang
5. Kebersihan	5 orang

Sebagai timbal balik dari hasil kerja pegawai yang telah disebutkan diatas maka perlu adanya upah yang diberikan atas jasa yang telah dilakukan.

Kebutuhan biaya honorarium pegawai tersebut dapat dilihat pada **tabel 3.1** dibawah ini:

Tabel 3.1 Perhitungan Biaya Honorarium Pegawai

No	Uraian	Vol	Satuan	Harga Satuan (Rp.)	Jumlah (Rp.)
I. Upah Karyawan					
1.	Staf	5	OB	Rp 4.720.000	Rp 23.600.000
2.	Bendahara	1	OB	Rp 4.550.000	Rp 4.550.000
3.	Marketing	13	OB	Rp 3.250.000	Rp 42.250.000
4.	Keamanan	1	OB	Rp 1.850.000	Rp 1.850.000
5.	Kebersihan	5	OB	Rp 1.550.000	Rp 7.750.000
Jumlah					Rp 80.000.000

Sumber : Anggaran Operasional PT.MTK Kota Bandung Tahun 2013

3.4.2. Biaya Administrasi Umum

Biaya administrasi umum pada pengelolaan Kantor Depelover Komplek Perumahan Rancamanyar Indah Cibaduyut Kab. Bandung meliputi biaya listrik, telepon kantor, biaya transportasi, biaya alat tulis kantor dan biaya tak terduga.

A. Biaya Listrik

Biaya listrik yang digunakan untuk kegiatan operasional Kantor Pemasaran Perumahan Rancamanyar Indah Cibaduyut Kab.Bandung, yaitu itu tarif listrik untuk bangunan bisnis dengan daya 3300 VA. Perhitungan biaya listrik yang digunakan untuk pengelolaan Kantor Pemasaran Perumahan Rancamanyar Indah Cibaduyut Kab.Bandung dapat dilihat pada tabel 3.2 sebagai berikut:

Tabel 3.2 Perhitungan Biaya Listrik

No	Uraian	Vol	Satuan	Harga Satuan (Rp.)	Jumlah (Rp.)
1.	Penggunaan Listrik Kantor	1	Bulan	Rp 1.500.000	Rp 1.500.000
Jumlah					Rp 1.500.000

Sumber : Anggaran Operasional PT.MTK Kota Bandung Tahun 2013

B. Biaya Air

Air yang digunakan berasal dari Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) digunakan untuk kegiatan operasional Kantor Pemasaran Perumahan Rancamanyar Indah Cibaduyut Kab.Bandung. Perhitungan biaya air yang digunakan untuk pengelolaan Kantor Pemasaran Perumahan Rancamanyar Indah Cibaduyut Kab.Bandung dapat dilihat pada tabel 3.3 sebagai berikut:

Tabel 3.3 Perhitungan Biaya Air

No	Uraian	Vol	Satuan	Harga Satuan (Rp.)	Jumlah (Rp.)
1.	PDAM	1	Bulan	Rp 250.000	Rp 250.000
Jumlah					Rp 250.000

Sumber : Anggaran Operasional PT.MTK Kota Bandung Tahun 2013

C. Biaya Telepon

Untuk mempermudah komunikasi dengan beberapa instansi terkait pada kegiatan operasional Pemasaran Perumahan Rancamanyar Indah Cibaduyut Kab.Bandung maka pengelola memfasilitasi dengan menyediakan fasilitas telepon kantor. Terdapat 1 unit telepon kantor yang biasa digunakan untuk kegiatan operasional yang dibayar setiap bulannya. Perhitungan biaya telepon kantor yang digunakan untuk operasional Kantor Pemasaran Perumahan Rancamanyar Indah Cibaduyut Kab.Bandung dapat dilihat pada **tabel 3.4** sebagai berikut:

Tabel 3.4 Perhitungan Biaya Telepon

No	Uraian	Vol	Satuan	Harga Satuan (Rp.)	Jumlah (Rp.)
1.	Telepon Kantor	1	Bulan	Rp 5.000.000	Rp 5.000.000
Jumlah					Rp 5.000.000

Sumber : Anggaran Operasional PT.MTK Kota Bandung Tahun 2013

D. Biaya Alat Tulis Kantor (ATK)

Alat Tulis Kantor (ATK) pada kegiatan Kantor Pemasaran Perumahan Rancamanyar Indah Cibaduyut Kab.Bandung digunakan untuk menunjang semua aktifitas baik pengelolaan administrasi, maupun alat penunjang kantor lainnya. Perhitungan biaya alat tulis kantor yang digunakan untuk operasional Kantor Pemasaran Perumahan Rancamanyar Indah Cibaduyut Kab.Bandung dapat dilihat pada tabel 3.5 sebagai berikut:

Tabel 3.5 Perhitungan Biaya Alat Tulis Kantor

No	Uraian	Vol	Satuan	Harga Satuan (Rp.)	Jumlah (Rp.)
1.	Biaya Alat Tulis kantor	1	Bulan	Rp 5.000.000	Rp 5.000.000
Jumlah					Rp 5.000.000

Sumber : Anggaran Operasional PT.MTK Kota Bandung Tahun 2013

E. Biaya Transportasi

Untuk kelancaran dalam memantau perkembangan proyek pembangunan Perumahan Rancamnyar Indah Cibaduyut Kab.Bandung, maka diperlukan alat penunjang perjalanan atau alat transportasi yang dipergunakan oleh pengawas lapangan ataupun bagian marketing dalam mempromosikan komplek tersebut. Perhitungan biaya yang digunakan untuk transportasi dapat dilihat pada **tabel 3.6** sebagai berikut :

Tabel 3.6 Perhitungan Biaya Transportasi

No	Uraian	Vol	Satuan	Harga Satuan (Rp.)	Jumlah (Rp.)
1.	Transportasi	1	Bulan	Rp 20.000.000	Rp 20.000.000
Jumlah					Rp 20.000.000

Sumber : Anggaran Operasional PT.MTK Kota Bandung Tahun 2013

F. Biaya Tak Terduga

Biaya yang termasuk dalam anggaran ini salah satunya biaya kesehatan, kecelakaan yang mendadak dan hal – hal yang diluar dugaan yang bersifat mendadak atau mendesak. Adapun rincian biaya tak terduga ini dapat dilihat dalam **tabel 3.7** sebagai berikut :

Tabel 3.7 Perhitungan Biaya Tak Terduga

No	Uraian	Vol	Satuan	Harga Satuan (Rp.)	Jumlah (Rp.)
1.	Biaya Tak Terduga	1	Bulan	Rp 25.000.000	Rp 25.000.000
Jumlah					Rp 25.000.000

Sumber : Anggaran Operasional PT.MTK Kota Bandung Tahun 2013

Jumlah Total Biaya Administrasi Umum

Jumlah total biaya administrasi umum pada operasional Kantor Pemasaran Perumahan Rancamanyar Indah Cibaduyut Kab.Bandung dapat dilihat pada tabel 3.8 berikut:

Tabel 3.8 Perhitungan Jumlah Total Biaya Administrasi Umum

No.	Uraian	Jumlah (Rp.) per Bulan
1.	Upah Karyawan	Rp 80.000.000
2.	Penggunaan Listrik Kantor	Rp 1.500.000
3.	Biaya Air	Rp 250.000
4.	Telepon Kantor	Rp 5.000.000
5.	Biaya Alat Tulis kantor	Rp 5.000.000
6.	Transportasi	Rp 20.000.000
7.	Biaya Tak Terduga	Rp 25.000.000
Jumlah		Rp 136.750.000

Sumber : Pengolahan Data Penulis

3.5. Perhitungan Penyusutan (Depresiasi) Nilai Bangunan Rumah

Depresiasi pada dasarnya adalah penurunan nilai suatu properti (bangunan) karena waktu dan pemakaian. Pada kajian penelitian ini depresiasi disebabkan karena satu atau lebih faktor – faktor diantaranya adalah kegiatan operasional perumahan. Metode depresiasi yang digunakan yaitu metode garis lurus didasarkan atas asumsi bahwa berkurangnya nilai suatu bangunan secara linier (proporsional) terhadap waktu atau umur dari bangunan tersebut. Besarnya depresiasi tiap tahun dengan metode ini dihitung berdasarkan:

$$D_t = \frac{P - S}{N} nV$$

Dimana :

D_t = besarnya depresiasi

P = investasi awal

S = nilai sisa / nilai jual kembali dari aset tersebut

N = masa pakai (umur) dari aset tersebut dinyatakan dalam tahun.

Untuk menghitung besarnya penyusutan (depresiasi) nilai bangunan rumah setiap tahun dan pada akhir masa umur pakai maka, parameter – parameter diatas perlu dihitung berdasarkan data yang telah dimiliki. Pada kajian penelitian ini yaitu Rumah pada komplek Perumahan Rancamanyar Indah Cibaduyut Kabupaten Bandung dibangun dengan biaya investasi dari pihak owner atau pemilik proyek perumahan itu dan dari beberapa pihak yang ikut serta dalam investasi atau menanam modal awal kepada pihak depelover selaku pengelola.

Pada Bangunan Rumah di Komplek Rancamanyar Indah Cibaduyut Kabupaten Bandung tidak memiliki nilai sisa atau penyusutan nilai bangunan karena setelah rumah dijual atau serah terima kepada pembeli rumah sepenuhnya milik pembeli sehingga nilai sisanya menjadi nol.