

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Penulisan penelitian ini menggunakan metode dokumentasi dan observasi, dimana cara (metode) pengumpulan data, analisis data dan interpretasi hasil analisis untuk mendapatkan informasi untuk mengambil 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 di lapangan

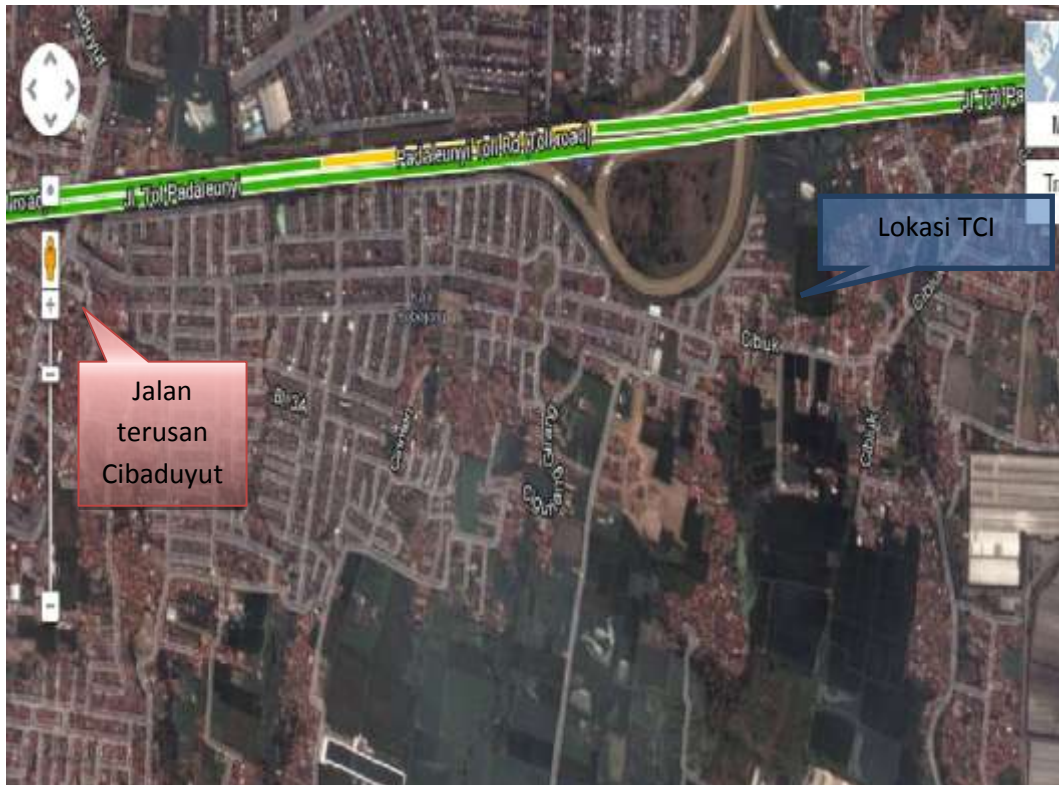
3.1.1. Objek Penelitian

Pada pembahasan kajian penelitian ini meliputi harga beli Rumah di Perumahan Taman Cibaduyut Indah 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 Taman Cibaduyut Indah terletak di Jalan terusan Cibaduyut Kabupaten Bandung.



Gambar 3.1 Lokasi Perumahan Taman Cibaduyut Indah

Deni Angga S.N, 2014

KAJIAN VARIABEL PENENTUAN NILAI HARGA JUAL RUMAH DENGAN METODE TITIK IMPAS (BREAK EVEN POINT)

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu



Gambar 3.2 Perumahan Taman Cibaduyut Indah

3.2. 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.

3.2.1 Data Sekunder

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

1. Data yang Digunakan

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

1. Data – data umum Perumahan Taman Cibaduyut Indah Bandung.

Deni Angga S.N, 2014

KAJIAN VARIABEL PENENTUAN NILAI HARGA JUAL RUMAH DENGAN METODE TITIK IMPAS (BREAK EVEN POINT)

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

2. Data biaya operasional digunakan untuk perhitungan biaya tetap yang terjadi pada operasional perumahan yang dihitung berdasarkan pengeluaran per tahun meliputi:
 - 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 perumahan.
4. Gambar Bestek digunakan untuk membandingkan nilai harga jual tiap masing – masing Type rumah yang ditawarkan.

3.3 Metode Analisis

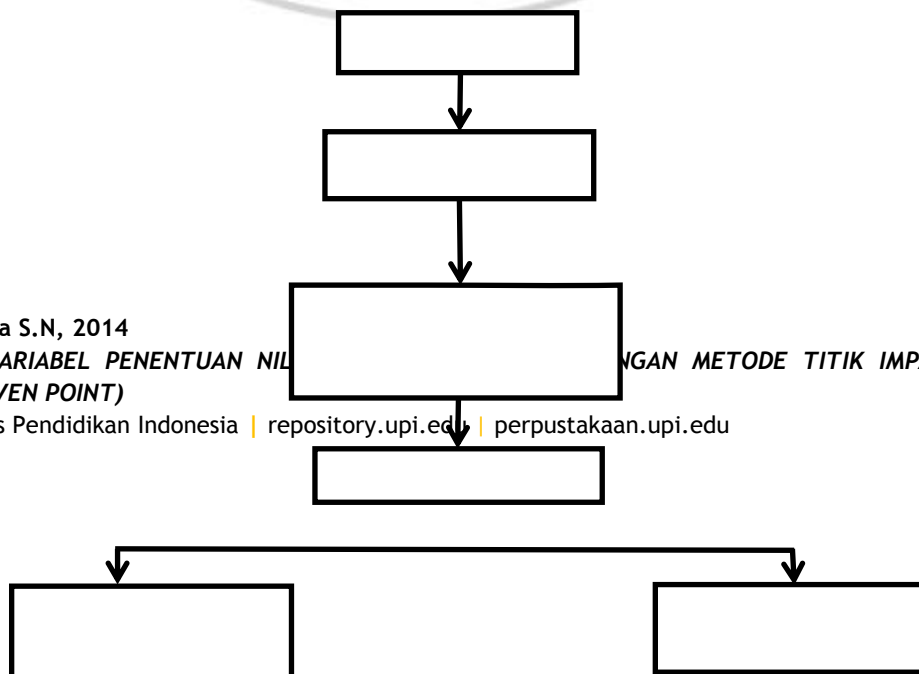
Untuk mempermudah dalam tahapan penulisan suatu penelitian, harus ditetapkan terlebih dahulu langkah-langkah penelitian. Langkah –langkah kajian metode titik impas *break even point* (BEP) harga jual rumah di Komplek Perumahan Taman Cibaduyut Indah Kab. Bandung adalah sebagai berikut:

1. Pengumpulan data-data penelitian meliputi data umum perumahan, biaya operasional, data total pendapatan (*total revenue*) perumahan.

2. Perhitungan biaya tetap pada operasional perumahan meliputi perhitungan biaya administrasi umum, biaya pemeliharaan dan perawatan perumahan, dan biaya investasi alat penunjang lainnya.
3. Perhitungan total pendapatan (*total revenue*) perumahan yang meliputi harga jual, biaya air bersih penghuni perumahan.
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 perumahan tersebut.
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:

Deni Angga S.N, 2014
 KAJIAN VARIABEL PENENTUAN NILAI INVESTASI AWAL PERUMAHAN DENGAN METODE TITIK IMPAS
 (BREAK EVEN POINT)
 Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu





Gambar 3.3 Diagram Alir Penelitian

Sumber : Penulis, 2013

3.4 Perhitungan Biaya Operasional (*Operational Cost*)

Deni Angga S.N, 2014

KAJIAN VARIABEL PENENTUAN NILAI HARGA JUAL RUMAH DENGAN METODE TITIK IMPAS (BREAK EVEN POINT)

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

Pada kajian penelitian ini akan membahas tentang biaya-biaya yang terjadi pada kegiatan operasional (pengelolaan) perumahan Taman Cibaduyut Indah 2 Kabupaten 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, dan biaya investasi alat-alat penunjang,

A. Biaya Gaji Pegawai

Pengelolaan Perumahan Taman Cibaduyut 2 Kab. Bandung memiliki fungsi dan wewenang untuk membentuk suatu tatanan yang dapat menunjang segala aspek yang terjadi dilingkungan kawasan perumahan itu sendiri. Pengelolaan perumahan meliputi kegiatan pengelolaan administrasi, keamanan, ketertiban, kebersihan, pemeliharaan, perawatan, dan perbaikan. Untuk itu, Perumahan Taman Cibaduyut 2 Kab. Bandung dibutuhkan sumber daya yang dapat menjalankan semua fungsi pengelolaan secara baik. mempunyai sumber daya sebagai tenaga teknis pengelolaan sebagai berikut:

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

Deni Angga S.N, 2014

KAJIAN VARIABEL PENENTUAN NILAI HARGA JUAL RUMAH DENGAN METODE TITIK IMPAS (BREAK EVEN POINT)

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

Untuk menjalankan tugasnya dengan baik maka diperlukan biaya sebagai pergantian jasa yang telah diberikan. Biaya tersebut meliputi honor kerja yang dibayar setiap bulannya. Kebutuhan biaya honor pegawai tersebut dapat dilihat pada **tabel 3.1** dibawah ini:

Tabel 3.1 Perhitungan Biaya Honor Pegawai

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

Sumber : Anggaran Operasional Perumahan Taman Cibaduyut 2 Kab.

Bandung

B. Biaya Administrasi Umum

Biaya administrasi umum pada pengelolaan Perumahan Taman Cibaduyut 2 Kab. Bandung meliputi biaya listrik/PDAM, telepon/internet kantor, biaya transportasi karyawan serta biaya tak terduga.

1. Biaya Listrik dan PDAM

Deni Angga S.N, 2014

KAJIAN VARIABEL PENENTUAN NILAI HARGA JUAL RUMAH DENGAN METODE TITIK IMPAS (BREAK EVEN POINT)

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

Biaya listrik dan PDAM yang digunakan untuk kegiatan operasional Perumahan Taman Cibaduyut Indah 2 Kab. Bandung meliputi biaya listrik dan PDAM yang digunakan untuk fasilitas kantor. Perhitungan biaya listrik dan biaya PDAM yang selalu digunakan untuk operasional Perumahan Taman Cibaduyut Indah 2 Kab. Bandung dapat dilihat pada **tabel 3.2** sebagai berikut:

Tabel 3.2 Perhitungan Biaya Listrik dan PDAM

No	Uraian	Vol	Satuan	Harga Satuan (Rp)	Jumlah (Rp.)
1	Listrik	1	Bulan	Rp 1.500.000	Rp 1.500.000
2	PDAM	1	Bulan	Rp 250.000	Rp 250.000
				Jumlah	Rp 1.750.000

Sumber : Anggaran Operasional Perumahan Taman Cibaduyut 2 Kab. Bandung

2. Biaya Telepon dan Internet

Untuk mempermudah komunikasi dan layanan internet kegiatan operasional Perumahan Taman Cibaduyut 2 Kab. Bandung maka perusahaan memfasilitasi dengan menyediakan fasilitas internet dan telepon kantor. Terdapat 3 unit telepon kantor yang biasa digunakan untuk kegiatan operasional yang dibayar setiap bulannya. Perhitungan biaya telepon kantor dan penggunaan internet yang selalu digunakan untuk operasional Perumahan Taman Cibaduyut Indah 2 Kab. Bandung dapat dilihat pada **tabel 3.3** sebagai berikut:

Tabel 3.3 Perhitungan Biaya Telepon dan Internet

Deni Angga S.N, 2014

KAJIAN VARIABEL PENENTUAN NILAI HARGA JUAL RUMAH DENGAN METODE TITIK IMPAS (BREAK EVEN POINT)

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

No	Uraian	Vol	Satuan	Harga Satuan (Rp)	Jumlah (Rp.)
1	Telepon	4	Bulan	500.000	Rp 2.000.000
2	Internet	1	Bulan	3.000.000	Rp 3.000.000
				Jumlah	Rp 5.000.000

Sumber : Anggaran Operasional Perumahan Taman Cibaduyut 2 Kab. Bandung

3. Biaya Alat Tulis Kantor (ATK)

Alat Tulis Kantor (ATK) pada kegiatan operasional Perumahan Taman Cibaduyut 2 Kab. Bandung digunakan untuk menunjang semua aktifitas baik pengelolaan administrasi, maupun alat penunjang kantor lainnya. Perhitungan biaya alat tulis kantor yang digunakan Perumahan Taman Cibaduyut 2 Kab. Bandung untuk operasional dapat dilihat pada tabel 3.4 sebagai berikut:

Tabel 3.4 Perhitungan Biaya Alat Tulis Kantor

No.	Uraian	Vol	Satuan	Harga Satuan (Rp.)	Jumlah (Rp.)
1.	Kertas HVS F4 70 gr	10	Rim	45.000	450.000
2.	Kertas HVS F4 70 gr Warna	10	Rim	60.000	600.000
3.	Kertas HVS A4 70 gr	10	Rim	35.000	350.000
4.	Kertas BC 100 A4	5	Pak	25.000	125.000

Deni Angga S.N, 2014

KAJIAN VARIABEL PENENTUAN NILAI HARGA JUAL RUMAH DENGAN METODE TITIK IMPAS (BREAK EVEN POINT)

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

5.	Buku Folio 100 Lbr	6	Buah	14.000	84.000
6	Buku 1/2 Folio Ekspedisi 100 lbr	6	Buah	12.000	72.000
7.	Buku Kas Folio 100 Lbr	7	Buah	20.000	140.000
8.	Buku Kuitansi Besar	10	Buah	5.500	55.000
9.	Buku Kuitansi Sedang	8	Buah	4.000	32.000
10.	Buku Kuitansi Kecil	6	Buah	2.500	15.000
11.	Refil Kit HP Hitam/Warna	4	Buah	40.000	160.000
12.	Tinta Botol Canon/HP	8	Botol	55.000	440.000
13.	Kalkulator Citizen SDC 868L	4	Buah	75.000	300.000
14.	Ballpoint B'Gel	2	Dus	35.000	70.000
15.	Ballpoint Standar AE-7	2	Dus	20.000	40.000
16.	Spidol Pemanent	2	Buah	8.000	16.000
17.	Spidol White Board	5	Buah	7.500	37.500
18.	Stabilo Boss	8	Buah	8.000	64.000
19.	Pensil 2B Castel Hijau	2	Lusin	33.000	66.000
20.	Penghapus B20 Putih Besar	4	Buah	5.500	22.000

Deni Angga S.N, 2014

KAJIAN VARIABEL PENENTUAN NILAI HARGA JUAL RUMAH DENGAN METODE TITIK IMPAS (BREAK EVEN POINT)

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

21.	Tip Ex Pen	5	Buah	6.000	30.000
22.	Binder Klip No. 260	8	Dus	14.000	112.000
23.	Binder Klip No. 200	8	Dus	11.000	88.000
24.	Bussines File No. 940 Transfaran F4	25	Buah	3.500	87.500
25.	Map Snelhektekter Bufalo	15	Buah	5.000	75.000
26.	Stop Map Kertas Karton	20	Buah	650	13.000
27.	Gunting Besar	2	Buah	12.000	24.000
28.	Gunting Sedang	5	Buah	7.000	35.000
29.	Box File	9	Buah	15.000	135.000
30.	Ordener Karton Folio	17	Buah	18.000	306.000
31.	Serutan Pensil	4	Buah	3.000	12.000
32.	Bantalan Stempel	7	Buah	8.000	56.000
33.	Tinta Bak Stempel	5	Botol	7.000	35.000
34.	Stapler HD 10	8	Buah	15.000	120.000
35.	Staples No. 10	6	Dus	14.000	84.000
36.	Amplop 110 Polos	7	Dus	18.000	126.000
37.	Amplop 104 Polos	6	Dus	14.000	84.000
38.	Cutter L 500	4	Buah	12.500	50.000
39.	Isi Cutter 500	6	Pak	4.000	24.000
40.	Lakban Bening Besar	5	Buah	7.500	37.500

Deni Angga S.N, 2014

KAJIAN VARIABEL PENENTUAN NILAI HARGA JUAL RUMAH DENGAN METODE TITIK IMPAS (BREAK EVEN POINT)

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

41	Lakban Bening Sedang	6	Buah	6.000	36.000
42.	Doubletape 1 Inch	5	Buah	6.000	30.000
Jumlah					5.000.000

Sumber : Anggaran Operasional Perumahan Taman Cibaduyut 2 Kab. Bandung

4. Biaya Transportasi Karyawan

Biaya transportasi untuk setiap karyawan di fungsikan sebagai pengeluaran untuk membiayai transportasi sampai ketempat tujuan. Perhitungan biaya transportasi karyawan kantor yang digunakan untuk operasional Perumahan Taman Cibaduyut 2 Kab. Bandung dapat dilihat pada tabel 3.5 sebagai berikut:

Tabel 3.5 Perhitungan Biaya Transportasi Karyawan

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

Sumber : Anggaran Operasional Perumahan Taman Cibaduyut 2 Kab. Bandung

5. Biaya Tak Terduga

Biaya tak terduga atau biaya cadangan disediakan untuk setiap karyawan yang di fungsikan sebagai pengeluaran biaya yang di luar perencanaan (tidak diperkirakan). Untuk biaya tak terduga pengelola meyediakan anggaran biaya sebesar Rp. 25.000.000 per bulannya.

6. Jumlah Total Biaya Administrasi Umum

Deni Angga S.N, 2014

KAJIAN VARIABEL PENENTUAN NILAI HARGA JUAL RUMAH DENGAN METODE TITIK IMPAS (BREAK EVEN POINT)

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

Jumlah total biaya administrasi dan umum pada operasional Perumahan Taman Cibaduyut 2 Kab. Bandung dapat dilihat pada tabel 3.6 berikut:

Tabel 3.6 Perhitungan Jumlah Total Biaya Administrasi Umum

Uraian	Vol	Satuan	Harga Satuan (Rp)	Jumlah (Rp.)
Biaya Listrik dan PDAM	1	Bulan	Rp 1.750.000	Rp 1.750.000
Biaya Telepon dan Internet	1	Bulan	Rp 5.000.000	Rp 5.000.000
Biaya (ATK) Alat Tulis Kantor	1	Bulan	Rp 5.000.000	Rp 5.000.000
Biaya Transportasi Karyawan	1	Bulan	Rp 20.000.000	Rp 20.000.000
Biaya Tak Terduga	1	Bulan	Rp 25.000.000	Rp 25.000.000
			Jumlah	Rp 56.750.000

Sumber : Pengolahan Data Penulis

C. Biaya Pemeliharaan dan Perawatan

Pemeliharaan adalah suatu kegiatan untuk mempertahankan dan memulihkan fungsi prasarana, sarana dan peralatan rumah tersebut. Sedangkan perawatan adalah kegiatan untuk memperbaiki dan mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, prasarana, sarana dan peralatan rumah tersebut. Tujuan pemeliharaan dan perawatan adalah sebagai berikut:

- a) Mencegah terjadinya gangguan operasi terhadap prasarana, sarana dan peralatan rumah tinggal.
- b) Mempertahankan umur prasarana, sarana dan peralatan rumah tinggal.
- c) Mencegah terjadinya kondisi kumuh di lingkungan rumah tinggal.

Deni Angga S.N, 2014

KAJIAN VARIABEL PENENTUAN NILAI HARGA JUAL RUMAH DENGAN METODE TITIK IMPAS (BREAK EVEN POINT)

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

D. Biaya Investasi Alat Penunjang

Biaya investasi alat penunjang pada operasional Perumahan Taman Cibaduyut 2 Kab. Bandung adalah pengadaan / pembelian alat-alat penunjang kegiatan pengelolaan diantaranya adalah pengadaan perlengkapan kantor dan alat-alat lainnya.

3.4.2 Rekapitulasi Biaya Tetap Operasional

Dari hasil perhitungan komponen biaya tetap operasional Perumahan Taman Cibaduyut Indah 2 Kab. Bandung maka rekapitulasi biaya tetap dapat dilihat pada tabel 3.7 berikut:

Tabel 3.7 Perhitungan Rekapitulasi Biaya Tetap Operasional

No	Uraian	Jumlah (Rp.)
1	Biaya Pegawai	Rp 80.000.000
2	Biaya Administrasi Umum	Rp 56.750.000
	Jumlah	Rp 136.750.000

Sumber : Pengolahan Data Penulis

3.5 Perhitungan Penyusutan (*Depresiasi*) Nilai Bangunan

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 rusunawa. Metode *depresiasi* yang digunakan yaitu metode garis lurus didasarkan atas asumsi bahwa berkurangnya nilai suatu properti (bangunan) secara linier (proporsional) terhadap waktu atau umur dari properti tersebut. Besarnya *depresiasi* tiap tahun dengan metode ini dihitung berdasarkan:

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

Deni Angga S.N, 2014

KAJIAN VARIABEL PENENTUAN NILAI HARGA JUAL RUMAH DENGAN METODE TITIK IMPAS (BREAK EVEN POINT)

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

Dimana :

D_t = besarnya *depresiasi*

P = ongkos awal

S = nilai sisa dari aset tersebut

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

S = nilai sisa.

Untuk menghitung besarnya penyusutan (*depresiasi*) nilai bangunan setiap tahun maka, parameter – parameter diatas perlu dihitung berdasarkan data yang telah dimiliki. Nilai sisa dari bangunan perumahan tersebut dapat diketahui berdasarkan kategori bangunan gedung atau hunian tempat tinggal dengan hasil nilai sisa (*salvage value*) Rp. 0.

Deni Angga S.N, 2014

KAJIAN VARIABEL PENENTUAN NILAI HARGA JUAL RUMAH DENGAN METODE TITIK IMPAS (BREAK EVEN POINT)

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu