

## **BAB III**

### **METODOLOGI PENELITIAN**

#### **3.1 Desain Penelitian dan Jenis Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis *break-even point* (BEP) terhadap penjualan jasa sewa kamar di Hotel Jimmers Mountain Resort Puncak. Desain penelitian yang akan digunakan adalah desain penelitian kuantitatif dengan pendekatan deskriptif. Desain ini dipilih karena fokus utama penelitian adalah untuk menggambarkan dan menganalisis fenomena yang ada terkait dengan perhitungan BEP serta faktor-faktor yang mempengaruhi fluktuasi tingkat hunian kamar dan dampaknya terhadap kinerja keuangan hotel.

Jenis penelitian yang digunakan dalam studi ini adalah penelitian kuantitatif dengan pendekatan deskriptif dan analitik. Penelitian kuantitatif dipilih karena penelitian ini akan mengumpulkan data yang dapat dihitung dan dianalisis secara numerik, khususnya dalam menghitung *break-even point*, biaya operasional, dan pendapatan hotel yang terkait dengan penjualan jasa sewa kamar.

Pendekatan deskriptif digunakan untuk menggambarkan dan memaparkan kondisi nyata yang terjadi di Hotel Jimmers Mountain Resort Puncak terkait dengan perhitungan *break-even point* (BEP) serta faktor-faktor yang mempengaruhi fluktuasi tingkat hunian kamar. Penelitian ini akan menggambarkan data keuangan hotel dalam periode tertentu ( Tahun 2021 - 2024 ), termasuk biaya tetap, biaya variabel, dan pendapatan dari penyewaan kamar.

Selain itu, pendekatan analitik juga digunakan untuk melakukan analisis terhadap data yang ada guna menemukan hubungan antar variabel. Misalnya, bagaimana fluktuasi okupansi mempengaruhi pencapaian BEP, dan bagaimana faktor eksternal seperti musim wisata dan tingkat persaingan di Puncak berkontribusi terhadap hasil yang diperoleh. Peneliti akan melakukan analisis statistik untuk menentukan titik impas hotel dan untuk memberikan wawasan mengenai strategi yang dapat diterapkan oleh manajemen dalam menghadapi tantangan yang ada.

Penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran yang jelas tentang bagaimana perhitungan BEP dapat digunakan untuk meningkatkan efisiensi operasional dan daya saing Hotel Jimmiers Mountain Resort Puncak. Melalui pendekatan kuantitatif yang deskriptif dan analitik, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi signifikan dalam pengelolaan biaya dan penetapan harga di industri perhotelan, terutama di kawasan wisata dengan tingkat persaingan yang tinggi seperti Puncak.

### **3.2 Objek, Jadwal dan Lokasi Penelitian**

Objek penelitian ini adalah Hotel Jimmiers Mountain Resort Puncak, di Jalan Raya Puncak KM 75, Cisarua, Puncak, Bogor, Jawa Barat, khususnya berkaitan dengan penjualan jasa sewa kamar dan perhitungan break-even point (BEP) dalam operasional hotel tersebut. Penelitian ini berfokus pada analisis mengenai bagaimana BEP dapat mempengaruhi pengelolaan biaya, penetapan harga, dan daya saing hotel dalam pasar yang kompetitif. Secara rinci, objek penelitian meliputi:

1. Penjualan Jasa Sewa Kamar: Analisis mengenai pendapatan yang dihasilkan dari sewa kamar di hotel, yang akan dibandingkan dengan biaya operasional yang dikeluarkan untuk mengetahui pencapaian BEP.
2. Biaya Operasional: Meliputi biaya tetap (seperti gaji karyawan, biaya listrik, dan pemeliharaan fasilitas) serta biaya variabel (seperti biaya bahan bakar dan bahan makanan jika ada kaitannya dengan layanan tambahan).
3. Tingkat Hunian Kamar: Analisis mengenai fluktuasi okupansi kamar yang terjadi selama periode 2021-2024 dan pengaruhnya terhadap pencapaian BEP.
4. Daya Saing Hotel: Analisis mengenai strategi harga dan kebijakan pemasaran yang diterapkan oleh hotel dalam menghadapi persaingan dengan hotel lain di kawasan Puncak.

**Tabel 3.1 Jadwal Pelaksanaan Penelitian**

No	Tahapan Penelitian	Feb	Mar	Apr	Mei	Jun	Jul
1	Observasi awal						
2	Anggajian Izin						
3	Persiapan Penelitian						
4	Kumpulan Data						
5	Olahan Data						
6	Analisis Evaluasi						
7	Penulisan Laporan						
8	Seminar Final						

Sumber: Peneliti (2025)

Penelitian ini akan dilaksanakan di Hotel Jimmers *Mountain Resort* Puncak, lokasi penelitian dipilih karena hotel ini merupakan objek studi yang relevan dalam analisis *break-even point* pada industri perhotelan di kawasan wisata Puncak yang memiliki tingkat persaingan yang ketat. Puncak sebagai destinasi wisata terkenal di Indonesia memiliki fluktuasi okupansi yang signifikan, yang menjadi faktor penting dalam penelitian ini. Selain itu, penelitian ini juga akan melibatkan pihak manajemen hotel untuk mendapatkan data yang akurat dan relevan terkait dengan biaya operasional dan pendapatan sewa kamar.

### 3.3 Jenis dan Sumber Data Penelitian

Penelitian ini akan menggunakan data kuantitatif yang akan diolah untuk menganalisis *break-even point* (BEP) pada penjualan jasa sewa kamar di Hotel Jimmers *Mountain Resort* Puncak. Data yang digunakan akan melibatkan informasi yang dapat dihitung dan dianalisis secara numerik, untuk mengidentifikasi hubungan antara biaya, pendapatan, dan tingkat hunian kamar. Secara rinci, jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber pertama melalui teknik pengumpulan data seperti wawancara, kuesioner, observasi, dan sebagainya. Sugiyono (2015)

Adapun jenis data primer yang akan dikumpulkan meliputi :

- a. Wawancara dengan Manajemen Hotel: Wawancara dengan pihak manajemen hotel untuk mendapatkan informasi mengenai kebijakan operasional hotel, struktur biaya tetap dan variabel, serta informasi terkait tingkat hunian kamar, strategi pemasaran, dan daya saing hotel.
- b. Observasi Langsung: Observasi terhadap operasional hotel terkait penyewaan kamar dan layanan tambahan yang mempengaruhi biaya dan pendapatan.

## 2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara (diperoleh dan dicatat oleh pihak lain). Sugiyono (2015)

Adapun jenis data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini antara lain :

- a. Laporan Keuangan Hotel: Dokumen yang mencakup informasi terkait pendapatan dari penyewaan kamar, biaya tetap (seperti gaji karyawan, biaya pemeliharaan fasilitas, listrik), dan biaya variabel (seperti biaya bahan baku makanan dan minuman untuk restoran, biaya operasional lainnya).
- b. Data Tingkat Hunian Kamar (Occupancy Rate): Data historis yang menunjukkan tingkat hunian kamar hotel dalam periode tertentu (seperti bulan, kuartal, atau tahunan), yang akan digunakan untuk menganalisis fluktuasi okupansi dan dampaknya terhadap pendapatan hotel.
- c. Data Pasar dan Persaingan: Informasi mengenai kondisi pasar perhotelan di kawasan Puncak dan data terkait persaingan yang dihadapi oleh Hotel Jimmers Mountain Resort Puncak, seperti harga rata-rata hotel pesaing, jenis fasilitas yang ditawarkan, dan tingkat okupansi hotel lain.

### 3.4 Populasi dan Sampel Penelitian

### **3.4.1 Populasi Penelitian**

Populasi dalam penelitian ini mencakup semua data dan informasi yang terkait dengan operasional Hotel Jimmers Mountain Resort Puncak yang relevan untuk analisis break-even point (BEP) dan penjualan jasa sewa kamar. Secara rinci, populasi penelitian ini adalah:

- a. Data keuangan hotel
- b. Data Tingkat Hunian Kamar
- c. Strategi pemasaran dan Daya Saing Hotel
- d. Staf dan Manajemen Hotel

### **3.4.2 Sampel Penelitian**

Untuk penelitian ini, sampel yang akan digunakan adalah data dan informasi yang spesifik dan representatif dari periode tertentu yang mencerminkan kondisi operasional Hotel Jimmers Mountain Resort Puncak. Sampel penelitian ini mencakup:

- a. Sampel Data Keuangan. Penelitian ini akan menggunakan data keuangan Hotel Jimmers Mountain Resort Puncak selama tahun 2021 hingga 2024, termasuk pendapatan dari sewa kamar, biaya tetap dan variabel yang terkait dengan operasional hotel pada periode tersebut.
- b. Sampel Data Tingkat Hunian Kamar. Sampel data tingkat hunian kamar yang akan dianalisis meliputi data okupansi kamar dari bulan Januari 2021 hingga Desember 2024, untuk melihat fluktuasi okupansi dan bagaimana tingkat hunian kamar berdampak terhadap pencapaian BEP.

### **3.5 Operasional Variabel**

Dalam penelitian ini, terdapat beberapa variabel yang akan dioperasionalkan untuk mengukur dan menganalisis pengaruh break-even point (BEP) terhadap penjualan jasa sewa kamar pada Hotel Jimmers *Mountain Resort* Puncak. Berikut adalah penjelasan operasional variabel yang digunakan dalam penelitian ini:

1. Variabel Dependen (Tergantung)
  - a. Break-Even Point (BEP)

- Definisi Konseptual: BEP adalah titik impas atau titik di mana pendapatan yang dihasilkan oleh hotel sama dengan total biaya yang dikeluarkan. Pada titik ini, hotel tidak mengalami keuntungan atau kerugian. ( Kasmir, 2016 )
- Definisi Operasional: BEP diukur dengan rumus:

$$BEP = \frac{Biaya\ Tetap}{Harga\ Sewa\ Kamar\ per\ Unit - Biaya\ Variabel\ per\ Unit} \dots$$

## 2. Variabel Independen (Berpengaruh)

### a. Pendapatan dari Sewa Kamar

- Definisi Konseptual: Pendapatan yang diperoleh oleh hotel dari penyewaan kamar selama periode tertentu. ( Ghozali, 2018 )
- Definisi Operasional: Pendapatan ini dihitung dengan mengalikan jumlah kamar yang terjual dengan harga sewa kamar selama periode tertentu ( Kuswadi, 2005 ).

### b. Biaya Operasional

- Biaya Tetap: Biaya yang tetap konstan dalam jangka pendek, terlepas dari Tingkat hunian atau jumlah tamu yang menginap
- Biaya Variabel: Biaya yang meningkat atau menurun seiring dengan jumlah kamar yang disewa atau jumlah tamu yang menginap

### c. Tingkat Hunian Kamar (*Occupancy Rate*)

- Definisi Konseptual: Persentase kamar yang terisi selama periode tertentu dibandingkan dengan jumlah kamar yang tersedia di hotel.
- Definisi Operasional: Tingkat hunian kamar dihitung dengan rumus:

$$Tingkat\ Hunian = \frac{Jumlah\ Kamar\ Terisi}{Jumlah\ Kamar\ Tersedia} \times 100\%$$

Variabel ini akan diukur dalam periode tertentu (misalnya per bulan atau per tahun).

### d. Harga Sewa Kamar

- Definisi Konseptual: Tarif yang dikenakan hotel kepada pelanggan untuk menyewa kamar dalam periode waktu tertentu.
- Definisi Operasional: Harga sewa kamar dihitung sebagai harga rata-rata per kamar yang dikenakan oleh hotel dalam periode tertentu. Variasi harga ini juga akan dipertimbangkan berdasarkan musim (misalnya, harga tinggi saat musim liburan dan harga rendah pada musim sepi).

### 3. Variabel Kontrol (Pengendali)

#### a. Lokasi Hotel

- Definisi Konseptual: Lokasi geografis hotel yang dapat mempengaruhi tingkat hunian dan harga sewa kamar.
- Definisi Operasional: Peneliti akan mengontrol faktor lokasi dengan mengidentifikasi seberapa strategis lokasi hotel di kawasan Puncak dalam menarik wisatawan, misalnya dengan mempertimbangkan kedekatannya dengan destinasi wisata utama di Puncak.

#### b. Fasilitas yang Ditawarkan oleh Hotel

- Definisi Konseptual: Fasilitas yang disediakan oleh hotel untuk menarik pelanggan, seperti fasilitas rekreasi, restoran, ruang pertemuan, dan lainnya.
- Definisi Operasional: Peneliti mengidentifikasi jenis fasilitas yang dimiliki oleh hotel dan melihat dampaknya terhadap tingkat hunian kamar. Fasilitas ini juga akan dibandingkan dengan fasilitas yang ditawarkan oleh pesaing di kawasan Puncak.

## 3.6 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang dapat digunakan terdiri dari beberapa pendekatan untuk mendapatkan informasi yang komprehensif dan relevan. Berikut adalah metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini:

1. Observasi lapangan untuk melihat langsung operasional hotel.

2. Studi dokumentasi mengenai laporan keuangan, tingkat hunian kamar, dan kebijakan harga.
3. Analisis data sekunder terkait pasar dan industri perhotelan di kawasan Puncak.
4. Data historis tentang tingkat hunian dan laporan keuangan hotel.

### **3.7 Metode Pengolahan / Analisis Data**

Berikut adalah beberapa metode pengolahan dan analisis data yang dapat digunakan untuk mengolah data yang telah dikumpulkan dan menghasilkan temuan yang relevan:

1. Analisis Deskriptif: Menggambarkan data umum mengenai biaya, pendapatan, dan tingkat hunian.
2. Perhitungan Break-Even Point (BEP): Menghitung titik impas berdasarkan data biaya dan pendapatan.
3. Simulasi Model Keuangan: Membuat model prediksi untuk berbagai skenario.