

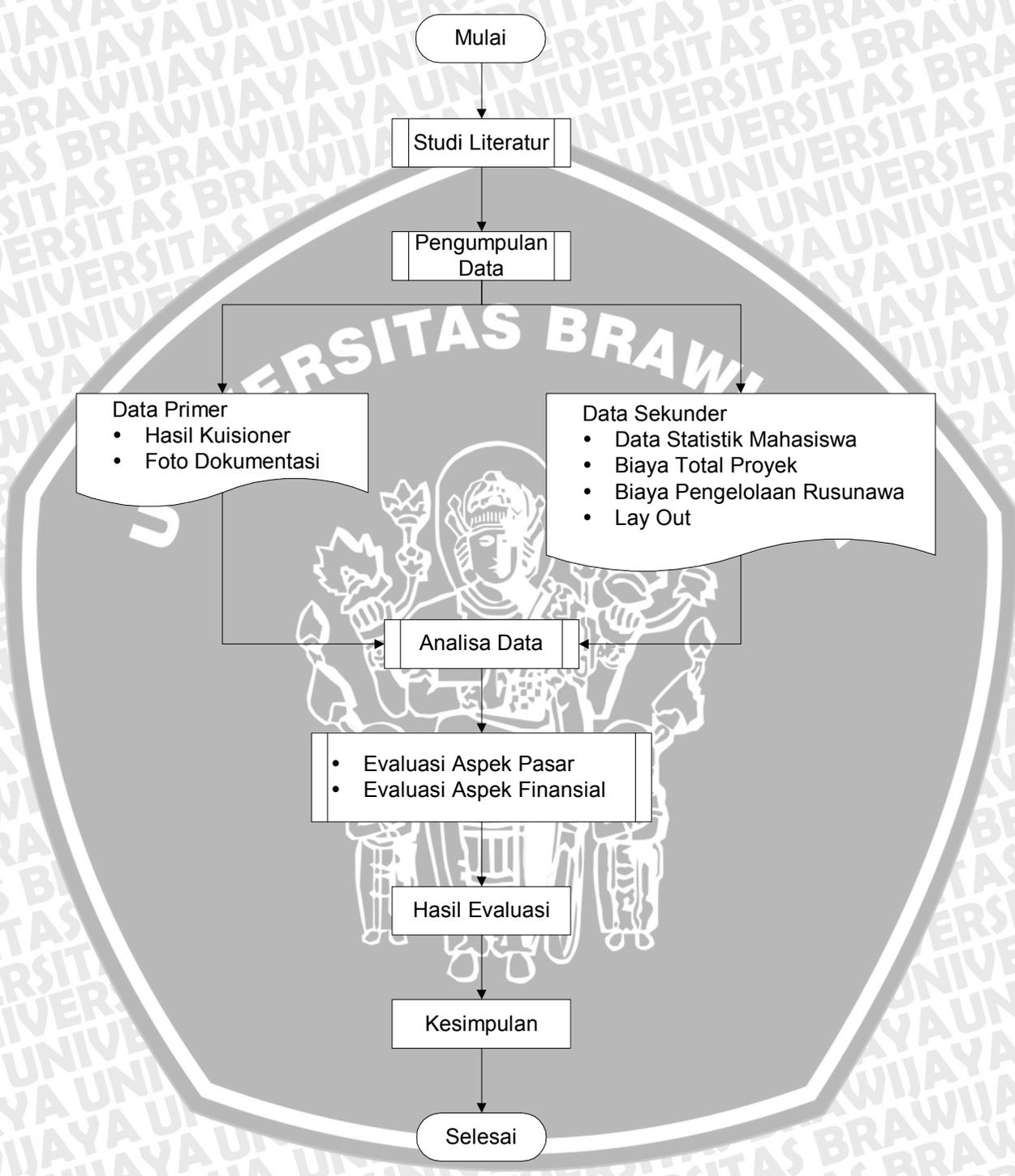
BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1 UMUM

Studi ini dilakukan untuk mengidentifikasi faktor-faktor apa saja yang berpengaruh terhadap kelayakan investasi proyek konstruksi gedung rusunawa. Pendekatan studi yang digunakan dalam menjawab pertanyaan studi tersebut adalah melalui tahapan evaluasi dan kajian yang meliputi pengumpulan data, analisa data dan penyusunan laporan. Dari tahap pengumpulan data dilakukan kombinasi untuk proses analisa sehingga diperoleh output berupa kesimpulan yang dapat menunjang proses penyusunan laporan. Pengumpulan data baik data primer maupun data sekunder ditelaah berdasarkan uraian dalam bab ini.

Tahap-tahap dalam penyusunan laporan ini seperti ditunjukkan dalam diagram alir berikut ini:





Gambar 3.1 Diagram Alir Pembahasan Studi



3.2 TAHAP PENGUMPULAN DAN ANALISA DATA

3.2.1 Jenis dan Sumber Data

Data yang dikumpulkan dalam studi ini meliputi data sekunder dan data primer. Data Sekunder berupa:

- Data statistik tentang jumlah mahasiswa tingkat I dari luar daerah yang sedang menyelesaikan studinya di Politeknik Negeri Malang. Data ini diperoleh dari Sub Bagian Akademik Politeknik Negeri Malang.
- *Inflation rate*. Data ini digunakan untuk menghitung besar harga sewa
- Harga produk. Data ini digunakan untuk menghitung besar biaya investasi proyek.

Sedangkan data primer yang dibutuhkan dalam studi ini berupa:

- Tingkat kemampuan orang tua mahasiswa ditinjau dari sudut pandang pekerjaan dan penghasilan.
- Besar rata-rata biaya kost para mahasiswa.
- Informasi biaya operasional pada proyek sejenis. Sebagai data pembandingan dalam penentuan besar biaya operasional rusunawa.

3.2.2 Populasi, Sampel dan Teknik Pengambilan Sampel

Studi pengumpulan data primer ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode penelitian survey, yaitu penelitian yang mengambil sampel dari suatu populasi dan menggunakan kuesioner sebagai alat pengumpul data yang utama. Populasi merupakan keseluruhan obyek penelitian sebagai sumber data yang memiliki karakteristik tertentu di dalam suatu penelitian, dan sampel merupakan himpunan bagian dari populasi yang menjadi obyek sesungguhnya.

Populasi (*universe*) dalam penelitian ini adalah mahasiswa luar daerah Malang dari Politeknik Negeri Malang tingkat I di 14 jurusan yang ada yakni sebanyak 1222 mahasiswa. Untuk mendapatkan sampel yang dapat menggambarkan dan mencandrakan populasi, maka dalam penentuan sampel penelitian ini digunakan rumus Slovin (dalam Umar, 2004:108) sebagai berikut:

$$n = \frac{N}{1 + N e^2}$$

Keterangan:

n = ukuran sampel

N = ukuran populasi

e = persen kelonggaran ketidaktelitian karena kesalahan pengambilan sampel yang masih dapat ditolerir.

Dari jumlah populasi tersebut dengan tingkat kelonggaran ketidaktelitian sebesar 10%, maka dengan menggunakan rumus di atas diperoleh sampel sebesar:

$$n = \frac{1222}{1 + 1222 (0.1)^2} = 92.44 = 95 \text{ orang}$$

Teknik sampling yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan prosedur *Random Sampling* yakni proses pemilihan sampel dimana seluruh anggota populasi mempunyai kesempatan yang sama untuk dipilih. Sedangkan metode yang digunakan adalah *Purposive Random Sampling*, yaitu cara pemilihan sampel dimana anggota dari populasi dipilih satu persatu secara random (semua mendapatkan kesempatan yang sama untuk dipilih) dimana jika sudah dipilih tidak dapat dipilih lagi (Kountur, 2004;139).

Instrumen pokok yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah Kuesioner (*Questionnaire*), alasan penggunaan kuesioner sebagai pengumpul data pokok adalah:

- a. Untuk memperoleh informasi yang relevan untuk penelitian ini.
- b. Untuk memperoleh informasi atau data yang *valid* dan *reliable*

Dalam penelitian ini format kuesioner yang digunakan adalah:

- a. Pertanyaan-pertanyaan tertutup, yakni kemungkinan jawabannya sudah ditentukan terlebih dahulu dan responden tidak diberi kesempatan memberikan jawaban yang lain.
- b. Pertanyaan-pertanyaan semi tertutup yakni kemungkinan jawabannya sudah ditentukan terlebih dahulu namun responden tetap diberi kesempatan memberikan jawaban yang lain.

3.2.3 Uji Distribusi Sampling Proporsi

3.2.3 Lokasi dan Waktu Penelitian

Lokasi penelitian ini berada di dua lokasi yaitu Kampus I di Jalan Veteran PO. BOX 04 Malang dan Kampus II di Jalan Soekarno Hatta No.08 Malang. Masing-masing di ambil secara proporsional berdasarkan banyaknya jumlah mahasiswa dari 2 lokasi tersebut

3.3 TAHAPAN ANALISA

Pada tahap ini data-data dari hasil survey di analisa untuk kemudian dilakukan studi kepustakaan dari berbagai literatur yang telah di-publikasikan secara luas sebagai landasan teori. Untuk lebih meyakinkan data dan informasi yang diperoleh tersebut dilakukan peninjauan dan pengamatan langsung ke lokasi dan daerah sekitarnya.

Tabel 3.1 Variabel Kelayakan Investasi Rusunawa Mahasiswa

Kode	Deskripsi Variabel
A. Aspek Pasar	
A.1	Analisa permintaan dan penawaran
A.2	Peluang Pasar
B. Aspek Finansial	
B. 1	Cash Outflow
B. 2	Cash Inflow
B. 3	Nilai Manfaat Sekarang (<i>Net Present Value</i> , NPV)
B. 4	Tingkat Pengembalian Suku Bunga Internal (<i>Economic Internal Rate of Return</i> , EIRR)
B. 5	<i>Payback Period (PP)</i>
B. 6	Perbandingan Manfaat dan Biaya (<i>Benefit Cost Ratio</i> , BCR)
B. 7	Analisa Sensitivitas

Data yang telah diperoleh diolah secara sistematis, sehingga menghasilkan informasi yang relevan dengan tujuan studi. Informasi inilah yang akan digunakan

sebagai salah satu dasar penentuan variabel kelayakan pada studi ini (Lihat **Tabel 3.1**).

Menjelaskan tentang aspek-aspek dalam studi kelayakan dan prasyarat apa saja yang dibutuhkan sangat penting dilakukan untuk mengantisipasi semua kerugian dan kesalahan yang disebabkan oleh faktor-faktor tersebut, sehingga tujuan untuk mengetahui apakah proyek akan mendatangkan keuntungan atau kerugian terpenuhi. Dengan kata lain, untuk memperkecil tingkat resiko kerugian dan memastikan bahwa investasi yang akan dilakukan memang menguntungkan.

Untuk lebih memahami aspek-aspek diatas, berikut dijelaskan secara sekilas tujuan dan materi setiap aspek yang akan dibahas.

3.3.1 Evaluasi Aspek Pasar dan Pemasaran

Kajian yang dibahas dalam aspek ini bersumber dari disiplin ilmu pemasaran. Konsep dan teori yang digunakan untuk menelaah dan menganalisa kondisi bisnis yang menjadi objek studi dalam aspek ini diambil dari *marketing*. Sebagaimana dalam konsep *marketing mix* (8P bauran pemasaran sinergis), kegiatan pemasaran meliputi *product, place, price, promotion, positioning, process, physical evidence, and people*, yang akan dikaji dalam aspek pasar dan pemasaran. Ada perbedaan orientasi dalam tujuannya. Kajian aspek pasar dan pemasaran bertujuan untuk mengetahui keadaan objek di masa lalu dan saat ini, sedangkan tujuan pemasaran dalam ilmu *marketing* adalah untuk mengendalikan pasar di waktu yang akan datang (*market driven*).

Materi yang akan dibahas dalam aspek ini, antara lain:

- a. Permintaan
- b. Penawaran
- c. Peluang pasar

Data-data yang diperlukan dalam mendukung analisa ini, antara lain:

- Data permintaan dapat diperoleh dari sumbernya, yaitu mahasiswa. Pengumpulan data primer menggunakan 2 teknik, yaitu (1) teknik *questionnaire*, yaitu teknik pengumpulan data dengan menggunakan

daftar pertanyaan: menyebar kuesioner yang berisi pertanyaan tentang kemauan dan minat untuk menyewa, mengumpulkan kembali, dan mengolahnya. Kuesioner disebar hanya pada mahasiswa yang berasal dari luar Kota Malang, hal ini didasarkan pada objek studi yang akan menyewa, yakni berasal dari luar Malang; (2) teknik observasi langsung, yaitu cara pengambilan data dengan menggunakan mata tanpa ada pertolongan alat standar lain untuk keperluan tersebut: melihat proyek sejenis yang sudah berjalan pada institusi yang ada di kota malang, identifikasi jumlah penghuninya, tiap tahun bagaimana minat mahasiswa terhadap rusunawa, dan sebagainya.

- Data penawaran, bersumber dari kuantitas produk sejenis yang ditawarkan institusi lain, maupun jumlah produksi yang dihasilkannya.

3.3.2 Evaluasi Aspek Finansial

Aspek ekonomi dan keuangan membahas tentang kebutuhan modal dan investasi yang diperlukan dalam pendirian/pengembangan rusunawa, kemudian merangkumnya dalam bentuk laporan keuangan (neraca, laba/rugi, dan *cash flow*), dan menganalisanya untuk menentukan kelayakan usaha tersebut. Tujuan analisa dalam aspek keuangan adalah untuk mengevaluasi keseluruhan pembahasan tiap-tiap aspek yang membutuhkan dana dan modal kerja ke dalam analisa investasi yang ditinjau dari titik impas (*break even point*), *net present value* (nilai sekarang bersih), *rate of return* (tingkat pengembalian), *payback period* (waktu pengembalian) dan *benefit cost ratio* (Perbandingan Manfaat dan Biaya). Materi yang akan dibahas meliputi:

- a. Perkiraan biaya investasi
- b. Perkiraan neraca
- c. Perkiraan laba-rugi
- d. Analisa kelayakan investasi