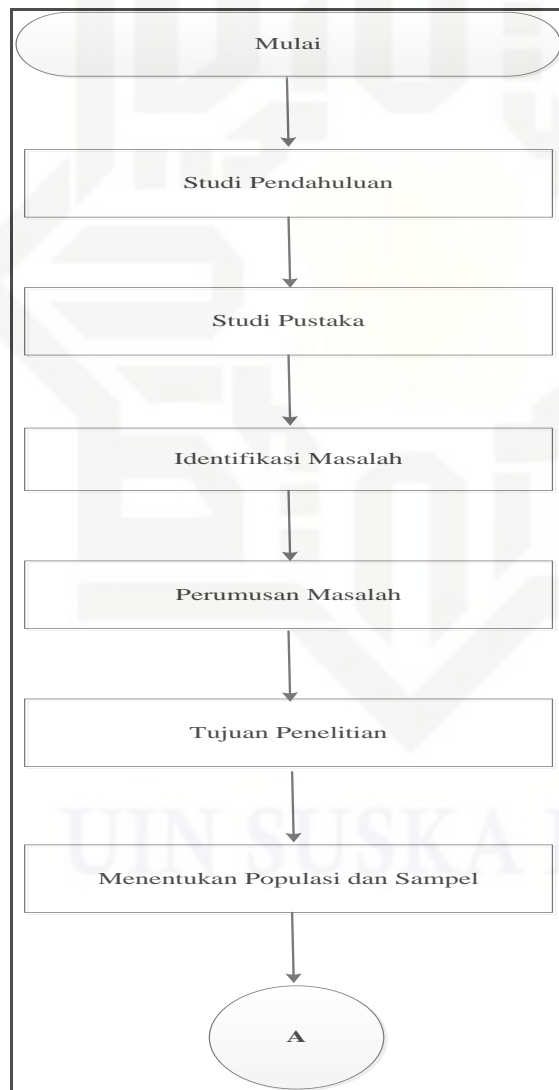


BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Metodologi digunakan untuk mengarahkan dan mempermudah proses analisis dalam mencari solusi dalam memecahkan masalah, merancang manajemen penelitian secara baik serta untuk menentukan kualitas dari suatu penelitian. Hal ini merupakan salah satu langkah signifikan yang harus ditempuh untuk mendapatkan serta memberikan gambaran dari observasi awal sampai dengan penarikan kesimpulan. Berikut merupakan susunan metodologi penelitian yang digunakan:



Gambar 3.1 Flowchart Metodologi Penelitian

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

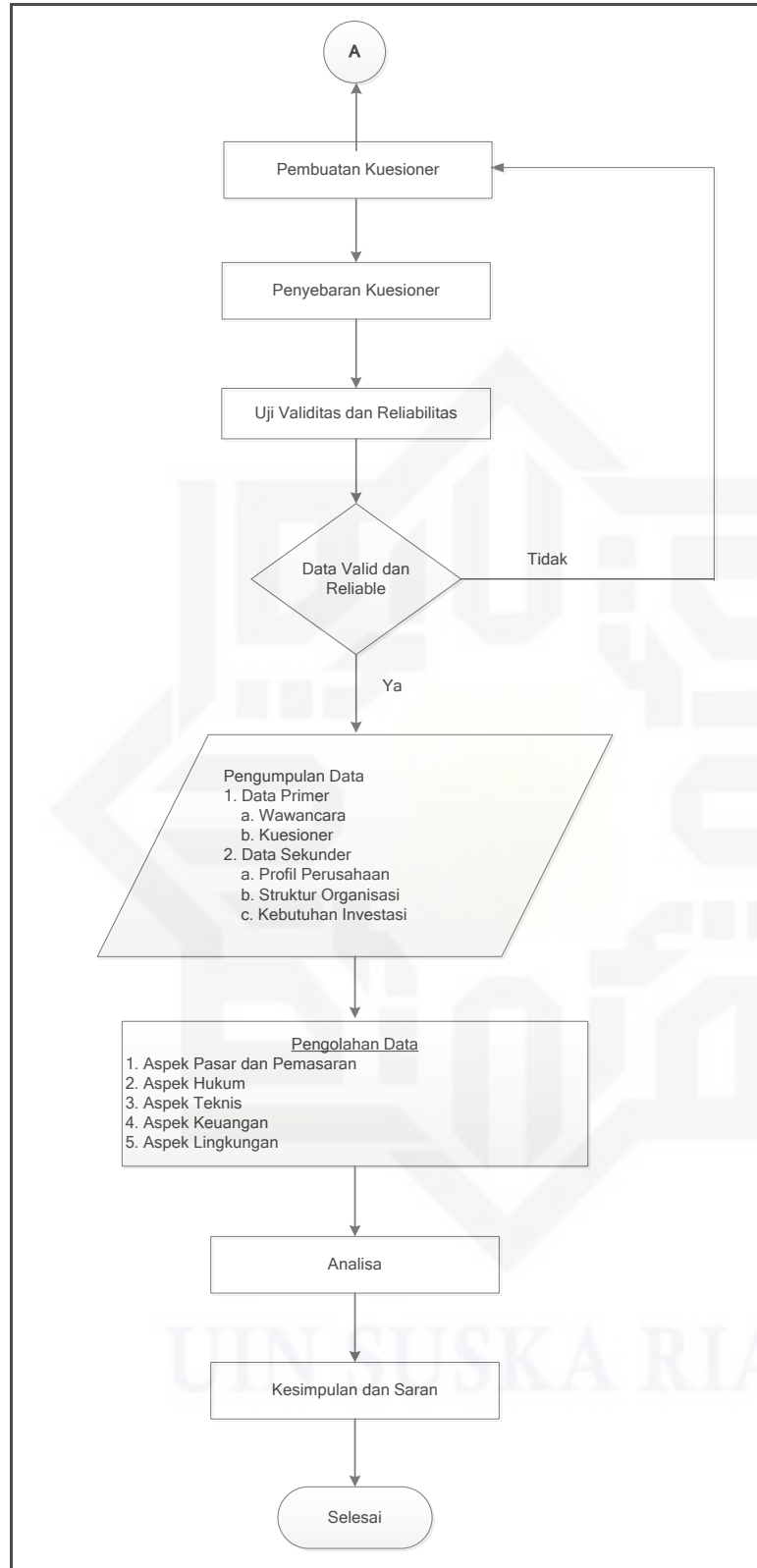
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Gambar 3.1 *Flow Chart* Metodologi Penelitian (Lanjutan)

3.1 Studi Pendahuluan

Studi pendahuluan dilakukan untuk mengidentifikasi permasalahan yang akan diteliti. Untuk dapat mengidentifikasi masalah dengan baik, pada penelitian ini peneliti melakukan studi pendahuluan mengenai tingkat pertumbuhan penduduk di kota Pekanbaru, jumlah rumah yang dibangun dan laku terjual di PT. Tri Tunggal Permata, rumah kompetitor, serta menggunakan kuesioner terbuka untuk mengetahui bagaimana keinginan konsumen.

3.2 Studi Pustaka

Studi pustaka berkaitan dengan kajian teoritis dan referensi lain yang berkaitan dengan studi kelayakan bisnis atau usaha, maka dari pada itu aspek pasar dan pemasaran, aspek hukum, aspek teknis, aspek keuangan, dan aspek lingkungan merupakan aspek yang tepat dalam melakukan studi kelayakan dalam pembangunan perumahan tipe 45/120 di Jalan Teropong.

3.3 Identifikasi Masalah

Identifikasi masalah dilakukan untuk mengetahui permasalahan yang ada dalam perusahaan. Berdasarkan studi pendahuluan yang telah dilakukan, maka dapat disimpulkan bahwa perusahaan perlu mengetahui studi kelayakan pembangunan perumahan tipe 45/120 di Jalan Teropong.

3.4 Perumusan Masalah

Setelah masalah yang akan diteliti ditentukan, dan agar masalah dapat terjawab secara akurat. Maka masalah yang akan diteliti itu perlu dirumuskan secara spesifik. Dalam hal ini permasalahan yang akan dikaji yaitu Analisis kelayakan pembangunan perumahan tipe 45/120 di Jalan Teropong.

3.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang dibahas, ditentukan tujuan dari dilakukannya penelitian ini. Dengan adanya penelitian akan memberikan gambaran yang jelas terhadap langkah-langkah dalam memecahkan permasalahan sehingga tujuan penelitian dapat tercapai.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

3.6 Populasi dan Sampel

3.6.1 Populasi

Merupakan jumlah keseluruhan dari unit analisa yang ciri-cirinya akan diduga atau objek yang menjadi perhatian dengan karakteristik tertentu. Adapun populasi penelitian adalah masyarakat Kota Pekanbaru, khususnya Kecamatan Tampan karena rumah yang akan dibangun berada di Kecamatan Tampan.

3.6.2 Sampel

Sampel adalah bagian dari populasi yang diambil melalui cara-cara tertentu yang juga memiliki karakteristik tertentu, jelas dan lengkap yang dianggap bisa mewakili populasi. Objek atau nilai yang akan diteliti dalam sampel disebut unit sampel. Unit sampel mungkin sama dengan nilai analisis, tetapi mungkin juga tidak.

Pada penelitian ini masyarakat atau konsumen yang membeli perumahan tidak diketahui dengan pasti sehingga untuk menghitung sampel minimum, teknik sampling yang digunakan adalah formula Lemeshow. Formula Lemeshow digunakan untuk populasi yang tidak diketahui.

$$n = \frac{Z^2 \times P(1-P)}{d^2} \quad \dots(3.1)$$

Keterangan:

n = Jumlah sampel

Z = Skor z pada kepercayaan 90 % = 1,64

p = Maksimal estimasi = 0,5

d = Alpha (0.10) atau *sampling error* = 10%

Sehingga,

$$n = \frac{1,64^2 \times 0,5 (1-0,5)}{0,1^2}$$

$$n = \frac{2,6896 \times 0,5 (0,5)}{0,01}$$

$$n = \frac{2,6896 \times 0,25}{0,01}$$

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

$$n = \frac{0,6724}{0,01}$$

$$n = 67,24 \approx 68$$

Jadi, jumlah sampelnya adalah 68.

3.6.3 Teknik Sampling

Teknik pengambilan data sampel ini biasanya didasarkan oleh pertimbangan tertentu, misalnya keterbatasan waktu, tenaga dan dana sehingga tidak dapat mengambil sampel yang besar dan jauh. Adapun cara dalam penentuan sampel, penulis menggunakan cara *purposive sampling*. Hal ini dilakukan dengan cara mengambil subjek bukan didasarkan atas srata, random, atau daerah tetapi didasarkan atas adanya tujuan tertentu. *Purposive sampling* adalah teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu.

3.7 Pembuatan Kuesioner

Kuesioner adalah daftar pertanyaan yang disusun secara tertulis. Kuesioner bertujuan untuk memperoleh data berupa jawaban para responden. Berikut langkah-langkah pembuatan kuesioner:

3.7.1 Menentukan Variabel

Pada penelitian ini menggunakan *marketing mix*, dalam *marketing mix* ada 4 (empat) bagian yang selalu dilihat dan dijadikan sebagai bahan kajian, yaitu:

1. *Product* (Barang dan Jasa)
2. *Place* (Tempat atau Lokasi)
3. *Price* (Harga)
4. *Promotion* (Promosi)

3.7.2 Daftar Pertanyaan Kuesioner

Daftar pertanyaan kuesioner mencakup 4 indikator yaitu indikator produk, indikator harga, indikator lokasi dan indikator promosi.

Tabel 3.1 Kuesioner Tentang Perumahan tipe 45/120

Variabel Produk						
No	Pernyataan	SS	S	R	TS	STS
1	Rumah menggunakan model minimalis					
2	Rumah dilengkapi dengan taman kecil					
3	Rumah dilengkapi dengan halaman parkir kendaraan					
4	Rumah dilengkapi dengan teralis pintu dan jendela					
Variabel Harga						
No	Pernyataan	SS	S	R	TS	STS
1	Menawarkan DP 10% dari harga yang akan dijual					
2	Cicilan rumah rendah					
Variabel Lokasi						
No	Pernyataan	SS	S	R	TS	STS
1	Perumahan berdekatan dengan lembaga pendidikan					
2	Perumahan berdekatan dengan pusat perbelanjaan					
3	Perumahan berjauhan dengan pusat kota					
4	Lokasi perumahan dapat dijangkau oleh transportasi umum					
Variabel Promosi						
No	Pernyataan	SS	S	R	TS	STS
1	Adanya bonus untuk 3 pembeli pertama					
2	Mendapat potongan harga untuk pemesanan dalam jangka waktu 3 bulan setelah promosi dilakukan					
3	Promosi rumah melalui internet, surat kabar dan brosur					

3.7.3 Menentukan Skala Pengukuran

Pada penelitian ini, penulis menggunakan skala *Likert* sebagai pengukurannya. Dimana kategori yang digunakan adalah sebagai berikut:

Tabel 3.2 Kategori Jawaban Menurut Skala *Likert*

Skala	Kategori
5	Sangat Setuju
4	Setuju
3	Ragu
2	Tidak Setuju
1	Sangat Tidak Setuju

3.8 Uji Validitas dan Uji Reliabilitas

1. Uji Validitas

Seperti telah diterangkan dibagian terdahulu, validitas menunjukkan sejauh mana suatu alat pengukur dapat mengukur apa yang ingin diukur. Uji validitas merupakan tingkat keandalan dan kesahihan alat ukur yang digunakan. Dengan kata lain, uji validitas ialah suatu langkah pengujian yang dilakukan terhadap isi dari suatu instrumen, dengan tujuan untuk mengukur ketepatan instrumen (kuesioner) yang digunakan dalam suatu penelitian. Uji validitas ini dapat dihitung dengan cara menggunakan *software* SPSS 17.0.

a. Perhitungan *Software* SPSS 17.0

Berikut adalah rekapitulasi hasil pengolahan uji validitas menggunakan *software* SPSS 17.0:

Tabel 3.3 Uji Validitas

Pernyataan	r hitung	r tabel	Keputusan
Pernyataan 1	0,594	0,2387	Valid
Pernyataan 2	0,431	0,2387	Valid
Pernyataan 3	0,605	0,2387	Valid
Pernyataan 4	0,384	0,2387	Valid
Pernyataan 5	0,568	0,2387	Valid
Pernyataan 6	0,344	0,2387	Valid
Pernyataan 7	0,442	0,2387	Valid
Pernyataan 8	0,269	0,2387	Valid
Pernyataan 9	0,543	0,2387	Valid
Pernyataan 10	0,316	0,2387	Valid
Pernyataan 11	0,676	0,2387	Valid
Pernyataan 12	0,705	0,2387	Valid
Pernyataan 13	0,392	0,2387	Valid

(Sumber: Pengolahan Data *Software* SPSS 17.0, 2017)

2. Uji Reliabilitas

Setelah uji validitas, maka dilakukan uji reliabilitas yang biasa disebut uji kehandalan. Metode yang digunakan untuk mengatur reliabilitas alat ukur adalah dengan menghitung nilai *coefficient reliabilitas instrument* (*cronbach alpha*), dimana nilainya berkisar antara 0,00 sampai dengan 1. Semakin besar nilai *cronbach alpha* (semakin mendekati 1), maka

kuesioner tersebut semakin reliabel. Berikut adalah *output* pengolahan uji reliabilitas menggunakan *software* SPSS 17.0:

Table 3.4 Uji Reliabilitas

Reliability Statistics	
Cronbach's Alpha	N of Items
0,829	13

(Sumber: Pengolahan Data *Software* SPSS 17.0, 2017)

Berdasarkan pengolahan uji reliabilitas menggunakan *software* SPSS 17.0, diperoleh nilai $r_{\text{Cronbach's Alpha}}$ sebesar 0,829, yang artinya kuesioner sebagai alat ukur pada penelitian ini ialah bersifat tinggi.

3.9 Pengumpulan Data

Dalam penelitian ada beberapa kelompok data yang disesuaikan dengan karakteristiknya. Data yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder.

1. Data Primer
 - a. Wawancara
 - b. Kuesioner
2. Data sekunder
 - a. Profil Perusahaan
 - b. Struktur Organisasi
 - c. Kebutuhan Investasi

3.10 Pengolahan Data

Beberapa langkah yang dilakukan dalam proses pengolahan data untuk melakukan analisis kelayakan pembangunan perumahan tipe 45/120 di Jalan Teropong meliputi beberapa aspek diantaranya:

3.10.1 Aspek Pasar dan Pemasaran

Pada tahap ini langkah yang dilakukan adalah menentukan skor ideal terhadap uji validitas dan reliabilitas yang telah di uji sebelumnya, dengan menentukan skor ideal setiap pertanyaan yang diajukan kepada responden. Berikut merupakan kriteria interpretasi skor (Putra, 2013):

1. Angka 0% - 20% = Sangat lemah
2. Angka 21% - 40% = Lemah
3. Angka 41% - 60% = Cukup
4. Angka 61% - 80% = Kuat
5. Angka 81% - 100% = Sangat kuat

3.10.2 Aspek Hukum

Aspek ini membahas masalah surat dan dokumen-dokumen penting pada badan usaha serta surat dan dokumen-dokumen penting untuk izin usaha. Kelengkapan dan keabsahan dokumen sangat penting, karena hal ini merupakan dasar hukum yang harus dipegang apabila di kemudian hari timbul masalah. Keabsahan dan kesempurnaan dokumen dapat diperoleh dari pihak-pihak yang menerbitkan atau mengeluarkan dokumen tersebut.

3.10.3 Aspek Teknis

Aspek teknis atau operasi juga dikenal sebagai aspek produksi. Penilaian kelayakan terhadap aspek merupakan hal yang penting dilakukan sebelum perusahaan dijalankan. Penentuan kelayakan teknis atau operasi perusahaan menyangkut hal-hal yang berkaitan dengan teknis atau operasi, sehingga apabila tidak dianalisis dengan baik, maka akan berakibat fatal bagi peran dalam perjalanannya di kemudian hari.

3.10.4 Aspek Keuangan

Perhitungan aspek keuangan menyangkut aliran masuk dan keluar dari seluruh pendapatan (proyeksi rugi laba), biaya-biaya, maupun pajak yang akhirnya merupakan pokok pengambilan keputusan layak atau tidaknya pengembangan usaha ini.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Beberapa perhitungan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah :

1. Perhitungan Rencana Anggaran Biaya

2. Kebutuhan Investasi

Merupakan kebutuhan biaya pra-investasi dan pembelian aktiva tetap yang harus dikeluarkan atau ditanggung perusahaan.

3. Perkiraan Perhitungan Pendapatan

Perhitungan perkiraan pendapatan diperoleh dengan menggunakan target pendapatan yang telah ditetapkan oleh *owner*.

4. Investasi Kas Bersih

Merupakan investasi bersih yang di keluarkan yang perhitungannya di dapat dari kebutuhan investasi.

5. Analisis *Net Present Value (NPV)*

Net Present Value (NPV) atau nilai bersih sekarang merupakan perbandingan antara *Present Value (PV)* kas bersih (*PV* dari proses) dengan *PV* investasi (*capital outlays*/modal yang dikeluarkan) selama umur investasi. Selisih antaranilai kedua *PV* tersebut yang kita kenal dengan *Net Present Value (NPV)*. Untuk Menghitung *NPV*, terlebih dahulu harus tahu berapa *PV* kas bersihnya. *PV* kas bersih dapat dicari dengan cara menghitung *cash flow* perusahaan selama umur investasi tertentu.

6. *Internal Rate Of Return (IRR)*

Internal Rate Of Return (IRR) merupakan alat untuk mengukur tingkat pengembalian hasil intern pada perusahaan.

7. Perhitungan *Payback Period (PP)*

Perhitungan *Payback Period* digunakan untuk menganalisa sampai berapa lama waktu yang dibutuhkan untuk pengembalian modal atau investasi yang ditanamkan pada perusahaan.

3.10.5 Aspek Lingkungan

Aspek lingkungan ini adalah untuk mengetahui dampak bagi lingkungan akibat dari pembangunan perumahan jika dilakukan pembangunan, baik dampak sekarang maupun dampak di kemudian hari.

3.11 Analisa

Setelah melakukan pengolahan data, maka dilakukan analisa untuk menentukan apakah usulan pengembangan perusahaan dapat diterima atau tidak. Adapun kriterianya adalah sebagai berikut:

1. Analisis aspek pasar dan pemasaran meliputi strategi produk, strategi harga, strategi promosi dan strategi tempat.
2. Analisa hukum mencakup legalitas dan keabsahan dokumen-dokumen serta lingkungan operasional.
3. Analisa aspek teknis mencakup tentang teknis-teknis dalam proses pembangunan rumah serta *layout*.
4. Analisa aspek keuangan mencakup sumber dana yang diperoleh dan proyeksi pengembaliannya dengan tingkat biaya modal dan sumber dana yang bersangkutan.
5. Analisa lingkungan mencakup tentang dampak dari pembangunan perumahan terhadap lingkungan baik dampak yang ditimbulkan sekarang ataupun dimasa depan.

3.12 Kesimpulan dan Saran

Hasil dari pengolahan dan analisis data dapat ditarik suatu kesimpulan yang merupakan tujuan dari penelitian, yang mana tujuan dari penelitian adalah untuk mengetahui apakah pembangunan perumahan tipe 45/120 layak atau tidak untuk dilakukan di jalan Teropong, yang ditinjau dari aspek pasar dan pemasaran, aspek hukum, aspek teknis, aspek keuangan, dan aspek lingkungan. Dengan melakukan penyebaran kuesioner yang dihitung menggunakan uji validitas dan reliabilitas, dari perhitungan dengan menggunakan net present value (NPV) yang menghasilkan bahwa NPV bernilai positif berarti layak, perhitungan menggunakan IRR, dimana jika $IRR > MARR$ maka investasi layak, dan PP jika kurang dari jangka waktu pinjaman modal maka investasi juga dapat dikatakan layak.