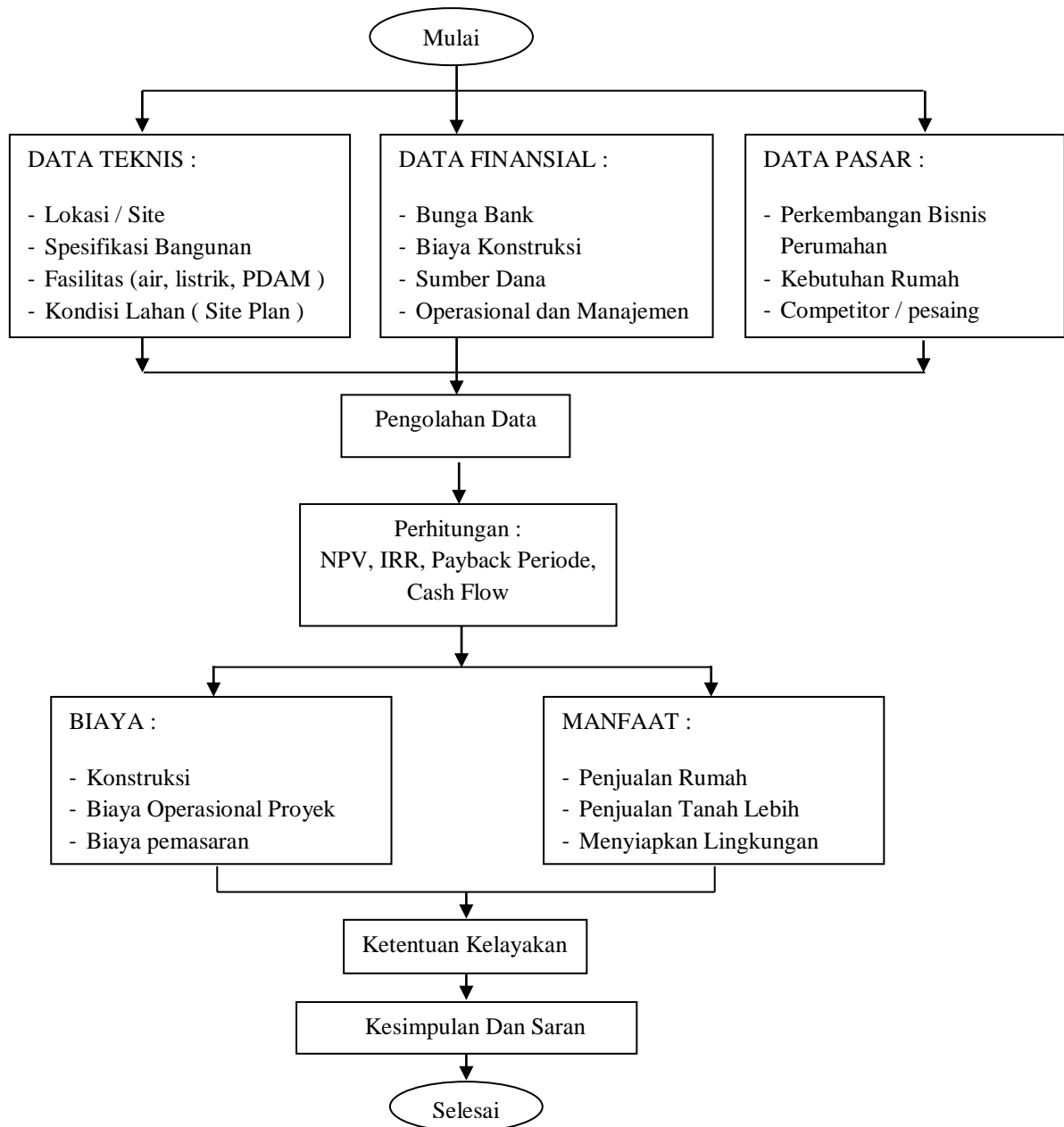


BAB. 3

METODE PENELITIAN

3.1 Flowchart Rancangan Penelitian

Dalam penelitian tesis ini mengikuti alur penelitian sebagai berikut :



Gambar 3.1 Flowchart Rancangan Penelitian

Langkah- langkah pelaksanaan penelitian adalah:

1. Pengumpulan Data

Data dikelompokkan menjadi 3, yaitu ;

a. Data Teknis, meliputi :

~ Lokasi / Site

Lokasi perumahan Flora Permata Residence terletak di Jl.RTA.Milono
Km.6,4 Kota Palangka Raya

~ Spesifikasi bangunan

Pondasi : Batu Kali / Gunung

Struktur : Rangka Beton

Dinding : Bataco Press, diplester & Dicat

Penutup Atap : Seng Metal

Penutup Plafon : Nusa Boot

Kayu Kusen : Kayu Meranti

Lantai : Keramik Putih Polos 30 x 30

~ Fasilitas (air, listrik, PDAM)

Air : PDAM / Pompa

Listrik : PLN Daya 900 Watt

b. Data Finansial, meliputi :

~ Bunga bank

~ Biaya konstruksi (RAB dihitung oleh developer)

~ Sumber dana

~ Operasional dan Manajemen

c. Data Pasar

- ~ Perkembangan bisnis perumahan
- ~ Kebutuhan rumah
- ~ Competitor / pesaing

2. Pengolahan Data

Dari pengumpulan dan pengelompokan data tersebut kemudian dilakukan pengolahan data yang menghasilkan 2 bagian yaitu :

a. Biaya, meliputi :

- ~ Biaya Konstruksi
- ~ Biaya Operasional Proyek
- ~ Biaya pemasaran

b. Manfaat, meliputi :

- ~ Penjualan Rumah
- ~ Penjualan Tanah Lebih
- ~ Menyiapkan Lingkungan

3. Perhitungan

Setelah diketahui biaya dan manfaat yang diperoleh maka selanjutnya dilakukan perhitungan dengan NPV, IRR, Payback

4. Ketentuan Kelayakan

Dari hasil perhitungan kemudian dilakukan analisis kelayakan proyek pembangunan Perumahan Flora Permata Residence, dengan menentukan proyek tersebut layak atau tidak untuk dilaksanakan.

5. Kesimpulan dan Saran

Dari hasil penelitian ditarik kesimpulan untuk menjawab rumusan masalah dalam penelitian dan memberikan saran untuk investasi yang akan datang.

3.2 Urutan Pelaksanaan Penelitian

3.2.1 Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan dilakukan untuk mendapatkan pandangan dasar yang berkaitan dengan studi analisis kelayakan dengan studi analisis kelayakan investasi pembangunan perumahan.

Secara garis besar studi kepustakaan yang dilakukan terdiri dari :

1. Studi kepustakaan yang berkaitan dengan studi kelayakan investasi proyek.
2. Studi kepustakaan yang berkaitan dengan pengertian-pengertian lingkungan perumahan serta spesifikasi bangunan
3. Studi kepustakaan yang berkaitan dengan pasar dan analisa pasar.
4. Studi kepustakaan tentang undang-undang peraturan pemerintah yang berkaitan dengan pembangunan perumahan

3.2.2 Survey Data Teknis

Melakukan survey lapangan untuk memperoleh data dan kondisi potensi perumahan, yaitu bagaimana cara menyediakan rumah sesuai kemampuan konsumen dan beberapa type rumah yaitu rumah sederhana, menengah dan mewah serta sarana dan prasarana jalan baik jalan masuk, jalan dan drainase lingkungan yang bisa ditawarkan dilokasi tersebut serta mempelajari data teknis seperti fasilitas air, telepon, listrik dan topografi daerah dan letak kapling bangunan di kawasan perumahan tersebut.

3.2.3 Survey Data Pasar

Mempelajari data statistik yang didapat dari Badan Pusat Statistik pemerintah Kota Palangka Raya, kebutuhan akan rumah, serta kemampuan calon konsumen untuk beli rumah, jumlah perumahan dan jumlah rumah dengan berbagai type yang dijual termasuk harga per unit dan spesifikasi teknik.

3.2.4 Survey Data Finansial

Mempelajari data bidang keuangan tentang suku bunga pinjaman jangka pendek, jangka panjang dan inflasi, sumber dana baik melalui lembaga perbankan atau lembaga keuangan lainnya dan sebagainya.

3.3 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dibatasi dengan kawasan Flora Permata Residence Jl. RTA.Milono Km.6,4 Kota Palangka Raya

4.3 Kasus

Bahwa Perumahan Flora Permata Residence Kota Palangka Raya melaksanakan pembangunan dengan jumlah 923 unit type 36/150 dan ype 54/180, serta roko 70/200 sebanyak 121 unit. Menggunakan 3 type, dengan rincian 752 unit untuk type 36/150 luas lahan $\pm 112.800 \text{ m}^2$, 50 unit untuk type 54/180 luas lahan $\pm 9.000 \text{ m}^2$, dan type 70/200 sebanyak 121 unit roko dengan luas lahan $\pm 24.200 \text{ m}^2$. Total dari keseluruhan lahan pembangunan 923 unit perumahan Flora Permata Residence Kota Pakangka Raya sebesar 146 Ha atau 146.000 m^2 . Site Plan Perumahan Flora Permata Residence 233 Ha atau 223.080 m^2 .