

BAB III

OBJEK, METODE, DAN DESAIN PENELITIAN

3.1 Objek Penelitian

Dalam penelitian ini, yang menjadi objek penelitian dapat diartikan sebagai sasaran penelitian, yaitu Analisis *SWOT* pada Properti Syariah dalam strategi pengembangan bisnis dengan matriks *IFAS* dan *EFAS*. Adapun subjek penelitiannya adalah *expert judgement* (penilaian ahli) dari perusahaan Properti Syariah di Bandung Raya. Adapun *expert judgement* digunakan untuk mengetahui probabilitas dari akibat yang akan muncul dari adanya suatu kejadian. Syarat menjadi *expert judgement* dalam penelitian ini adalah responden yang fokus dan memahami *detail* permasalahan terhadap perkembangan bisnis properti syariah di wilayah Bandung Raya. Metode ini memberikan kepercayaan kepada para ahli untuk mengetahui akibat yang akan terjadi (Harinaldi, 2005).

3.2 Metode Penelitian

Metode Penelitian yang dikemukakan oleh Sekaran (2016) adalah metode penelitian pada dasarnya merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu. Jenis penelitian ini adalah deskriptif kuantitatif yang disajikan dalam bentuk tabel, gambar dan matriks. Tahapan dalam analisis data ini berupa mengidentifikasi teori dan menguji teori serta mengidentifikasi faktor strategis internal dan eksternal pada perusahaan yang menjadi objek penelitian.

Pada penelitian ini menggunakan kerangka kerja (*frame work*) dalam pengolahan data. Data yang diperoleh dari pengumpulan data internal dan eksternal perusahaan dikembangkan dan dimasukkan dalam matriks *IFAS* dan *EFAS* berupa kuesioner rating dan pembobotan. (Rangkuti, 2017).

3.3 Desain Penelitian

Penelitian ini menganalisis kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman pada perusahaan properti syariah dengan menggunakan pengukuran atau matriks *IFAS* dan *EFAS* dimana setiap indikator pada faktor internal dan eksternal akan dievaluasi dan dicari alternatif strategi atau solusi dari masalah disetiap indikator. Maka desain penelitian ini bersifat analisis *SWOT*. Desain analisis *SWOT* ini

Rika Jarianti

SHARIA PROPERTY: ANALISIS SWOT DALAM STRATEGI PENGEMBANGAN BISNIS DENGAN MATRIKS IFAS DAN EFAS (Survei pada Expert Judgement Perusahaan Properti Syariah di Bandung Raya)

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

mempunyai tujuan utama yaitu menganalisis kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman pada perusahaan properti syariah untuk mengembangkan bisnis properti yang berbasis syariah ini dan dari analisis ini dapat diketahui permasalahan dari

Rika Jarianti

SHARIA PROPERTY: ANALISIS SWOT DALAM STRATEGI PENGEMBANGAN BISNIS DENGAN Matriks IFAS DAN EFAS (Survei pada Expert Judgement Perusahaan Properti Syariah di Bandung Raya)

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

masing-masing faktor internal dan eksternal untuk dievaluasi dan meminimalisir permasalahan pada bisnis properti syariah dengan mencari alternatif strateginya.

3.3.1 Definisi Operasional Variabel

Pada bagian ini akan dijelaskan definisi operasional variabel-variabel yang digunakan. Operasional variabel akan diuraikan berdasarkan analisis lingkungan internal dan lingkungan eksternal. Analisis lingkungan internal dilakukan untuk mengetahui berbagai kekuatan (*strength*) dan kelemahan (*weakness*) dari properti syariah, sedangkan analisis eksternal dilakukan untuk mengetahui berbagai peluang (*opportunities*) dan ancaman (*threats*). Berikut ini akan dijelaskan operasional variabel pada tabel berikut:

Tabel 3. 1
Operasional Variabel

Variabel	Konsep Teoritis	Konsep Empiris	Konsep Analitis	Skala
Strategi Bisnis	Manajemen strategis adalah sekumpulan keputusan dan tindakan yang menghasilkan perumusan (formulasi) dan pelaksanaan (implementasi) rencana-rencana yang dirancang untuk mencapai sasaran perusahaan. (Juch, R. Lawrence dan Glueck, F. William, 1988)	Faktor internal perusahaan terdiri dari indikator-indikator kekuatan (<i>strength</i>) dan kelemahan (<i>weakness</i>).	<p>Kekuatan/<i>Strength</i>:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tidak membutuhkan modal besar. 2. Nilai tambah lebih besar ketimbang modal. 3. Bisnis properti selain <i>capital gain</i> juga dapat menghasilkan <i>cashflow</i>. 4. Pengembang berakhlak, memperhatikan dengan cara Islami. 5. Kecenderungan harga properti selalu naik. 6. Mudah digunakan. 7. Mudah dikontrol. 8. Proses dan syarat pembelian langsung kepada <i>developer</i> 9. Bebas riba dan kedzaliman ekonomi <p>Kelemahan/<i>Weakness</i>:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Adanya persepsi hanya yang bermodal besar yang dapat menjalankan bisnis properti syariah. 2. Adanya persepsi hanya orang berbakat yang bisa berhasil menjalankan bisnis properti syariah. 3. Anggapan harus memiliki pengalaman dan pengetahuan banyak. 	Interval

Rika Jarianti

SHARIA PROPERTY: ANALISIS SWOT DALAM STRATEGI PENGEMBANGAN BISNIS DENGAN MATRIKS IFAS DAN EFAS (Survei pada Expert Judgement Perusahaan Properti Syariah di Bandung Raya)

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

-
4. Adanya persepsi bisnis properti syariah hanya bisa dijalankan oleh orang yang terdidik dan berpengalaman.
 5. Biaya training SDM dan pelatihan enterprenurship tergolong mahal di masyarakat.
 6. Properti sulit untuk likuid.
 7. Anggapan harus memiliki relasi yang banyak.
 8. Memiliki ketergantungan pada kebijakan pengembangan wilayah.
 9. Tidak adanya jaminan dari pembeli menjadikan manajemen memerlukan beberapa konsultan.

Faktor eksternal perusahaan terdiri dari indikator-indikator peluang (<i>opportunities</i>) dan ancaman (<i>threats</i>).	Peluang/ <i>Opportunities</i> : 1. Bisnis properti selalu meningkat. 2. Bisnis properti menguntungkan. 3. Nilai investasi selalu naik. 4. <i>Developer</i> yang ada seringkali tidak memperhatikan keseimbangan lingkungan dan alam. 5. Sistem konvensional yang dikelola oleh <i>developer</i> tidak menggunakan prinsip syariah. 6. Jumlah penduduk muslim yang mayoritas. 7. Akses pada masyarakat ekonomi rendah. 8. Menerapkan sistem syariah.	Interval
	Ancaman/ <i>Threats</i> : 1. Persengketaan dengan masyarakat setempat. 2. Ketidapahaman konsumen terhadap hukum dan prosedur yang ada. 3. Adanya pembeli yang tidak amanah. 4. Persaingan dengan <i>developer</i> lain. 5. Properti bisa hancur karena bencana alam. 6. Permasalahan AMDAL. 7. Regulasi properti	

3.3.2 Populasi dan Sampel Penelitian

3.3.2.1 Populasi Penelitian

Populasi merupakan wilayah generalisasi berdasarkan objek atau subjek yang memiliki kualitas serta karakteristik tertentu (Sugiyono, 2014). Objek dalam Penelitian ini adalah Properti Syariah di wilayah Bandung Raya. Sedangkan subjek dalam penelitian ini analisis *SWOT* yang ditujukan kepada responden *expert judgement* (penilaian ahli).

Populasi dalam penelitian ini adalah *expert judgement* (penilaian ahli) yaitu pihak yang berkompeten serta mengetahui secara keseluruhan kondisi Properti Syariah baik secara internal maupun eksternal di wilayah Bandung Raya.

Rika Jarianti

SHARIA PROPERTY: ANALISIS SWOT DALAM STRATEGI PENGEMBANGAN BISNIS DENGAN MATRIKS IFAS DAN EFAS (Survei pada Expert Judgement Perusahaan Properti Syariah di Bandung Raya)

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

3.3.2.2 Sampel Penelitian

Sampel merupakan bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut (Sugiyono, 2014). Peneliti menggunakan teknik pengambilan sampel *non-probability sampling* dan jenis sampel yang digunakan adalah *convenience sampling* dengan responden yang dijadikan sebagai sampel pada penelitian ini merupakan sampel yang disesuaikan dengan kebutuhan penelitian dengan responden yang siap dan bersedia menjadi objek penelitian. (Cooper & Schindler, 2014).

Dalam penelitian ini menggunakan ukuran sampel pada 6 responden properti syariah yang bersedia dan memiliki proyek di Bandung serta menjadi *expert judgement* (penilaian ahli) dari beberapa pihak yang memegang peran penting di perusahaan properti syariah tersebut yaitu *owner* dan *top management*.

3.3.3 Instrumentasi dan Teknik Pengumpulan Data

3.3.3.1 Teknik Pengumpulan Data

- 1) Angket/Kuesioner, yaitu lembaran pertanyaan penelitian yang disebarkan kepada responden penelitian. Data yang diperoleh dalam penelitian ini didapatkan langsung dari pengisian kuesioner (angket) yang ditujukan kepada responden. Responden dalam penelitian ini adalah *expert judgement* (penilaian ahli) yang dijadikan sampel dalam penelitian mengenai Analisis *SWOT* dalam pengembangan bisnis properti syariah dengan matriks *IFAS* dan *EFAS*.
- 2) Studi Kepustakaan, yaitu mengkaji data-data yang diperoleh dan menjadi sumber yang relevan dari jurnal mengenai Metode Analisis *SWOT*, buku mengenai Analisis *SWOT* serta matriks *IFAS* dan *EFAS*, Laporan dan Website properti syariah yang memiliki kaitannya dengan penelitian ini.

3.3.3.2 Instrumen Penelitian

Dalam penelitian ini, instrumen yang digunakan adalah angket atau kuesioner. Instrumen ini dikembangkan dengan menggunakan skala numerik yaitu skala interval yang mencakup data nominal dan ordinal yang menentukan jarak dan tidak memiliki nilai nol mutlak yang digunakan untuk memperoleh respon dengan

Rika Jarianti

SHARIA PROPERTY: ANALISIS SWOT DALAM STRATEGI PENGEMBANGAN BISNIS DENGAN MATRIKS IFAS DAN EFAS (Survei pada Expert Judgement Perusahaan Properti Syariah di Bandung Raya)

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

memberikan skala berupa angka dengan sifat berkutub kedua ujungnya. (Cooper & Schindler, 2014).

Indikator yang diukur pada kuesioner diturunkan dalam bentuk pertanyaan penelitian dengan pilihan jawaban sebagai berikut:

Tabel 3. 2
Skala Pengukuran
dengan Metode Analisis SWOT

Penilaian Kondisi saat ini						Urgensi Penanganan							
Sangat Kurang	1	2	3	4	5	Sangat Baik	Sangat Tidak Penting	1	2	3	4	5	Sangat Penting

Sumber: (Rangkuti, 2017)

3.3.3.3 Uji Validitas Ahli

Uji Validitas pada instrument ini menggunakan Uji validasi ahli, yaitu para ahli (*expert judgement*) atau pakar yang dipilih berdasarkan bidang terkait untuk menguji instrumen yang akan dikembangkan. Adapun *expert judgement* yang dipilih berjumlah dua orang yaitu ahli dalam penelitian analisis SWOT dibidang properti yaitu Dr. Juliana S.Pd.,M.Esy dan Bapak Dandi Irawan S.T yaitu *owner* sekaligus direktur utama PT. Sharia Green Land.

Uji validasi ahli ini menggunakan teknik Delphi yaitu proses verifikasi dengan melibatkan para ahli terpilih untuk menanyakan, mencari, mengumpulkan dan mengembangkan pendapat para ahli secara individual yang didasarkan pada data empiris terkait dengan instrument yang ingin dikembangkan. Adapun teknik Delphi ini dilakukan dengan beberapa tahap dan telah dilakukan dua kali revisi instrument pada *expert judgement* pertama, dan dua kali revisi pada *expert judgement* kedua sebelum instrument tersebut diberikan kepada responden yang lain.

Langkah-langkah yang dilakukan pada teknik Delphi ini adalah:

- 1) Membuat instrument penelitian untuk mengetahui analisis SWOT pada properti syariah.
- 2) Menyusun angket dengan berupa butir per butir pernyataan terlebih dahulu.

Rika Jarianti

SHARIA PROPERTY: ANALISIS SWOT DALAM STRATEGI PENGEMBANGAN BISNIS DENGAN MATRIKS IFAS DAN EFAS (Survei pada Expert Judgement Perusahaan Properti Syariah di Bandung Raya)

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

- 3) Menentukan orang yang ahli dalam bidang properti syariah untuk melakukan uji validasi ahli, dipilih untuk memberikan penilaian dari sisi penelitian/pendidikan yaitu Dr. Juliana S.Pd.,M.E.Sy dan penilaian dari sisi kinerja sebagai partisipan atau berkecimpung didunia properti yaitu Bapak Dandi Irawan S.T.
- 4) Memberikan angket dan melakukan diskusi dan wawancara serta menyimpulkan hasilnya. Memperbaiki instrument berdasarkan masukan dari setiap ahli, perbaikan berupa menambah atau mengurangi pernyataan/indikator, mengubah struktur kalimat, dan lainnya. Perbaikan masing masing *expert* dilakukan sebanyak dua kali revisi instrument.
- 5) Mengirim kembali angket yang telah direvisi kepada responden yang berbeda sebagai instrumen penelitian pada metode analisis *SWOT* dengan matriks IFAS dan EFAS. Instrument diberikan kepada 5 orang responden, dengan total responden adalah 6 orang yang berkecimpung di dunia properti atau yang memiliki jabatan sebagai *owner* atau *top management* di perusahaan properti syariah di Bandung Raya.
- 6) Mengumpulkan seluruh angket dan menyimpulkan hasilnya dengan perhitungan IFAS dan EFAS.

3.3.4 Teknik Analisis Data

3.3.4.1 Tahap Input Matriks IFAS dan EFAS

Matriks *IFAS* (*Internal Strategic Factors Analysis Summary*) atau matriks *IFE* (*Internal Faktors Evaluation*) berdasarkan konsep oleh Fred R. David (2017) adalah matriks yang digunakan untuk mengetahui faktor-faktor internal perusahaan yang berkaitan dengan kekuatan dan kelemahan yang dianggap penting pada perusahaan atau objek penelitian.

Data dan informasi faktor internal perusahaan dapat digali dari beberapa fungsional perusahaan, misalnya dari aspek manajemen, keuangan, SDM, pemasaran, sistem informasi, dan produksi/operasi (Husein, 2008).

Matriks *EFAS* (*External Strategic Factors Analysis Summary*) atau matriks *EFE* (*External Faktors Ealuation*) berdasarkan konsep Fred R. David (2017) adalah

Rika Jarianti

SHARIA PROPERTY: ANALISIS SWOT DALAM STRATEGI PENGEMBANGAN BISNIS DENGAN MATRIKS IFAS DAN EFAS (Survei pada Expert Judgement Perusahaan Properti Syariah di Bandung Raya)

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

matriks yang digunakan untuk mengetahui dan mengevaluasi faktor-faktor eksternal perusahaan yang berkaitan dengan peluang dan ancaman dari perusahaan atau objek penelitian.

Data eksternal dikumpulkan untuk menganalisis hal-hal yang menyangkut persoalan ekonomi, sosial, budaya, demografi, lingkungan, politik, pemerintahan, hukum, teknologi, persaingan di pasar industri dimana perusahaan berada, serta data eksternal relevan lainnya. Hal ini penting karena faktor eksternal berpengaruh secara langsung maupun tidak langsung terhadap perusahaan. Faktor-faktor eksternal perusahaan berkaitan dengan peluang dan ancaman (Husein, 2008).

Adapun tahap input data IFAS dan EFAS adalah sebagai berikut:

- 1) Pemberian bobot ditentukan berdasarkan urgensi kepentingan dengan skala 1 sampai 5 (1=tidak penting, 5=sangat penting).
- 2) Jumlahkan bobot kekuatan dan kelemahan. Lalu, hitung bobot relatif pada masing masing indikator. Sehingga total nilai bobot menjadi 1. Lakukan perhitungan yang sama pada indikator peluang dan ancaman. Bobot relative adalah yang digunakan dalam perhitungan nilai bobot dikali nilai rating.
- 3) Langkah ketiga adalah menentukan nilai rating. Nilai rating diberi nilai 1 sampai 5. (1=buruk, 5=sangat baik). Jika Indikator kekuatan diberi nilai 5 artinya indikator kinerja tersebut semakin baik, apabila diberi nilai 1 maka kinerja indikator tersebut buruk atau menurun. Pemberian nilai ini sama halnya dengan pemberian nilai pada indikator peluang. Pada indikator kelemahan, adalah kebalikkannya, artinya jika diberi nilai 1 maka semakin banyak atau tinggi kelemahannya dan nilai 5 apabila kelemahan itu menurun. Sama halnya untuk pemberian nilai rating pada indikator ancaman.
- 4) Nilai skor diperoleh berdasarkan hasil nilai bobot dikali nilai rating. Total nilai skor untuk faktor internal menunjukkan bahwa semakin nilainya mendekati 1, semakin banyak kelemahan internal dibandingkan kekuatannya. Sedangkan semakin nilainya mendekati 4, semakin banyak kekuatannya dibandingkan kelemahannya. Begitu juga dengan total nilai skor untuk faktor eksternal. Semakin total nilai skor

Rika Jarianti

SHARIA PROPERTY: ANALISIS SWOT DALAM STRATEGI PENGEMBANGAN BISNIS DENGAN MATRIKS IFAS DAN EFAS (Survei pada Expert Judgement Perusahaan Properti Syariah di Bandung Raya)

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

mendekati 1, maka semakin banyak ancamannya dibandingkan dengan peluang. Sedangkan apabila total nilai skor mendekati 4, artinya semakin banyak peluang dibandingkan ancaman.

Tabel 3. 3
Model Cara Perhitungan Faktor IFAS dan EFAS

Faktor Strategi Internal	Nilai Bobot		Nilai Rating	Bobot relatif x Rating	Skor
	Bobot	Bobot relatif			
Strength/Kekuatan					
1. Indikator 1					
2. Indikator 2					
Weakness/Kelemahan					
1. Indikator 1					
2. Indikator 2					
Total					
Faktor Strategi Eksternal	Nilai Bobot		Nilai Rating	Bobot relatif x Rating	Skor
	Bobot	Bobot Relatif			
Opportunities/Peluang					
1. Indikator 1					
2. Indikator 2					
Threats/Ancaman					
1. Indikator 1					
2. Indikator 2					
Total					

Sumber: (Rangkuti, 2017)

3.3.4.2 Identifikasi Strategi Perusahaan

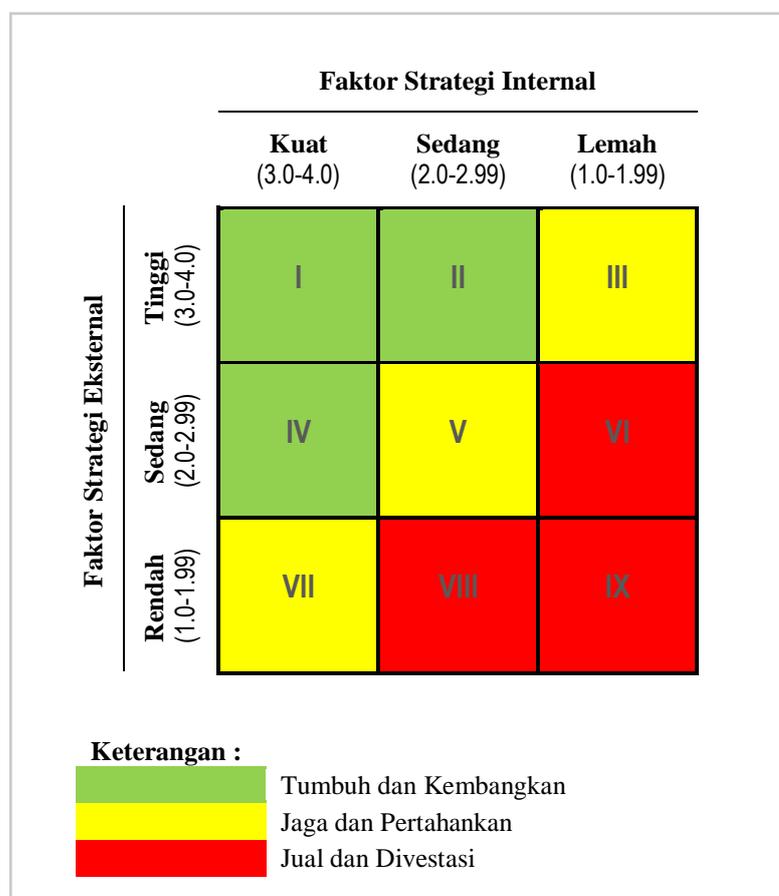
Identifikasi strategi perusahaan ini menggunakan matriks Internal Eksternal (IE). Matriks Internal Eksternal ini dikembangkan dari model *General Electric (GE-Model)*. Parameter yang digunakan meliputi parameter kekuatan internal perusahaan dan pengaruh eksternal yang dihadapi. Tujuan penggunaan model ini adalah untuk memperoleh strategi bisnis di tingkat korporat yang lebih detail. (Rangkuti, 2017).

Rika Jarianti

SHARIA PROPERTY: ANALISIS SWOT DALAM STRATEGI PENGEMBANGAN BISNIS DENGAN MATRIKS IFAS DAN EFAS (Survei pada Expert Judgement Perusahaan Properti Syariah di Bandung Raya)

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

Identifikasi strategi perusahaan dengan menggunakan matriks IE yang dianalisis dalam bentuk diagram yang berisi kuadran-kuadran dilakukan setelah mengevaluasi faktor strategis di atas untuk mengetahui posisi kuadran dan menentukan penilaian IFAS dan EFAS properti syariah. (Rusydia & Firmansyah, 2018). Berikut gambar diagram kuadran untuk menentukan strategi perusahaan:



Gambar 3. 1
Model Diagram Matriks IE

Sumber: (Rusydia & Firmansyah, 2018)

Langkah selanjutnya setelah mengetahui posisi kuadran adalah dengan menganalisis alternatif strategi dengan mengetahui teknis strategi dan pilihan strategi berdasarkan *skor* dari total dari masing-masing faktor *SWOT* dan menganalisis serta merumuskan alternatif strategi. Berikut model hasil kuadran alternatif strategi:

Rika Jarianti

SHARIA PROPERTY: ANALISIS SWOT DALAM STRATEGI PENGEMBANGAN BISNIS DENGAN MATRIKS IFAS DAN EFAS (Survei pada Expert Judgement Perusahaan Properti Syariah di Bandung Raya)

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

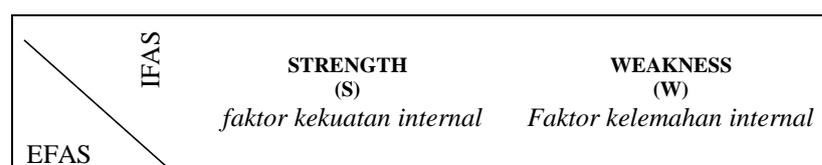
Tabel 3. 4
Alternatif Strategi Kuadran Strategi

Teknis Strategi	Skor	Kuadran	Pilihan Strategi
Growth	$S > O$	I A	Rapid Growth
	$S < O$	I B	Stabel Growth
Survival	$W > T$	III A	Turn Around
	$W < T$	III B	Guerilla
Diversification	$S > T$	IV B	Conglomerate
	$S < T$	IV A	Concentric
Stability	$O > W$	II A	Aggressive Maintenance
	$O < W$	II B	Selective Maintenance

Sumber: (Rusydiana & Firmansyah, 2018)

3.3.4.3 Analisis Matriks *SWOT*

Analisis Matriks *SWOT* digunakan sebagai alat untuk menyusun faktor-faktor strategis perusahaan setelah melalui tahap perhitungan sebelumnya. Matriks *SWOT* ini dapat menghasilkan empat sel kemungkinan alternatif strategi yang terdiri dari strategi kekuatan dan peluang (SO), strategi kelemahan dan peluang (WO), strategi kekuatan dan ancaman (ST), serta strategi kelemahan dan ancaman (WT) (Rangkuti, 2017). Berikut ini model Diagram Matriks *SWOT* untuk mencipkatakan alternatif strategi:



OPPORTUNITIES (O) <i>faktor peluang eksternal</i>	STRATEGI SO Ciptakan strategi yang menggunakan kekuatan untuk memanfaatkan peluang.	STRATEGI WO Ciptakan strategi yang meminimalkan kelemahan untuk memanfaatkan peluang.
THREATS (T) <i>faktor ancaman eksternal</i>	STRATEGI ST Ciptakan strategi yang menggunakan kekuatan untuk mengatasi ancaman.	STRATEGI WT Ciptakan strategi yang meminimalkan kelemahan dan menghindari ancaman.

Gambar 3. 2
Model Diagram Matriks SWOT

Sumber: (Rangkuti, 2017)

- a. Strategi SO
Strategi ini dibuat berdasarkan jalan pikiran perusahaan, yaitu dengan menggunakan seluruh kekuatan untuk memanfaatkan peluang.
- b. Strategi ST
Strategi ini untuk menggunakan kekuatan yang dimiliki perusahaan dengan cara menghindari ancaman.
- c. Strategi WO
Strategi ini diterapkan dengan memanfaatkan peluang yang ada, dengan cara mengatasi kelemahan kelemahan yang dimiliki.
- d. Strategi WT
Strategi ini didasarkan pada kegiatan yang bersifat defensif dan ditunjukkan untuk meminimalkan kelemahan yang ada serta menghindari ancaman.