

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Lokasi Penelitian

Lokasi dari penelitian ini adalah Pada proyek Pembangunan Perumahan Puri Mahkota Muktiwari yang berlokasi di Jl. Raya Kali Cbl Desa Muktiwari Kec. Cibitung Kab Bekasi Jawa Barat. Secara geografis Proyek Pembangunan Perumahan Puri Mahkota Muktiwari terletak antara 6°12'42.5" LS dan 107°5'7.7" BT.



Gambar 3. 1 Lokasi Perumahan Puri Mahkota Muktiwari

Sumber : Developer,2022

Perumahan ini dikembangkan oleh Developer XYZ dan kurang lebih mempunyai luas lahan 98.925 m² (10 HA). Adapun batas-batas dari proyek Perumahan Puri Mahkota Muktiwari sebagai berikut :

1. Sebelah Utara : Kec Tambelang
2. Sebelah Timur : Desa Sarimukti Kec Cibitung
3. Sebelah Selatan : Sungai Cikarang Bekasi Laut (CBL)
4. Sebelah Barat : Desa Srimahi Kec Tambun Utara

3.2 Desain Penelitian

Metode yang digunakan dalam penyelesaian Tugas Akhir ini menggunakan Metode Penelitian Deskriptif dengan pendekatan kuantitatif. Analisa Investasi yang ditinjau dari aspek finansial atau keuangan dengan menganalisis hasil data perhitungan yang terkumpul dan diolah menjadi

perhitungan *cash flow* dan selanjutnya dianalisis berdasarkan metode – metode investasi yang digunakan. Dengan demikian diharapkan dalam penelitian ini dapat menggambarkan proses pembentukan portofolio investasi secara keseluruhan yang optimal.

3.3 Teknik Pengambilan Data

Dalam pengumpulan data – data yang dibutuhkan, penulis menggunakan beberapa teknik pengumpulan data, antara lain :

3.3.1 Studi Pustaka

Penelitian ini juga melakukan pencarian data melalui sumber – sumber tertulis untuk memperoleh informasi mengenai objek penelitian ini.

1. Studi literatur

Dalam studi ini penulis mengumpulkan data dan keterangan melalui bahan bacaan mengenai masalah – masalah yang diteliti.

2. Penelusuran data online

Penelusuran data online sangat memudahkan dalam rangka membantu peneliti menemukan file/data dimana kecepatan, kelengkapan dan ketersediaan data dari berbagai tahun tersedia

3.3.2 Studi Lapangan

1. Observasi

Dalam pengumpulan data, peneliti mengikuti perkembangan dengan melakukan pengamatan langsung dan mengamati kondisi proyek dan mendapat catatan – catatan atau data penelitian di lapangan.

2. Wawancara mendalam

Wawancara dengan berbagai pihak seperti admin proyek, project manager, manager marketing, direktur mengenai perumahan puri mahkota muktiwari.

3.3.3 Studi Dokumen

Data sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung berupa data teknik proyek.

3.4 Sumber Data

Data yang digunakan dalam penulisan ialah data primer dan data sekunder.

3.4.1 Data Primer

Data primer diperoleh dari developer xyz adalah

1. Data biaya pembebasan.
2. Biaya perizinan dan pematangan lahan.
3. Data pembangunan infrastruktur jalan dan drainase.
4. sistem penjualan unit.
5. mekanisme kpr unit subsidi dan non subsidi.

3.4.2 Data Sekunder

Adapun data – data tersebut meliputi :

1. Studi literatur
2. Denah site plan
3. Brosur penjualan
4. RAB pembangunan unit perumahan
5. Data jumlah unit terjual

3.5 Teknik Analisis Data

Analisis data yang dilakukan pada kajian penelitian ini adalah dengan melakukan perhitungan biaya yang akan dibutuhkan dalam menganalisis investasi yang terdapat pada objek penelitian tersebut, dengan dilakukan analisis dengan metode NPV, IRR, MARR, BEP, dan Net B/C diikuti dengan syarat layak atau tidaknya selanjutnya dilakukan skema analisis perubahan yang ada dengan perhitungan investasi yang telah dihitung.

3.6 Tahap Pengolahan Data

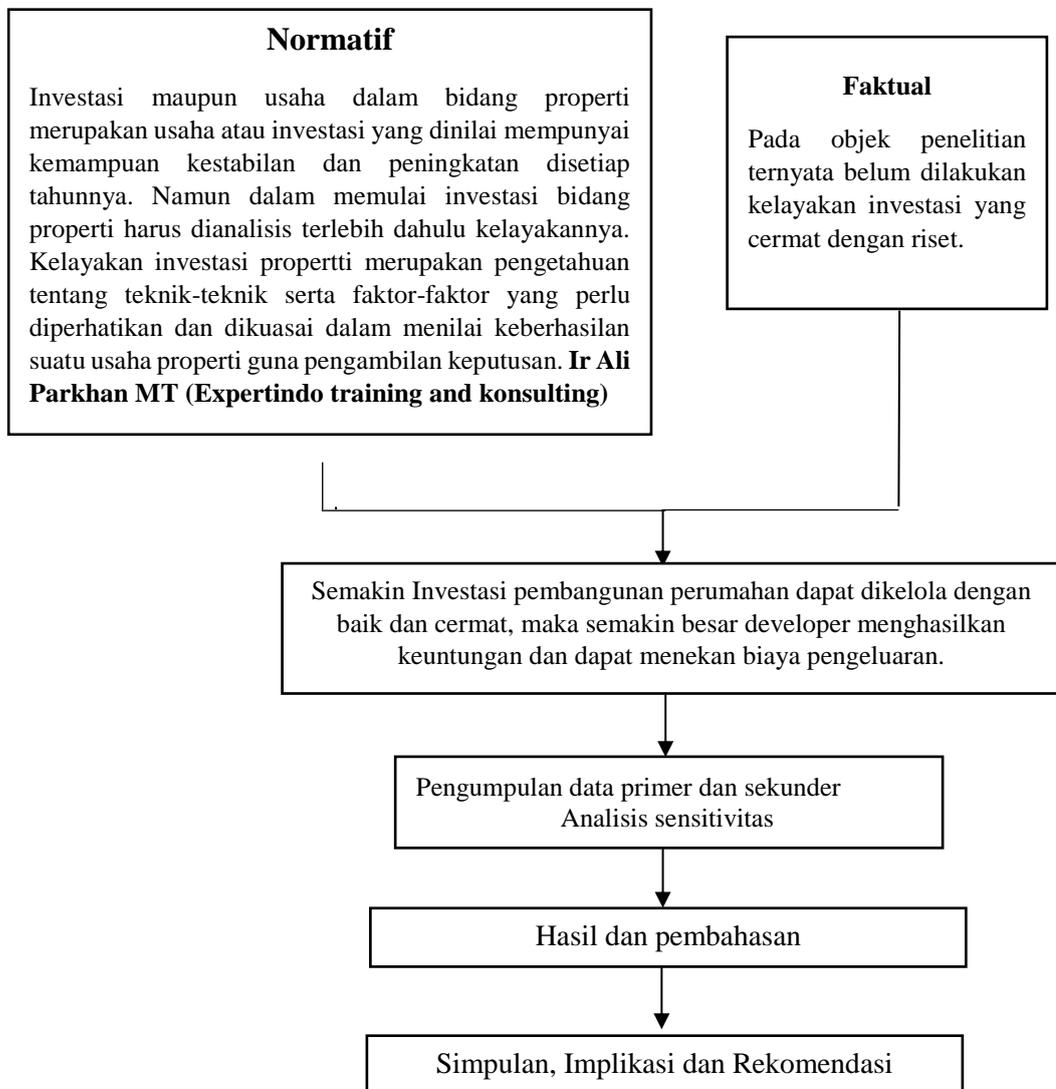
Data yang terkumpul, baik data primer maupun sekunder kemudian diolah.

1. Pada tahap pertama, menghitung besar biaya pembebasan dan pengurusan perizinan lahan.
2. Pada tahap kedua, menghitung biaya pematangan lahan.
3. Pada tahap ketiga, menjumlahkan seluruh biaya pembangunan seluruh unit perumahan.
4. Pada tahap keempat, menghitung biaya infrastruktur jalan dan drainase
5. Pada tahap kelima, menghitung biaya pembangunan infrastruktur pendukung
6. Pada tahap keenam, menghitung biaya real estate dan pemasaran.

7. Pada tahap ketujuh, menghitung pendapatan yang telah dan akan didapat berdasarkan jumlah unit terjual.
8. Pada tahap kedelapan, menghitung cashflow.
9. Pada tahap kesembilan, menghitung investasi berdasarkan data yang telah tersedia dengan menggunakan NPV, IRR, MARR dan *Payback Period*
10. Pada tahap kesepuluh, menghitung pengaruh dari perubahan biaya investasi, perubahan jumlah unit terjual, perubahan harga jual dan perubahan tingkat suku bunga pinjaman.

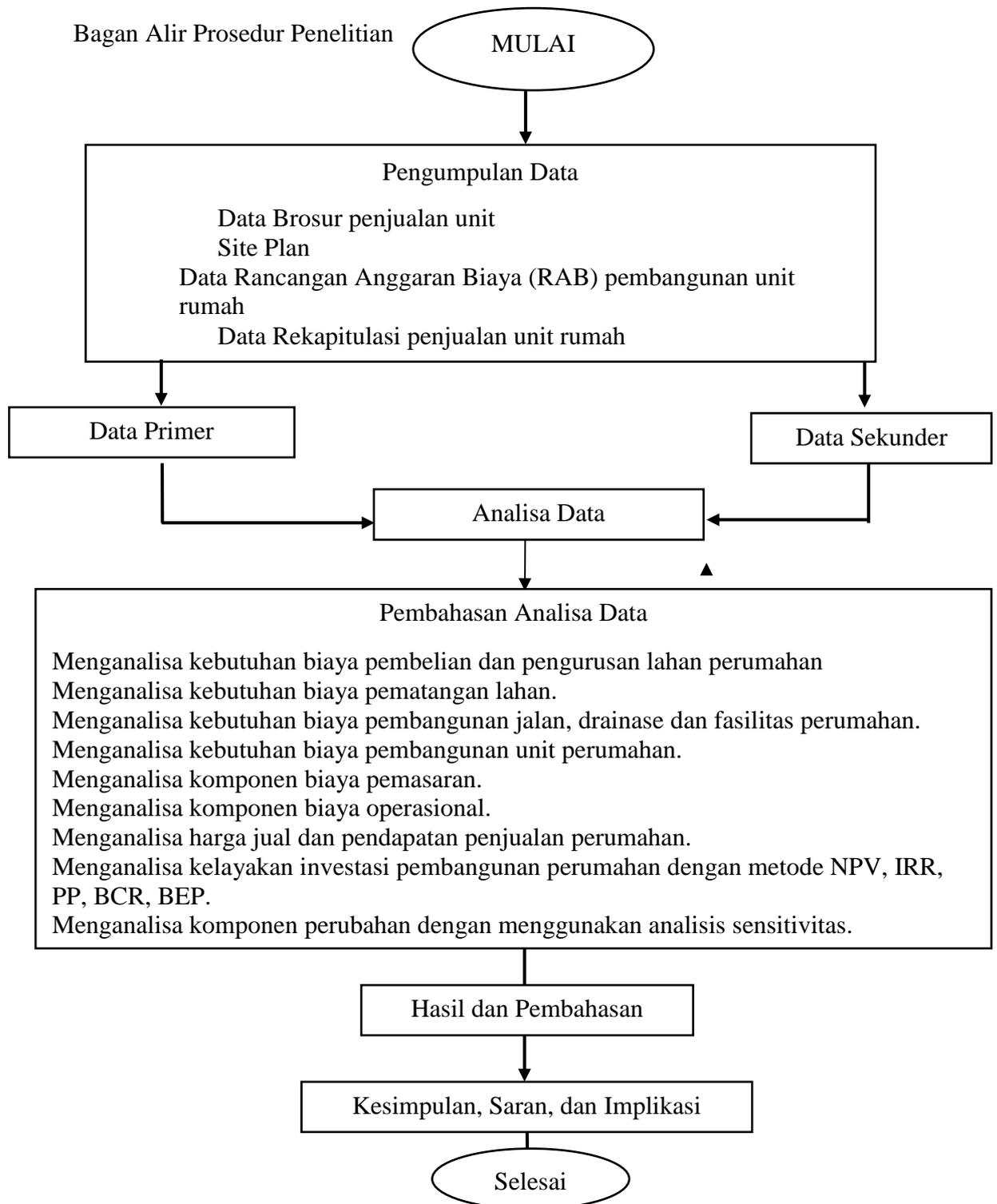
3.7 Kerangka Berpikir

Dalam melakukan penelitian ini diperlukan tahap untuk mencapai tujuan penelitian.



Gambar 3. 2 Kerangka berpikir

3.8 Prosedur Penelitian



Gambar 3. 3 Diagram Alir Penelitian

Aldi, 2022

ANALISIS INVESTASI PERUMAHAN PURI MAHKOTA MUKTIWARI DI KABUPATEN BEKASI
Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu