

## **BAB IV**

### **METODE PENELITIAN**

#### **4.1 Subyek dan Obyek Penelitian**

Subyek penelitian adalah evaluasi pembangunan rusun yaitu sejak masa konstruksi dimulai hingga semua hunian rusun digunakan, kelayakan financial pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) dengan menggunakan Metode *Net Present Value* (NPV) dan *Payback Period* (PP). Sedangkan Obyek penelitian adalah Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Tamanan Banguntapan Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta.

#### **4.2 Data Penelitian**

Data penelitian diambil dari arsip dokumen rusun yang ada, meliputi

1. Data Desain Prototipe Rusun

Desain prototipe rumah susun diperoleh dari pengembang yang melaksanakan pembangunan rumah susun, dari sini diperoleh data tipe hunian, luas hunian dan jumlah hunian serta spesifikasi bangunan.

2. Data Biaya Pembangunan

Biaya pembangunan meliputi biaya perencanaan, *detail enggining desain* (DED), pengawasan dan biaya pelaksanaan konstruksi. Biaya perencanaan dan pengawasan ditentukan berdasarkan peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 45 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Gedung Negara, sedangkan biaya pembangunan ditentukan berdasarkan dokumen perencanaan yang ada.

3. Data Pemasaran Rusun

Data hasil pemasaran rusun adalah jumlah dana yang diperoleh dari hasil pemasaran seluruh hunian di dalam rusun sesuai dengan harga satuan pemasaran yang diijinkan pemerintah dan fasilitas lainnya yang dianggap dapat memberikan pemasukan seperti ruangan di lantai I yang digunakan sebagai tempat usaha atau bisnis.

### 4.3 Cara Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dengan mengumpulkan arsip dokumen rusun yang akan diteliti dari kantor pemerintah yang berwenang.

### 4.4 Metode Analisis

Analisis finansial pembangunan rumah susun dilakukan dengan tahapan-tahapan:

1. Menganalisis besarnya biaya investasi yang dikeluarkan untuk pembangunan rusun yang tertunag dalam rencana anggaran biaya (RAB).
2. Menganalisis biaya operasional rusun
3. Mengetahui besarnya pendapatan dari rusun
4. Analisis cash flow
5. Analisis finansial dengan metode *Net Present Value* (NPV) dan *Payback Period*

### 4.5 Proses Penelitian

Proses penelitian dilakukan dengan mengumpulkan data dan melakukan perhitungan sebagai berikut :

#### 1. Data Rusun

Data rusun yang dimaksud adalah seluruh data yang terkait dengan pembangunan rumah susun baik data perencanaan (disain, RAB, dan Rencana Kerja) maupun data keuangan selama pembangunan berjalan sampai selesai. Dari data dilakukan analisis keuangan berdasarkan sekenario yang telah ditentukan.

#### 2. Perhitungan Pendapatan Dari Hasil Pemasaran

Pendapatan dalam penentuan *cashflow* pembangunan rusun berdasarkan hasil pemasaran unit hunian secara keseluruhan dan hasil penjualan unit usaha yang telah terbangun.

### 3. Perhitungan Pengeluaran

Pengeluaran dalam pembangunan rumah susun meliputi biaya yang dikeluarkan selama pembangunan berlangsung, sejak dari pengadaan tanah, perencanaan sampai dengan bangunan rumah susun selesai.

### 4. Perhitungan *Cash flow*

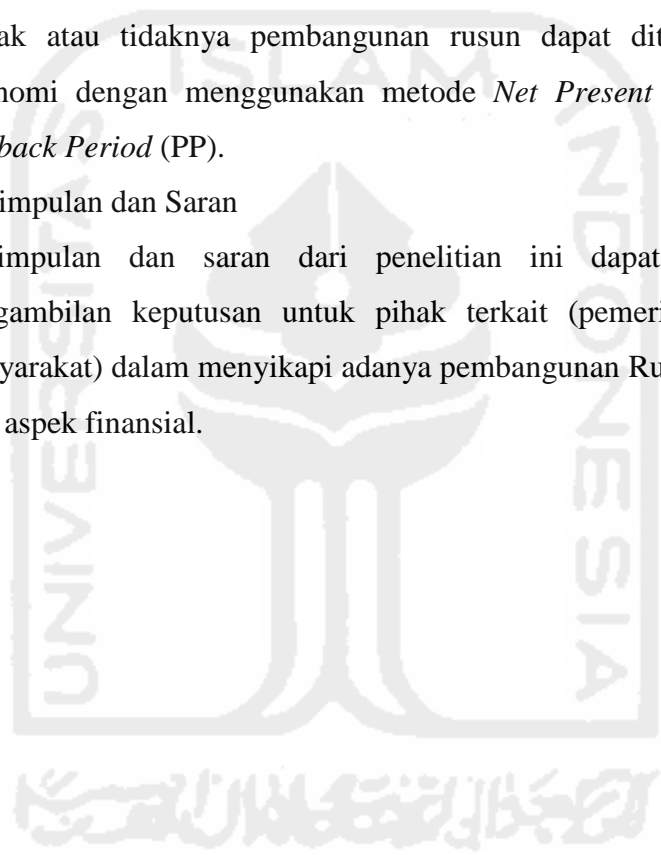
Dihitung dari pemasukan dan pengeluaran yang telah ditentukan.

### 5. Analisis Finansial

Layak atau tidaknya pembangunan rusun dapat ditinjau dari valuasi ekonomi dengan menggunakan metode *Net Present Value* (NPV) dan *Payback Period* (PP).

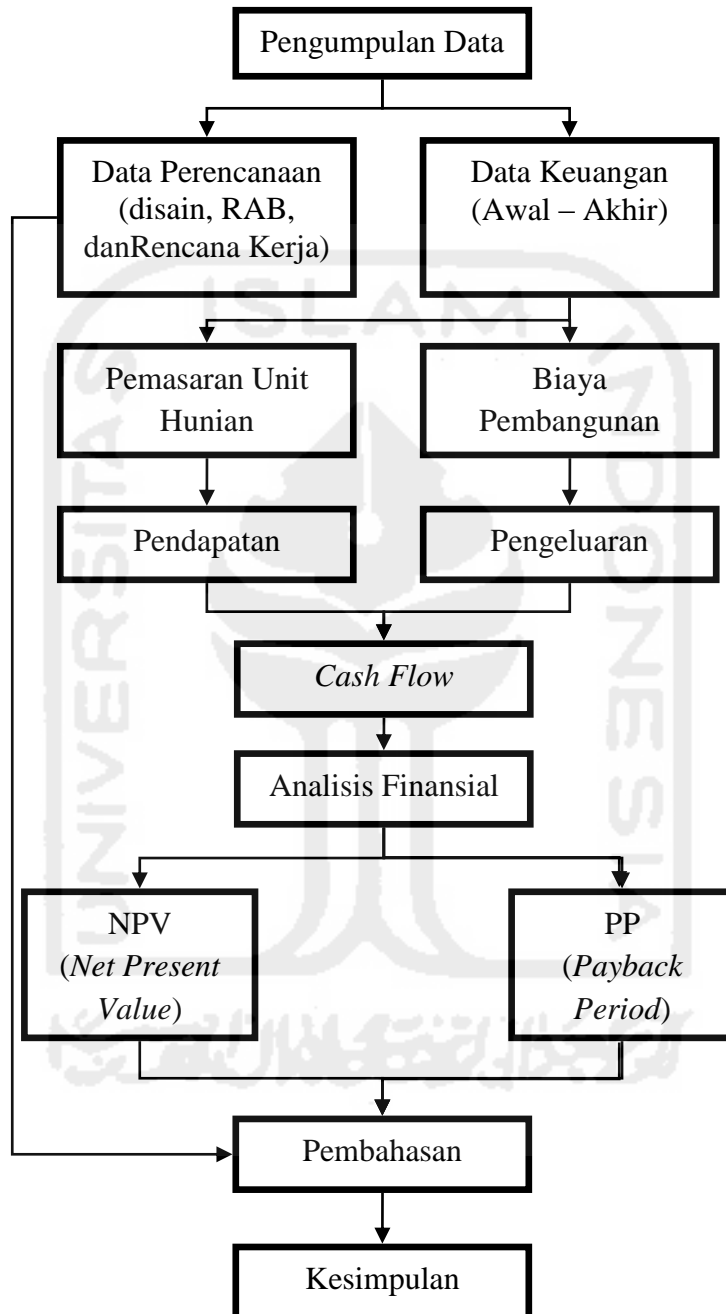
### 6. Kesimpulan dan Saran

Kesimpulan dan saran dari penelitian ini dapat dijadikan acuan pengambilan keputusan untuk pihak terkait (pemerintah, swasta, dan masyarakat) dalam menyikapi adanya pembangunan Rusunawa ini ditinjau dari aspek finansial.



#### 4.6. Kerangka Penelitian

##### 4.6.1 Flow Chart Penelitian



Gambar 4. 1 Diagram Alir (*Flow Chart*) Penelitian

Analisis dilakukan dengan melakukan tabulasi data keuangan yang terkait dengan pembangunan rusun yang meliputi data pendapatan dan data pengeluaran.

Data pendapatan terdiri dari modal sendiri, pembayaran *booking fee* dan uang muka, pinjaman modal, pembayaran oleh bank dan subsidi dari pemerintah. Biaya pengeluaran terdiri dari pembelian lahan, perijinan, pajak, perencanaan, pengawasan, bangunan, prasaranan jalan, tempat parkir, perawatan, biaya operasional, pemasaran, pengembalian pinjaman, bunga pinjaman dan pengembalian modal sendiri.

Data pendapatan dan pengeluaran di rinci dan disusun disesuaikan dengan waktu kapan biaya tersebut dipergunakan dan selanjutnya dilakukan analisis ekonomi dengan kriteria *Net Present Value* (NPV) dan *Payback Period* (PP).

