BAB IV

METODE PENELITIAN

4.1 Subyek Penelitian

Subyek penelitian ini adalah analisis kelayakan proyek berdasarkan *Benefit Cost Ratio (BCR)* dalam biaya investasi proyek properti di kawasan bantaran sungai.

4.2 Obyek Penelitian

Obyek penelitian ini adalah investasi proyek properti di kawasan bantaran Sungai Code, Kota Yogyakarta.

4.3 Variabel

Variabel-variabel yang menentukan berapa besar nilai investasi dan pengembalian investasi yang membawa keuntungan ekonomis bagi pengembang dan manfaat bagi masyarakat banyak, antara lain adalah:

a. Analisis Pasar

Analisis pasar ini sangat dipengaruhi oleh:

1. Keadaan sosial
2. Perkembangan penduduk
3. Tingkat kepadatan penduduk

4. Kebutuhan perumahan
5. Keadaan ekonomi
6. Daya beli masyarakat
7. Daftar peminat perumahan di daerah perkotaan

b. Tata ruang dan linkungan

1. Analisis ini akan menentukan
2. Penggunaan lahan
3. Peraturan pemerintah
4. Daya dukung ekologi

c. Perhitungan biaya proyek

1. Biaya sewa alat-alat kantor
2. Biaya pengeluaran gaji pegawai
3. Biaya tanah
4. Biaya prasarana
5. Biaya sarana
6. Biaya lingkungan
7. Biaya bangunan
8. Biaya bunga bank

d. Tinjauan komposisi dana yang digunakan

e. Perhitungan harga jual rumah dan biaya proses

f. Perhitungan *cashflow*

g. Analisis finansial untuk kelayakan proyek

042
674
432

Analisis ini ditentukan oleh:

1. Tingkat pengembalian investasi
2. Tingkat pengembalian modal sendiri
3. Titik Impas / Break Even Point (BEP)
4. *Benefit Cost Ratio* (BCR)

4.4 Metode Analisis

Metodologi penelitian dilakukan dengan cara studi kasus pada Griya Taman Siswa Indah di bantaran Sungai Code, Kotamadya Yogyakarta.

1. Data-data yang diperlukan

a) Rencana Anggaran Biaya (RAB) tanah, RAB Prasarana dan RAB Bangunan.

b) Jumlah penduduk, jumlah rumah, tingkat kepadatan penduduk.

2. Metode pengumpulan data

Usaha yang dilakukan dalam pengumpulan data yaitu:

a) Wawancara yaitu pengumpulan data dengan cata tanya jawab secara langsung dengan pihak yang bersangkutan.

b) Kajian data-data dan dokumen proyek yang diijinkan oleh pihak pengembang (developer).

c) Jika ada data-data primer yang tidak didapatkan dari pihak pertama, maka diambilkan data sekunder dari pihak lain (data wawancara atau dokumen proyek).

3. Analisa yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a) Analisis pasar

Dari data-data tentang jumlah penduduk, tingkat kepadatan penduduk dan tingkat pendapatan perkapita, maka dapat diketahui tentang potensi bisnis dari segmen pasar tertentu. Pada penelitian segmen pasar yang akan dianalisis sebagai konsumen dari proyek properti ini adalah lapisan menengah ke atas.

b) Analisis finansial

Dari data-data proyek akan didapatkan analisis yang meliputi pengeluaran untuk biaya perencanaan, pembangunan sampai pemeliharaan perumahan, pendapatan dari hasil penjualan rumah, serta pengembalian investasi dengan memperhitungkan nilai inflasi dan suku bunga.

4. Analisis data dan perhitungan dalam penelitian ini menggunakan program Microsoft Excel yang disajikan dalam bentuk tabel hitungan dan gambar grafik.