

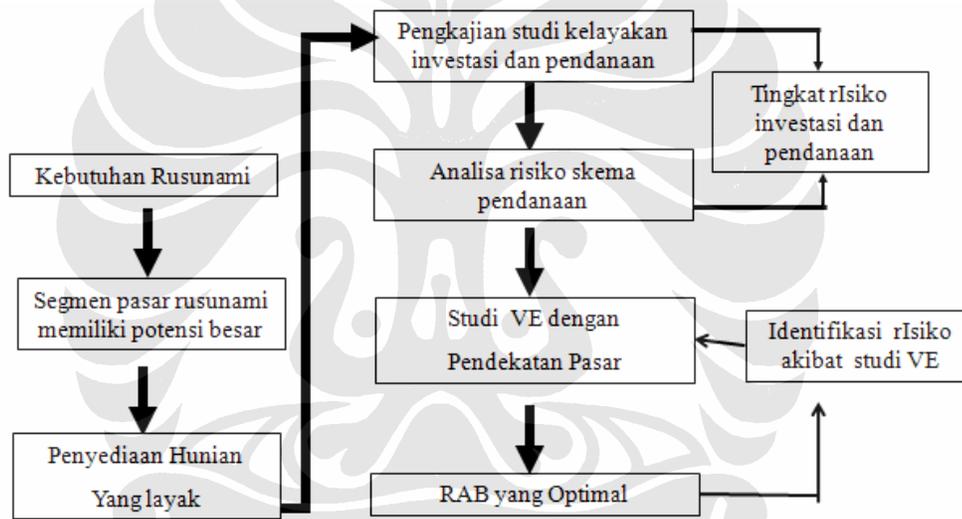
BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. PENDAHULUAN

Pada bab ini segala langkah, dasar pemikiran yang menyertai langkah penelitian, dan metode penelitian yang dilakukan hingga alat ukur yang digunakan dalam melakukan penelitian ini akan dipaparkan secara menyeluruh. Berikut adalah penjelasan mengenai hal-hal tersebut di atas.

3.2. KERANGKA DASAR PEMIKIRAN



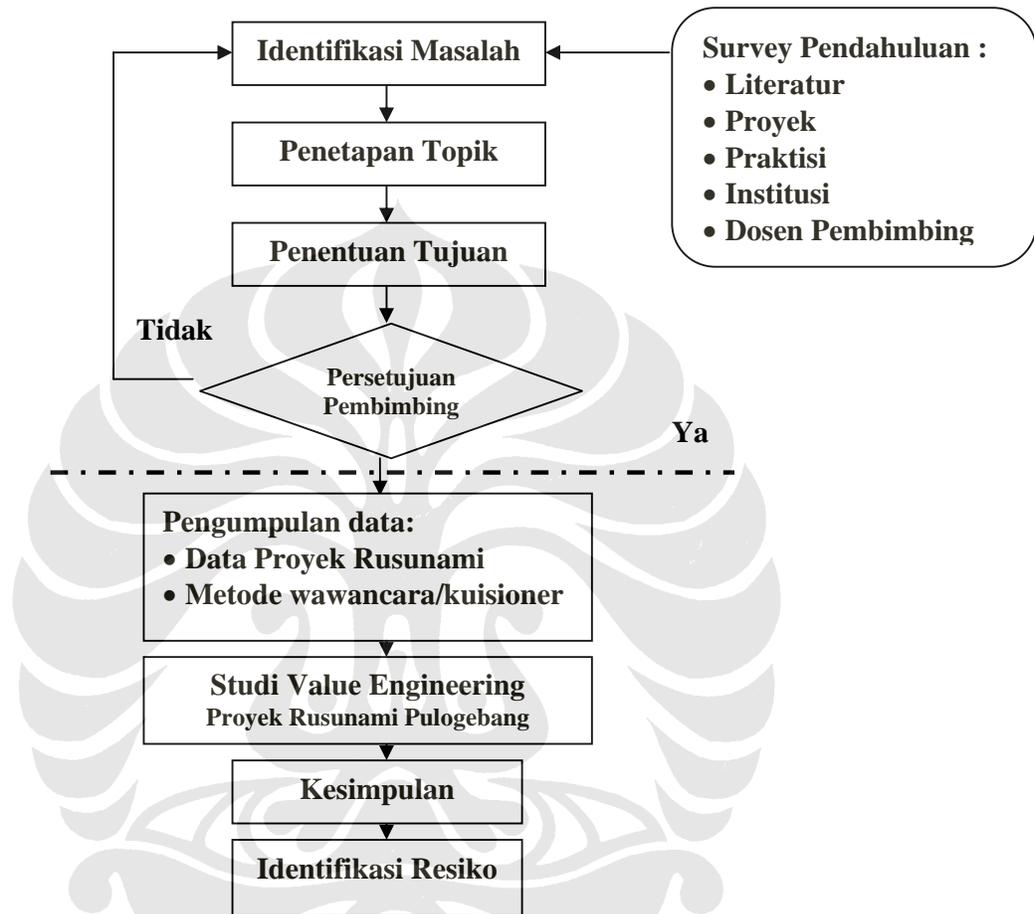
Gambar 3.1. Kerangka Dasar Pemikiran

Dalam melakukan penelitian ini, penulis memiliki kerangka berpikir bahwasanya sekarang ini kebutuhan Rusunami sangatlah besar sehingga segmen pasarnya memiliki potensi yang cukup besar. Hal ini seiring dengan pemenuhan hunian yang layak bagi masyarakat. Namun, pengkajian studi kelayakan investasi dan pendanaan belum dilakukan sehingga tingkat risikonya cukup besar.

Untuk itu, studi VE dengan pendekatan pasar harus dilakukan agar didapatkan Rencana Anggaran Biaya yang optimal yang selanjutnya dapat mempengaruhi skema pendanaan. Namun, untuk menjamin studi VE yang telah

dilakukan tidak dapat digagalkan perlu diidentifikasi risiko yang mungkin muncul dan respon risiko apa saja yang harus dilakukan.

3.3. KERANGKA PENELITIAN



Gambar 3.2. Kerangka Penelitian

Langkah-langkah proses penelitian adalah sebagai berikut:

1. Survey pendahuluan

Langkah awal yang penulis lakukan sebelum pemilihan topik adalah survey terlebih dahulu. Survey tersebut dapat dilakukan melalui literatur-literatur, narasumber praktisi, proyek konstruksi dan konsultasi dengan para dosen pembimbing. Survey tersebut bersifat umum untuk berbagai permasalahan yang ditemukan.

2. Identifikasi masalah

Setelah survey tersebut, maka akan dilakukan identifikasi masalah dari keseluruhan masalah yang ditemukan pada saat survey. Dari proses identifikasi inilah, penulis akan menemukan topik permasalahan khusus yang akan dikaji lebih spesifik.

3. Penetapan topik

Dari proses identifikasi masalah di atas, maka output yang dihasilkan adalah satu buah permasalahan yang akan penulis kaji lebih spesifik. Kemudian satu topik permasalahan tersebut akan penulis angkat menjadi satu topik/ tema untuk seminar skripsi ini. Dalam seminar skripsi ini, penulis menetapkan tema/ topik permodelan arus kas dalam pendanaan proyek rusunami.

4. Penentuan tujuan

Setelah topik dirumuskan, maka hal yang dilakukan selanjutnya adalah menentukan tujuan/ output akhir dari penelitian ini. Memulai dengan apa yang menjadi tujuan akhir dalam pikiran¹⁸. Tujuan akhir dari penelitian ini adalah melakukan studi VE yang tepat sehingga mendapatkan Rencana Anggaran Biaya yang paling optimal bagi proyek Rusunami tersebut.

5. Persetujuan pembimbing

Setelah penetapan tujuan itu, maka penulis akan meminta persetujuan dengan para dosen pembimbing. Apabila topik yang diajukan tidak diterima, maka penulis harus mulai dari langkah sartu rancangan penelitian lagi untuk mencari topik yang lainnya. Sedangkan apabila topik telah disetujui, maka penulis akan melanjutkan ke langkah enam.

6. Pengumpulan data

Penelitian ini dilakukan dengan cara studi proyek. Dalam penelitian kasus ini, dilakukan pengambilan data-data yang diperlukan sebagai berikut:

- Data teknis proyek Rusunami Pulogebang.
- Data primer hasil kuisisioner pendekatan pasar.

¹⁸ Tony Buzan, *Buku Pintar Mind Map*, Harper Collins Publisher, PT Gramedia Pustaka : Indonesia, 2005, hal 73, 216

7. Pelaksanaan penelitian

Pelaksanaan penelitian dilakukan dengan cara melakukan studi pada proyek Rusunami Pulogebang, mengumpulkan data-data yang diperlukan dan melakukan pengolahan data.

8. Pengolahan data

Data-data yang diolah untuk melakukan studi VE yang tepat sehingga mendapatkan Rencana Anggaran Biaya yang paling optimal bagi proyek Rusunami tersebut. Studi VE dilakukan untuk pekerjaan arsitektur proyek Rusunami Pulogebang, dan data primer pendekatan pasar sebagai dasar pertimbangan studi VE serta data pendukung lainnya.

9. Perbandingan dan analisa.

Dari studi VE pekerjaan arsitektur didapatkan jumlah anggaran biaya proyek optimal yang didasarkan pada pendekatan pasar dan setelah itu akan dilakukan identifikasi risiko yang mungkin muncul akibat studi VE dengan wawancara langsung dengan pakar .

10. Kesimpulan

Kesimpulan dari penelitian yang dilakukan.

3.4. PERTANYAAN PENELITIAN

- Komponen Biaya apa saja yang sangat mempengaruhi studi VE Rusunami?
- Bagaimana hubungan VE dan Risiko pada proyek tersebut?
- Risiko apa yang muncul akibat studi VE tersebut?
- Respon terhadap risiko yang dihadapi?

3.5. DESAIN PENELITIAN

3.5.1. Pemilihan Strategi Penelitian

Untuk menjawab pertanyaan – pertanyaan yang muncul dalam penelitian ini, maka dikembangkan suatu metode penelitian yang sesuai. Untuk memilih instrumen penelitian, maka perlu mempertimbangkan 3 hal, yaitu

1. Jenis pertanyaan yang akan digunakan,
2. Kendala terhadap peristiwa yang diteliti dan

3. Fokus terhadap peristiwa yang sedang berjalan/baru diselesaikan.

Jenis – jenis metode penelitian dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 3.1 Strategi Penelitian Untuk Masing-Masing Situasi.¹⁹

Strategi	Jenis pertanyaan yang digunakan	Kendali terhadap peristiwa yang diteliti	Fokus terhadap peristiwa yang sedang berjalan / baru diselesaikan
Eksperimen	Bagaimana, mengapa	ya	ya
Survey	Siapa, apa, dimana, berapa banyak, berapa besar	tidak	ya
Analisa Arsip	Siapa, apa, dimana, berapa banyak, berapa besar,	tidak	ya / tidak
Sejarah	Bagaimana, mengapa	tidak	tidak
Studi kasus	Bagaimana, mengapa	tidak	ya

Untuk mencapai tujuan penelitian ini, maka akan digunakan suatu penelitian yang menerapkan strategi penelitian studi kasus. Peneliti mengambil data langsung atau dengan melakukan observasi dari pelaksana proyek Rusunami, Pulogebang-Jakarta serta melakukan wawancara dan kuisisioner terhadap beberapa responden.

3.5.2. Proses Penelitian

1. Mengumpulkan data proyek Rusunami Pulogebang-Jakarta.
2. Melakukan kajian terhadap pendekatan pasar yang telah dilakukan.
3. Mengidentifikasi risiko pasar yang muncul akibat studi VE.

¹⁹ Yin, R. K. Case Study Research : Design and method. Sage Publication. 1994. h. 6

3.5.3. Variabel Penelitian

Variabel yang dimaksud dalam penelitian ini adalah

- Pendekatan Pasar yang dilakukan.

Pendekatan pasar yang dilakukan memiliki kriteria yang ditetapkan oleh Menpera sebagai pengguna Rusunami tersebut, yaitu masyarakat yang berpenghasilan sebagai berikut :

1. dibawah 1 juta
2. 1 juta – 1,7 juta
3. 1,7 juta – 2,5 juta
4. 2,5 juta – 3,5 juta
5. 3,5 juta – 4,5 juta

Hanya saja pada penelitian ini ditambahkan masyarakat berpenghasilan diatas 4,5 juta. Penyusunan alat ukur ini melibatkan tim Psikologi Universitas Indonesia.

- RAB proyek Rusunami Pulogebang-Jakarta.
- DED proyek Rusunami Pulogebang-Jakarta

3.5.4. Instrumen Penelitian

Berikut detail penyusunan alat ukur atau kuisisioner pendekatan pasar ini.

▪ Metode Penyusunan

1) Subjek Penelitian

Karakteristik sampel yang akan diberikan kuisisioner ini adalah pekerja (karyawan/pegawai) yang berdomisili di sekitar wilayah Jakarta dan memiliki pengetahuan mengenai rumah susun.

Sampel yang digunakan oleh penyusun untuk menguji kuisisioner berjumlah 5 orang untuk uji coba pertama dan 30 orang untuk uji coba kedua. Alasan pemilihan jumlah sampel adalah karena sebuah frekuensi distribusi yang mendekati normal akan didapat jika distribusi popuasi tidak *skewed* dan memiliki jumlah sampel yang tidak terlalu kecil (yaitu sekitar 30 orang) (Guilford & Fruchter, 1978).

Teknik pengambilan sampel yang digunakan adalah *non probability sampling*, karena setiap orang dalam populasi memiliki kesempatan yang sama untuk menjadi responden (Kerlinger & Lee, 2000).

2) Tipe Penelitian

Penyusunan skala ini termasuk ke dalam tipe *survey research*. Pada tipe penelitian ini, populasi diseleksi menjadi sampel untuk memperoleh informasi mengenai sesuatu, kejadian, distribusi, atau hubungan antara variabel psikologis

3) Bentuk Item

Schiffman dan Kanuk (2004) mencontohkan beberapa bentuk skala sikap yang dapat digunakan untuk penelitian yang bersifat survey terhadap konsumen, dan empat di antaranya yang akan digunakan dalam skala penelitian ini adalah:

1. *Rank order* → responden mengurutkan pilihan jawaban berdasarkan kriteria tertentu. Bentuk ini diyakini dapat memberikan informasi tentang area kebutuhan konsumen, juga mengidentifikasi prioritasnya.
2. *Likert-like* → responden meletakkan jawaban pada rentang sangat setuju-sangat tidak setuju. Bentuk ini paling umum digunakan karena dapat menggambarkan derajat kesukaan-ketidaksukaan seseorang terhadap suatu obyek.
3. *Open-ended questions* → responden menjawab pertanyaan dengan menggunakan kata-katanya sendiri. Jawaban atas item ini bersifat kualitatif dan harus dicatat seluruhnya. Bentuk ini sebagai pembanding dan penjelas atas item-item dalam bentuk lainnya yang bersifat kuantitatif.
4. *Multiple choice* → responden menentukan jawaban berdasarkan pilihan yang tersedia.

Bentuk format kuisisioner yang lengkap terlampir berupa sebagai berikut:

- o mengidentifikasi derajat PRIVACY , contoh :

No.	Pernyataan	STS	TS	R	S	SS
1.	Saya hanya ingin menjadikan tetangga sebagai teman, bukan sahabat					
2.	Saya ingin tetangga tidak mengetahui segala sesuatu tentang diri saya					

- o mengidentifikasi derajat ESTETIKA, contoh:

No.	Pernyataan	STS	TS	R	S	SS
1.	Bagi saya, bentuk rumah harus menjadi pertimbangan dalam memilih rumah susun					
2.	Saya heran, mengapa di zaman modern seperti ini masih saja ada orang yang membangun rumah seadanya tanpa aksen, gaya, atau ciri khas tertentu					

- o mengidentifikasi PILIHAN TIPE RUSUN, contoh :

- 1) Pada suatu hari, Anda harus meninggalkan tempat tinggal Anda saat ini. Satu-satunya pilihan Anda saat itu adalah membeli dan menempati sebuah ruangan pada rumah susun/apartemen. Sebuah agen menawarkan kepada Anda berbagai macam pilihan ruangan pada sebuah rumah susun. Agen tersebut memberikan beberapa pilihan kepada Anda tentang tipe ruangan, harga jual total, uang muka yang harus dibayar, besar subsidi dari pemerintah dan besar cicilan per bulan. Sementara fasilitas yang diberikan pada masing-masing tipe ruangan adalah sama.

- o mengidentifikasi PILIHAN LANTAI RUSUN BERDASARKAN PENGHASILAN, contoh :

- 2) Jika Anda diminta untuk membeli dan menempati sebuah ruangan pada rumah susun/apartemen, maka ketinggian rumah susun/apartemen yang paling Anda inginkan adalah:

- Rumah susun dengan ketinggian 4 - 6 lantai dan menggunakan tangga sebagai penghubung antar lantai

- o mengidentifikasi PILIHAN LOKASI RUSUN BERDASARKAN PENGHASILAN, contoh :

- 5) Di bawah ini terdapat beberapa daerah yang akan diusulkan sebagai lokasi pembangunan rumah susun atau apartemen. Manakah dari lokasi di bawah ini yang paling menarik minat Anda?

- o mengidentifikasi PILIHAN BIAYA OPERASIONAL BERDASARKAN PENGHASILAN, contoh :

6) Di bawah ini terdapat beberapa pilihan biaya operasional yang ada pada sebuah rumah susun (Air, listrik, gas, dan keamanan). Jika disesuaikan dengan pendapatan Anda, berapakah biaya operasional yang sanggup Anda bayar jika Anda harus menempati sebuah rumah susun/apartemen?

- Rp. 100.000 – Rp. 250.000
- Rp. 250.000 – Rp.500.000

4) Prosedur Pelaksanaan

Penyusunan skala ini meliputi beberapa langkah, yakni:

1. Menentukan tujuan penyusunan skala
2. Menentukan konstruk yang akan menjadi landasan
3. Menentukan definisi dan domain
4. Mengkonstruksi item
5. Melakukan uji keterbacaan
6. Melakukan uji validitas dan reliabilitas
7. Merevisi alat ukur

5) Analisis Item

Dalam menganalisis item pada skala ini, penulis dalam hal ini dibantu tim Psikologi Universitas Indonesia menggunakan teknik *content-description validation*. Item-item di dalam tes dapat dianalisis secara kualitatif dengan cara mempertimbangkan *content* dan bentuk item, maupun secara kuantitatif dengan menggunakan cara statistik. Analisis kualitatif meliputi prosedur *content-description validation* yang merupakan pemeriksaan pada item tes apakah item-item tersebut dianggap cukup merepresentasikan sampel tingkah laku dari domain yang akan diukur (Anastasi & Urbina, 1997).

Sedangkan untuk studi VE digunakan analisa sebagai berikut:

- Hukum Pareto

Dalam Hukum Distribusi Pareto disebutkan bahwa : “20% bagian dari suatu item memiliki bobot 80% dari biaya “.

- Diagram Fast

FAST merupakan suatu diagram teknik yang memperlihatkan secara grafik fungsi-fungsi dari sebuah item, sistem atau prosedur.

3.5.5. Metode Pengumpulan Data

Informasi atau data yang diperlukan untuk membuat penelitian ini dikumpulkan dengan metode sebagai berikut:

1. Observasi atau pengamatan langsung di lapangan. Dalam hal ini kami mengambil studi kasus Rusunami Pulogebang
2. Keterangan langsung dari para pelaksana di lapangan. Pelaksana atau praktisi konstruksi yang sedang mengerjakan proyek serupa ataupun yang memiliki pengalaman dibidangnya.
3. Dokumen, data, dan gambar kerja proyek Rusunami Pulogebang.
4. Hasil kuisisioner dan wawancara dengan responden dalam hal ini masyarakat umum.
5. Data kepustakaan atau buku literatur yang berkaitan dengan studi VE.

3.6. RESUME

Berdasarkan beberapa hal yang dipaparkan di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa untuk melakukan penelitian ini, penulis harus melalui beberapa langkah penelitian sebagai berikut:

- Melakukan identifikasi keadaan proyek
- Melakukan pengumpulan dan analisa data sekunder yang berupa:
 - Data DED Proyek Rusunami Pulogebang
 - Data RAB Proyek Rusunami Pulogebang
- Melakukan pengumpulan dan analisa data primer perilaku pasar langsung kepada responden sebagai sampel dari pasar yang menjadi dasar pemikiran studi VE.