

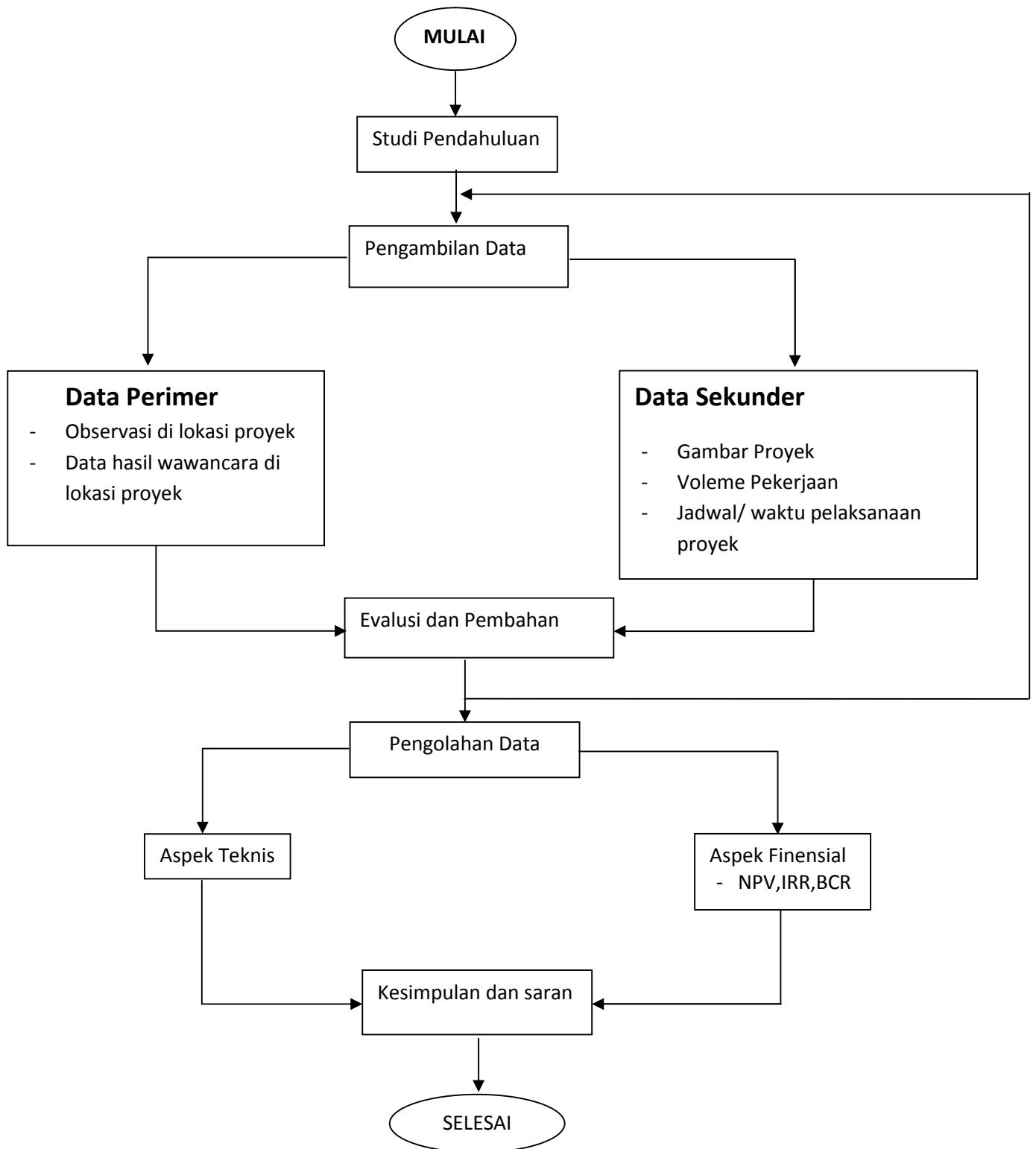
BAB III

KERANGKA KONSEPTUAL DAN HIPOTESIS

3.1. Kerangka Konseptual

Pilihan masyarakat dalam memiliki rumah dengan cara membeli secara tunai atau angsuran, dapat dilakukan melalui pasar properti. Terdapat dua jenis pasar dalam pasar properti perumahan yaitu pasar primer dan pasar sekunder. Pasar primer adalah pasar yang menyediakan rumah baru dimana untuk jenis ini dipasok oleh pengembang (*developer*) baik itu pengembang swasta maupun pengembang pemerintah. Pengembang swasta pada saat ini kebanyakan tergabung dalam organisasi *real estate* Indonesia (REI) sementara kepanjangan tangan pemerintah dalam hal pembangunan perumahan untuk masyarakat dilaksanakan oleh Perum Perumnas. Pasar sekunder adalah pasar yang menyediakan peralihan hak kepemilikan rumah telah pakai atau non baru.

Kerangka konseptual penelitian **STUDY KELAYAKAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN MATTIROBULU MAS KABUPATEN PINRANG**. Hal ini sangat penting bagi pengusaha agar dalam menginvestasikan uangnya tidak mengalami kerugian baik keuangan atau lainnya, untuk itu langkah-langkah yang diambil dituangkan dalam bagan alir seperti dibawah ini :



Gambar 3.1. Bagan Alir Penelitian
Sumber : Hasil olahan

3.2. Hipotesis.

Dalam Penelitian ini penulis mencoba merumuskan untuk menyimpulkan sementara hasil tulisannya, yang antara lain Lokasi pembangunan berada didaerah yang strategis ditinjau dari segi teknis, baik akses jalan menuju lokasi cukup bagus, lahan yang akan dibangun sesuai peruntukannya, status tanah hak milik tidak akan meragukan kepada pembeli, jalan yang ada dalam perumahan cukup luas sehingga kendaraan dapat berjalan lancar. Sedangkan ditinjau dari segi keuangan besar kemungkinan layak baik dilihat dari NPV, B/C maupun IRR, sebab pengalaman yang sudah ada pada daerah tersebut cukup banyak peminatnya dengan uang muka, bunga maupun waktu yang diberikan sehingga dapat ditarik kesimpulan sementara bahwa layak untuk dibangun baik ditinjau dari segi teknis maupun keuangan.

3.3. Pendekatan Metodologi

Dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan deskriptif matematik. Dimana data yang digunakan adalah data primer berbentuk pengamatan, data langsung dan wawancara serta informasi langsung dari perusahaan maupun masyarakat setempat yang terlibat dalam melaksanakan proyek tersebut, begitu juga menggunakan data sekunder berupa data-data tahun 2015 maupun lainnya berbentuk laporan, yang dibuat oleh birokrasi maupun kontraktor beserta literature lainnya.

3.4. Waktu dan Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian berada di Kabupaten Pinrang hal ini merupakan sasaran yang mendapat persetujuan pemerintah setempat, adapun penelitian direncanakan akan dilaksanakan pada bulan Maret dan April (minggu pertama sampai dengan minggu kedelapan tahun 2016).

3.5. Sumber Data

Dalam melakukan penelitian ini akan mengambil data yang berada di Daerah pelaksanaan kegiatan dimana data berupa data

1. Primer : Pengamatan langsung dilapangan baik pelaksanaan kegiatan, luas lahan, RAB, Site Plan, biaya langsung maupun tidak langsung , Material, Peralatan maupun tenaga kerja.
2. Data Skunder : yaitu data yang diperoleh dari kantor Dinas PU maupun Pelaksanaan/Kontraktor berupa Gambar Design, Jadwal Pelaksanaan, Volume pekerjaan, Dokumentasi, dan lainnya yang dapat diperoleh langsung dilapangan dan kantor.
3. Literatur, yaitu teori yang ada kaitannya langsung dengan permasalahan diatas baik pendukung maupun untuk menganalisis permasalahannya.

3.6. Analisa Data

Untuk menganalisa data hasil penelitian ini adalah data atau informasi yang telah dikumpulkan, kemudian dievaluasi guna mengetahui bahwa data tersebut layak dilanjutkan untuk digunakan sehingga data memeuhi syarat secara ilmiah.

Teknik analisa data menggunakan analisa matematik, dimana data menggambarkan dan akan menguraikan, menafsirkan secara sistematis. Maksudnya adalah data dibuatkan tabulasi yang sudah divalidasi kemudian dipisah-pisahkan sesuai dengan rumusan masalah kemudian dijumlahkan sehingga dapat diprosentasekan sehingga dapat menjawab pertanyaan sesuai permasalahan yang dibahas.