

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Waktu dan Tempat Penelitian

Penulis menganalisis suatu proyek properti yang akan dijalankan oleh

PT. Raflesia Propertindo. Proyek tersebut merupakan proyek pembangunan ruko yang berlokasi di Batu Aji.

3.2 Prosedur Penelitian

Dalam melakukan analisis kelayakan properti, maka dibutuhkan beberapa prosedur penelitian untuk mempermudah proses penelitian secara runtut.

3.2.1 Mengumpulkan data

Dalam menganalisis suatu bisnis properti, maka tahap awal adalah pengumpulan data. Data tersebut seperti :

a. *Site Plan*

site plan merupakan gambar denah keseluruhan terhadap proyek yang direncanakan.

b. *Gambar*

Gambar yang dimaksud merupakan gambar kerja atau gambar yang akan digunakan dalam proses penawaran kepada pihak kontraktor untuk menentukan kontrak kerja. Jika pemilik proyek belum memiliki rencana anggaran biaya konstruksi yang akan dikeluarkan, maka peneliti bisa menghitung volume dan mendapatkan total biaya konstruksi yang akan dikeluarkan oleh penanam modal investasi.

c. Rencana Anggaran Biaya

Rencana anggaran biaya Konstruksi merupakan anggaran yang diperhitungkan berdasarkan gambar kerja yang disediakan oleh pemilik proyek. Rencana anggaran biaya dapat berupa anggaran konstruksi, atau seluruh rencana biaya yang akan dikeluarkan dalam proses pembangunan.

d. Biaya yang Dikeluarkan Selama Proses Investasi Berlangsung

Biaya yang dimaksud merupakan biaya yang dikeluarkan oleh pemilik proyek tersebut akan dijalankan. Biaya tersebut seperti biaya pengurusan izin mendirikan bangunan (IMB), biaya Pajak hak atas Bangunan (BPHTP) dan biaya-biaya lainnya.

e. Biaya yang Direncanakan Selama Proses Investasi Berlangsung.

Biaya yang direncanakan merupakan biaya yang akan dikeluarkan oleh perusahaan dalam membantu menjalankan proyek. Biaya yang direncanakan tersebut dapat berupa : biaya karyawan, pajak, iklan, biaya kantor, dan biaya terhadap pemakaian air dan listrik. Biaya-biaya tersebut dapat diprediksi dan direncanakan sebelum dimulainya suatu proyek konstruksi.

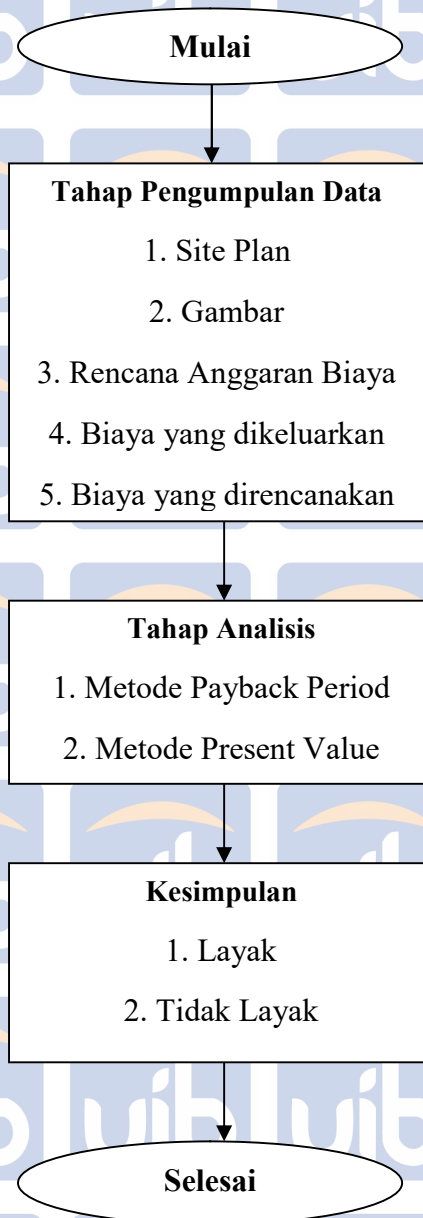
3.2.2 Menganalisis Data

Tahap analisis merupakan tahap inti yang akan dilakukan oleh penulis untuk melakukan penelitian terhadap analisis kelayakan suatu bisnis property. tahap analisis ini dibantu dengan memasukkan beberapa metode seperti metode perhitungan *Payback Period* (PP), dan *Net Present Value* (NPV). dengan menggabungkan data dan metode, maka penulis dapat menganalisis proyek yang akan dijalankan.

3.3 Diagram Alir Penelitian

Penelitian terhadap studi kelayakan proyek pembangunan ruko memiliki

diagram alir penelitian adalah sebagai berikut :



Gambar 3.1 Diagram alir Penelitian