

### 3. METODOLOGI PENELITIAN

#### 3.1. Definisi Konsep

Produk adalah sesuatu yang dijual oleh perusahaan yang ditujukan kepada konsumennya (Ulrich dan Eppinger, 1995).

Pengembangan produk adalah serangkaian aktivitas yang dimulai dengan permintaan pasar dan akhirnya memunculkan sebuah produk, penjualannya dan pemasarannya (Ulrich dan Eppinger, 1995).

Pengembang (*developer*) adalah seseorang atau perusahaan yang melakukan apa saja yang diperlukan untuk mengubah suatu bidang tanah menjadi bidang-bidang yang siap untuk dibangun (Tosh 1992).

Rumah toko (ruko) adalah bangunan multiguna yang digunakan untuk mengakomodasikan pekerjaan dan tempat tinggal, dengan rumah di lantai atas dan toko di lantai bawah (Nugraha, 2001).

#### 3.2. Definisi Operasional

Survei tentang pengembangan ruko pada tugas akhir ini ditinjau berdasarkan :

##### 3.2.1. Fungsi Pengembangan Ruko

Fungsi merupakan tujuan dari suatu hal dalam pengembangan sebuah produk (Ulrich dan Eppinger, 1995 )

##### 3.2.2. Tantangan Pengembangan Ruko

Tantangan merupakan bagian dari pekerjaan (terutama yang sulit dan tidak menyenangkan) yang harus diselesaikan (Manser, 1995).

### 3.3. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan adalah :

1. Studi Kepustakaan

Pengumpulan data dengan jalan mempelajari literatur-literatur yang didapat dari buku-buku maupun jurnal-jurnal yang berhubungan dengan materi yang diteliti.

2. Penelitian Lapangan

Melakukan penyebaran kuesioner kepada pihak-pihak yang terlibat langsung dengan materi yang diteliti, dalam hal ini adalah pengembang (*developer*) ruko.

### 3.4. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan pada pengembang ruko di Surabaya.

### 3.5. Jadwal Penelitian

Penelitian dan penyusunan laporan dilakukan dari bulan Agustus 2004 sampai dengan bulan April 2005. Keterangan dapat dilihat pada Tabel 3.1.

Tabel 3.1. Jadwal Penelitian

Month	Agt		Sept		Okt		Nov		Des		Jan		Feb		Mar		Apr	
Week	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
<b>Progress</b>																		
Proposal TA	■	■																
Persiapan sidang proposal		■	■	■														
Bab 1 Pendahuluan			■	■	■	■												
Bab 2 Dasar Teori			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■						
Bab 3 Metodologi Penelitian							■	■	■	■	■	■						
Bab 4 Analisa dan Pembahasan							■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
Bab 5 Kesimpulan dan Saran																	■	■
Penyusunan laporan akhir																	■	■

### 3.6. Teknik Sampling

*Sample* yang diambil dengan cara pemilihan yang sesuai dengan kriteria yang ditetapkan pada penelitian ini (cara *stratifikasi*) adalah sebagai berikut :

- Pengalaman *developer* dalam membangun ruko (lebih dari 1 kali).
- Tahun pembangunan ruko adalah tahun 1998 – tahun 2004 (7 tahun).
- Ruko yang dibangun minimal 20 unit.
- Ruko yang dibangun minimal 3 lantai.
- Ruko terletak di jalan utama kota Surabaya :
  - Jl. Abdul Wahab Siamin
  - Jl. Arief Rahman Hakim
  - Jl. Bubutan
  - Jl. Bukit Darmo
  - Jl. Bukit Darmo Boulevard
  - Jl. Bung Tomo
  - Jl. Darmo Permai
  - Jl. Dharmahusada
  - Jl. Dupak
  - Jl. Galaxy Bumi Permai
  - Jl. HR. Muhammad
  - Jl. Jemursari
  - Jl. Karangasem
  - Jl. Kayun
  - Jl. Krembangan
  - Jl. Mayjend Sungkono
  - Jl. Raden Saleh
  - Jl. Raya Gubeng
  - Jl. Raya Mulyosari
  - Jl. Raya Pasar Kembang
  - Jl. Raya Sukomanunggal
  - Jl. Rungkut Mapan
  - Jl. Semut Baru

Sample didapatkan dari 3 kriteria, yaitu :

1. *Developer* dari Direktori Real Estate Indonesia.

Data yang didapat dari *developer* Real Estate Indonesia (ada 305 nama *developer*) dicari dengan beberapa cara, yaitu :

- a. Memilih *developer* yang sesuai dengan kriteria dan didapatkan data 5 *developer* ruko seperti pada tabel 3.2.a.

Tabel 3.2.a. *Developer* Yang Sesuai Dengan Kriteria

No	Nama Developer	Alamat
1	PT. Binamaju Grahamitra	Jl. Abdul Wahab Siamin RC 36
2	PT. Darmo Satelit Town	Jl. Raya Sukomanunggal Jaya
3	PT. Pakuwon Darma	Ruko Galery Bukit Indah RK 3 / 25
4	PT. Prambanan Dwipaka	Jl Ngagel Jaya Selatan 24-26
5	PT. Waringin Megah	Jl. Walikota Mustajab 35B

- b. Mendatangi *developer* untuk meminta data dan didapatkan hasil *developer* yang bersedia dan tidak bersedia disurvei seperti pada tabel 3.2.b.

Tabel 3.2.b. *Developer* dari Direktori Real Estate Indonesia

No	Nama Developer	Bersedia atau Tidak Bersedia
1	DR Property	Tidak bersedia, hanya pernah membangun satu kompleks ruko.
2	PT. Adhibaladika Agung	Bersedia
3	PT. Aneka Bangunan Mulia Jaya	Tidak bersedia, hanya pernah membangun satu kompleks ruko.
4	PT. Anyar Citra Huni	Tidak bersedia, rahasia perusahaan
5	PT. Asta Bangun Graha	Bersedia
6	PT. Bina Maju Graha Mitra	Bersedia
7	PT. Bina Mobira Raya	Bersedia
8	PT. Ciputra Grup Keluarga	Tidak bersedia, rahasia perusahaan
9	PT. Darmo Satelite Town	Bersedia
10	PT. Delta Multi Persada	Tidak bersedia, sibuk
11	PT. Dutasura Suryatama	Bersedia
12	PT. Eka Tama Makmur	Tidak bersedia, sibuk
13	PT. Equator Paradise	Tidak bersedia, rahasia perusahaan
14	PT. Graha Primula	Tidak bersedia, sibuk
15	PT. Kartika Ceria	Tidak bersedia, rahasia perusahaan
16	PT. Megah Bangun Anugerah	Bersedia
17	PT. Megah Sukses	Tidak bersedia, sibuk
18	PT. Multi Cipta Gemilang	Tidak bersedia, rahasia perusahaan

Tabel 3.2.b. *Developer* dari Direktori Real Estate Indonesia (sambungan)

19	PT. Pakuwon Darma	Bersedia
20	PT. Pakuwon Jati	Tidak bersedia, rahasia perusahaan
21	PT. Podo Joyo Masyur	Bersedia
22	PT. Prambanan Dwipaka	Bersedia
23	PT. Property Twenty Indev	Bersedia
24	PT. Rukun Makmur Indah	Tidak bersedia, kantor sudah tutup
25	PT. Rungkut Megah Sentosa	Tidak bersedia, sibuk
26	PT. Sinar Galaxy	Tidak bersedia, rahasia perusahaan
27	PT. Surya Inti Permata	Tidak bersedia, rahasia perusahaan
29	PT. Trivi Redatu Cipta	Bersedia
30	PT. Waringin Megah	Bersedia

## 2. Hasil pengamatan

Pengamatan dilakukan dengan mendatangi proyek-proyek ruko yang sedang dibangun untuk menanyakan nama dan alamat *developer* yang membangun dengan kriteria yang sama dengan cara 1.

Dari kriteria tersebut didapatkan hasil 5 *developer* ruko yang dapat dilihat pada tabel 3.3

Tabel 3.3 *Developer* Hasil Pengamatan

No	Nama Developer	Ruko yang Diamati	Alamat Ruko
1	PT. Adhibaladika Agung	Office Park	Jl. Bukit Darma Boulevard
2	PT. Bina Mobira Raya	Grand Flower	Jl. Raya Pasar Kembang
3	PT. Dutasura Suryatama	Golden Palace	Jl. HR. Muhammad
4	PT. Megah Bangun Anugrah	Satelit Town Square	Jl. Raya Sukomanunggal
5	PT. Trivi Redatu Cipta	HR. Muhammad Square	Jl. HR. Muhammad

## 3. Menelpon nama-nama *developer* di *yellow pages*.

Dengan kriteria yang sama didapatkan hasil 4 *developer* ruko yang dapat dilihat pada tabel 3.4.

Tabel 3.4 *Developer* di *Yellow Pages*

No	Nama Developer	Alamat
1	PT. Asta Graha Bangun	Jl. Kayoon 26D
2	PT. Bina Mobira Raya	Jl. Mayjend Sungkono 212-214
3	PT. Podo Joyo Masyur	Jl. Kertajaya Indah BI F / 310
4	PT. Property Indev	Jl. Dharmahusada 115

Berikut ini merupakan kesimpulan daftar *developer* yang memenuhi 3 syarat dari pengambilan *sample* tersebut :

Tabel 3.5 *Developer* Yang Memenuhi 3 Syarat Dari Pengambilan *Sample*

No	Nama Developer	Nama Ruko	Alamat Ruko	Unit Ruko	Tahun
1	PT. Adhibaladika Agung	Ruko Regency	Bukit Darmo Graha	25	2003
		Office Park	Bukit Darmo Boulevard	24	2004
2	PT. Asta Graha Bangun	Kenjeran Palace	Karang Asem	20	2003
		Mahkota Palace	Raya Kenjeran	84	2004
3	PT. Bina Mobira Raya	Grand Flower	Raya Pasar Kembang	46	2001
		Grand City	Rungkut Mapan	42	2002
		Grand Eagle	Krembangan	20	2003
4	PT. Binamaju Grahmitra	Villa Bukit Mas	Abdul Wahab Siamin	250	2000
5	PT. Darmo Satelit Town	Satelite Town Square	Raya Sukomanunggal	20	2004
6	PT. Dutasura Suryatama	Dupak	Dupak	46	1998
		Raden Saleh	Raden Saleh	55	1999
		Citraland Taman Puspa	Citraland	35	1998
		Golden Palace	HR Muhammad	80	2004
7	PT. Megah Bangun Anugrah	Graha DST	Raya Sukomanunggal	25	2002
		Darmo Park	Raya Sukomanunggal	35	2003
		Satelite Town Square	Raya Sukomanunggal	157	2004
8	PT. Pakuwon Darma	Galeri Bukit Indah	Bukit Darmo Boulevard	50	2000
		City Walk	Bukit Darmo Boulevard	64	2002
		Fashion Street	Bukit Darmo Boulevard	84	2003
9	PT. Podo Joyo Masyur	Royal Park	Kutisari	20	2002
10	PT. Prambanan Dwipaka	Surya Inti Permata	Gubeng	20	2001
11	PT. Property Indev	Ruko 21 Klampis	Klampis	200	1998
		Ruko 21 Dharmahusada	Dharmahusada	30	1999
		Ruko 21 Gubeng	Raya Gubeng	40	2000
		Ruko 21 Bubutan	Bubutan	45	2001
		Ruko 21 Mulyosari	Raya Mulyosari	25	2000
		Ruko Jemursari	Raya Jemursari	20	2001
		Landmark Delta	Panglima Sudirman	50	1999
Landmark Kayun	Kayun	21	1998		
12	PT. Trivi Redatu Cipta	Bukit Darmo Boulevard	Bukit Darmo Boulevard	20	2001
		HR Muhammad Square	HR Muhammad	80	2003
		Puncak Permai Square	Raya Darmo Permai	50	2004
13	PT. Waringin Megah	Sentra Kencana	Bung Tomo	60	2001
		Araya Galaxy Bumi Permai	Araya Galaxy Bumi Permai	40	2002
		Mutiara Dupak	Dupak	152	2003
		Pengampon Square	Semut Baru	64	2004

### 3.7. Proses Pembuatan Kuesioner

Dalam mempersiapkan pertanyaan kuesioner, isinya diambil dari landasan teori seperti yang telah dijelaskan dalam Bab II. Pada penelitian ini, terdiri dari tiga bagian, yaitu satu bagian umum dan dua kuesioner. Isinya adalah sebagai berikut :

1. Bagian Umum merupakan bagian yang secara umum ada di dalam kuesioner. Bagian ini terdiri dari dua bagian, yaitu :

- a. Kata Pengantar

Berisi permintaan kesediaan responden untuk mengisi kuesioner, tujuan diadakan penelitian dan ucapan terima kasih kepada responden.

- b. Profil Data Umum Responden

Berisi data-data umum mengenai nama perusahaan, alamat perusahaan, tahun berdiri perusahaan, jumlah proyek ruko yang pernah dibangun, nama proyek ruko yang pernah dibangun, nama responden, jabatan dalam perusahaan dan tanggal pengisian kuesioner.

2. Kuesioner A merupakan kuesioner yang berisi tentang tanggapan *developer* ruko terhadap faktor-faktor yang berpengaruh dalam pengembangan ruko.

Skala pengukurannya dari 1 sampai dengan 6 yang menunjukkan skala dari sangat tidak mempengaruhi menuju sangat mempengaruhi.

3. Kuesioner B merupakan kuesioner yang gambaran umum faktor-faktor dalam pengembangan ruko dari tahun 1998 sampai tahun 2004. Ada 3 bagian yang ditinjau, yaitu dari bagian struktural ruko, keindahan/estetika ruko dan mekanikal-elektrikal ruko. Alasan pemilihan tiga bagian tersebut adalah karena ketiga hal tersebut berbicara secara lebih mendalam dan mendetail mengenai bagian teknik.

Cara pengisiannya adalah berdasarkan kenyataan yang dilakukan di lapangan oleh responden sesuai dengan tahun pembangunan ruko tersebut.

### 3.8. Proses Pengolahan Data

Proses pengolahan data dilakukan melalui empat tahapan (Nazir, 1985).

Empat tahapan tersebut adalah :

1. *Editing*, merupakan pekerjaan memperbaiki kualitas data untuk menghindari hal-hal yang salah dan meragukan dari hasil kuesioner yang diedarkan.
2. Mengkode data, merupakan proses pemberian kode kepada setiap jawaban yang didapat dari hasil kuesioner untuk memudahkan analisa. Pengkodean dilakukan berdasarkan dua bagian kuesioner, yakni kuesioner bagian A (lihat tabel 3.5) dan kuesioner bagian B (lihat tabel 3.6, tabel 3.7 dan tabel 3.8).
3. Membuat tabulasi, merupakan proses memasukkan data ke dalam tabel-tabel.
4. Menganalisa data merupakan proses pengelompokan, membuat suatu urutan, mempersingkat data sehingga mudah untuk dibaca.

Dalam mengolah data hasil kuesioner ini, digunakan analisa matematis dan statistik, yaitu analisa deskriptif untuk kuesioner A dan B, serta analisa tabulasi silang (*Crosstabs*) untuk kuesioner B.

Tabel 3.5. Pengkodean Kuesioner bagian A

No	Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Dalam Pengembangan Ruko	Kode
<b>I</b>	<b>Fungsi Pengembangan Produk :</b>	<b>I</b>
<b>1</b>	<b>Fungsi Pemasaran Ruko</b>	<b>I.A</b>
1.1	<i>Produk Ruko :</i>	<i>I.A.1</i>
a	Kualitas ruko	I.A.1.a
b	Ukuran ruko	I.A.1.b
c	Fasilitas tambahan ruko	I.A.1.c
d	Umur pakai ruko	I.A.1.d
1.2	<i>Harga Ruko :</i>	<i>I.A.2</i>
a	Diskon harga ruko	I.A.2.a
b	Bonus yang diberikan (misalnya barang)	I.A.2.b
c	Cash Back Money (Bonus sejumlah uang yang kembali)	I.A.2.c
d	Pembayaran secara kredit	I.A.2.d
1.3	<i>Distribusi Penjualan Ruko :</i>	<i>I.A.3</i>
a	Pemasaran dari dalam perusahaan melalui open house	I.A.3.a
b	Pemasaran dari dalam perusahaan melalui pameran	I.A.3.b
c	Pemasaran dari luar perusahaan melalui agen	I.A.3.c
d	Pemasaran dari luar perusahaan melalui rekomendasi konsumen ke konsumen	I.A.3.d
1.4	<i>Promosi Penjualan Ruko :</i>	<i>I.A.4</i>
a	Melalui perantara	I.A.4.a
b	Melalui pameran	I.A.4.b
c	Melalui media komunikasi secara umum (TV, radio, koran)	I.A.4.c
d	Melalui media komunikasi khusus properti (majalah properti, koran properti)	I.A.4.d
<b>2</b>	<b>Fungsi Desain Ruko</b>	<b>I.B</b>
2.1	<i>Desain teknik ruko :</i>	<i>I.B.1</i>
a	Struktural	I.B.1.a
•	Jenis Fondasi	I.B.1.a.i
•	Bahan Kolom, Balok, Plat, Dinding	I.B.1.a.ii
•	Bahan Rangka Atap	I.B.1.a.iii
•	Adanya Drainase	I.B.1.a.iv
b	Mekanikal-elektrikal :	I.B.1.b
•	Adanya sistem perlindungan kebakaran dan keamanan	I.B.1.b.i
•	Adanya sistem instalasi listrik (pencahayaan)	I.B.1.b.ii
•	Adanya sistem komunikasi (telepon)	I.B.1.b.iii
•	Adanya sistem pendingin ruangan	I.B.1.b.iv

Tabel 3.5. Pengkodean Kuesioner bagian A (sambungan)

2.2	<i>Desain industrial ruko :</i>	<i>I.B.2</i>
a	Estetika :	I.B.2.a
	• Gaya (style) dari ruko	I.B.2.a.i
	• Tipe jendela dan pintu	I.B.2.a.ii
	• Keberadaan balkon	I.B.2.a.iii
	• Bahan penutup lantai, penutup atap dan plafon	I.B.2.a.iv
b	Ergonomis :	I.B.2.b
	• Kemudahan penggunaan ruko bagi konsumen dalam menjalankan usahanya	I.B.2.b.i
	• Kemudahan perawatan dan pengelolaan	I.B.2.b.ii
	• Ketergantungan pemakai pada ruko	I.B.2.b.iii
	• Kebutuhan pemakai terhadap sesuatu yang baru	I.B.2.b.iv
<b>3</b>	<b><i>Fungsi Pelaksanaan Konstruksi Ruko</i></b>	<b><i>I.C</i></b>
3.1	Akses keluar masuk material	I.C.1
3.2	Pengaturan jadwal proyek	I.C.2
3.3	Pengontrolan kualitas proyek	I.C.3
3.4	Perubahan desain dalam proyek	I.C.4
<b>II</b>	<b><i>Tantangan Pengembangan Produk Ruko :</i></b>	<b><i>II</i></b>
<b>1</b>	<b><i>Tantangan Utama</i></b>	<b><i>II.A</i></b>
1.1	<i>Trade-offs</i>	<i>II.A.1</i>
a	Waktu yang diperlukan untuk melakukan pengembangan ruko	II.A.1.a
b	Biaya yang diperlukan untuk melakukan pengembangan ruko	II.A.1.b
c	Biaya yang diperlukan untuk membangun ruko	II.A.1.c
d	Kualitas dari ruko	II.A.1.d
1.2	<i>Kedinamisan</i>	<i>II.A.2</i>
a	Aspek hukum dalam kepemilikan ruko (Hak Guna Bangunan, Hak Milik)	II.A.2.a
b	Pilihan konsumen	II.A.2.b
c	Kompetisi dengan developer lain	II.A.2.c
d	Kondisi ekonomi suatu negara	II.A.2.d
1.3	<i>Details construction</i>	<i>II.A.3</i>
a	Jenis kontrak yang digunakan	II.A.3.a
b	Macam jaminan dalam pembangunan ruko	II.A.3.b
c	Jenis tender yang digunakan	II.A.3.c
d	Jenis pembayaran yang digunakan	II.A.3.d
1.4	<i>Keterbatasan waktu untuk menciptakan produk yang lebih unggul</i>	<i>II.A.4</i>
a	Persaingan untuk menjadi yang terbaik	II.A.4.a
b	Permintaan pasar terhadap kebutuhan akan ruko	II.A.4.b

Tabel 3.5. Pengkodean Kuesioner bagian A (sambungan)

c	Bentuk fisik dari ruko	II.A.4.c
d	Kualitas dari ruko	II.A.4.d
<b>2</b>	<b><i>Tantangan Atribut</i></b>	<b><i>II.B</i></b>
<b>2.1</b>	<b><i>Daya cipta (kreasi)</i></b>	<b><i>II.B.1</i></b>
a	Pemikiran yang terbuka terhadap perkembangan ruko	II.B.1.a
b	Komunikasi yang aktif dalam tim	II.B.1.b
c	Kerjasama yang kooperatif dalam tim	II.B.1.c
d	Informasi yang cukup untuk mengembangkan ruko	II.B.1.d
<b>2.2</b>	<b><i>Kepuasan dalam bekerja</i></b>	<b><i>II.B.2</i></b>
a	Kontribusi dalam pekerjaan	II.B.2.a
b	Persekutuan yang erat dalam tim	II.B.2.b
c	Pengenalan satu dengan yang lain dalam tim	II.B.2.c
d	Promosi / kenaikan kedudukan	II.B.2.d
<b>2.3</b>	<b><i>Keanekaragaman tim</i></b>	<b><i>II.B.3.</i></b>
a	Perbedaan pelatihan antar anggota tim	II.B.3.a
b	Perbedaan pengalaman antar anggota tim	II.B.3.b
c	Perbedaan pandangan antar anggota tim	II.B.3.c
d	Perbedaan kepribadian antar anggota tim	II.B.3.d
<b>2.4</b>	<b><i>Semangat tim</i></b>	<b><i>II.B.4</i></b>
a	Tanggung jawab pribadi dan tim	II.B.4.a
b	Hubungan yang saling membangun	II.B.4.b
c	Proses yang dialami tim secara bersama-sama	II.B.4.c
d	Keterampilan kerja tim	II.B.4.d

Tabel 3.6. Pengkodean Kuesioner bagian B dari segi Struktur

No	Perkembangan Terhadap Faktor-Faktor Dalam Pengembangan Ruko	Kode
<b>I</b>	<b>Pondasi :</b>	<b>I.A</b>
1	Batu Kali	I.A.1
2	Plat Beton	I.A.2
3	Tiang Pancang	I..A.3
<b>II</b>	<b>Kolom :</b>	<b>I.B</b>
1	Beton bertulang	I.B.1
2	Komposit	I.B.2
3	Baja	I.B.3
<b>III</b>	<b>Balok :</b>	<b>I.C</b>
1	Beton bertulang	I.C.1
2	Baja	I.C.2
<b>IV</b>	<b>Plat :</b>	<b>I.D</b>
1	Beton bertulang	I.D.1
2	Komposit	I.D.2
<b>V</b>	<b>Dinding :</b>	<b>I.E</b>
1	Bata	I.E.1
2	Batako	I.E.2
<b>VI</b>	<b>Rangka Atap :</b>	<b>I.F</b>
1	Baja	I.E.1
2	Kayu	I.E.2
3	Galvalum	I.E.3
4	Beton	I.E.4
<b>VII</b>	<b>Drainase</b>	<b>I.F</b>

Tabel 3.7. Pengkodean Kuesioner bagian B dari segi Estetika

No	Perkembangan Terhadap Faktor-Faktor Dalam Pengembangan Ruko	Kode
<b>I</b>	<b>Style :</b>	<b>II.A</b>
1	Klasik	II.A.1
2	Mediterrania	II.A.2
3	Modern	II.A.3
<b>II</b>	<b>Jendela :</b>	<b>II.B</b>
1	Kaca lis kayu	II.B.1
2	Kaca lis aluminium	II.B.2
3	Kaca mati	II.B.3
<b>III</b>	<b>Balkon :</b>	<b>II.C</b>
1	Ada	II.C.1
2	Tidak	II.C.2
<b>IV</b>	<b>Pintu :</b>	<b>II.D</b>
1	Rolling door	II.D.1
2	Harmonika	II.D.2
<b>V</b>	<b>Lantai :</b>	<b>II.E</b>
1	Keramik	II.E.1
2	Teraso	II.E.2
<b>VI</b>	<b>Penutup Atap/Genteng :</b>	<b>II.F</b>
1	Genteng Keramik	II.F.1
2	Genteng Beton	II.F.2
3	Genteng Karangpilang	II.F.3
4	Seng	II.F.4
<b>VII</b>	<b>Plafon :</b>	<b>II.G</b>
1	Gypsum	II.G.1
2	Triplek	II.G.2

Tabel 3.8. Pengkodean Kuesioner bagian B dari segi Mekanika Elektrika

No	Perkembangan Terhadap Faktor-Faktor Dalam Pengembangan Ruko	Kode
<b>I</b>	<b>Sistem perlindungan kebakaran :</b>	<b>III.A</b>
1	Lapisan tahan api ( <i>fire proofing</i> )	III.A.1
2	Alarm	III.A.2
3	Tabung pemadam kebakaran	III.A.3
4	Hidran	III.A.4
<b>II</b>	<b>Sistem Keamanan :</b>	<b>III.B</b>
1	Alarm	III.B.1
2	Petugas keamanan	III.B.2
<b>III</b>	<b>Sistem Kelistrikan :</b>	<b>III.C</b>
1	PLN	III.C.1
2	Generator	III.C.2
<b>IV</b>	<b>Sistem Komunikasi :</b>	<b>III.D</b>
1	Telepon	III.D.1
2	Alat komunikasi lain	III.D.2
<b>V</b>	<b>Sistem Pencahayaan :</b>	<b>III.E</b>
1	Lampu Biasa	III.E.1
2	Lampu Darurat	III.E.2
3	Lampu Jalan	III.E.3
<b>VI</b>	<b>Sistem Pendingin Ruangan :</b>	<b>III.F</b>
1	AC Split	III.F.3
2	AC Sentral	III.F.2

### 3.9. Teknik Analisa Data

Data yang diperoleh dari hasil kuesioner akan diolah dengan analisa yang memakai bantuan program *Microsoft Excel* dan *SPSS 12.0 for Windows*.

#### 3.9.1 Analisa Distribusi *Mean* dan Peringkat

Analisa distribusi *mean* dan peringkat merupakan bagian dari analisa pada *SPSS 12.00 for Windows*, digunakan pada kuesioner bagian A. Data yang dipakai bersifat kuantitatif (interval ukuran tingkat pengaruh). Analisa *mean* bertujuan untuk mempengaruhi tingkat pengaruh dari faktor-faktor yang ada menurut jawaban developer ruko. *Mean* merupakan nilai rata-rata dari pendapat responden,

yang kemudian dicari perbedaan rata-rata tingkat pengaruh pada developer ruko. Rata-rata dari tingkat pengaruh tersebut dapat dihitung dengan rumus :

$$\bar{x} = \frac{Sx}{n}$$

di mana :

x = rata-rata pendapat responden.

Sx = jumlah pendapat responden.

n = banyaknya responden.

Berikutnya, dari analisa nilai *mean* tersebut dibuat peringkat dari variabel yang paling menentukan (nilai *mean* terbesar) ke variabel yang paling tidak menentukan (nilai *mean* terkecil) dari setiap faktor-faktor umum dalam pengembangan ruko.

### 3.9.2 Analisa Frekuensi dan *Crosstabs*

Analisa frekuensi dan *crosstabs* merupakan bagian dari analisa pada *SPSS 12.00 for Windows*, digunakan pada kuesioner bagian B. Data yang dipakai bersifat kuantitatif, yaitu urutan tahun yang dipadukan dengan pilihan jawaban responden.

Pada analisa frekuensi, prosentase dapat dihitung dengan rumus :

$$\% \text{ Frekuensi} = \frac{\text{Frekuensi tiap jawaban yang sama}}{\text{Total frekuensi seluruh jawaban}} \times 100\%$$

Pada analisa *crosstabs*, kriteria yang dipakai adalah sebagai berikut :

1. Bila *Asymp. Sig. (2-sided)* > ( $\alpha$ ) = 5%, maka **Ho diterima**. Hal ini berarti tidak terdapat perbedaan yang signifikan terhadap faktor-faktor dalam pengembangan ruko dari tahun 1998 sampai tahun 2004.
2. Bila *Asymp. Sig. (2-sided)* < ( $\alpha$ ) = 5%, maka **Ho ditolak**. Hal ini berarti terdapat perbedaan yang signifikan terhadap faktor-faktor dalam pengembangan ruko dari tahun 1998 sampai tahun 2004.

### **3.10. Kerangka Kerja Penelitian**

Agar suatu penelitian dapat berjalan dengan baik, maka diperlukan sistematika dalam melakukan penelitian dan penyusunan laporan. Kedua hal tersebut harus saling berkesinambungan dan tersusun dengan rapi.

Untuk itu perlu dibuat suatu kerangka kerja penelitian yang membahas dari pertama penelitian itu dilakukan (pengajuan judul, proposal, penyusunan, penyebaran dan pengumpulan kuesioner), pengolahan dan penganalisaan data yang diperoleh, pembuatan kesimpulan dan saran yang diperlukan hingga penyusunan laporan penelitian (lihat Gambar 3.1.).

Sedangkan sistematika dasar teori yang dipakai terdapat dalam Gambar 3.2 sampai dengan Gambar 3.9 tentang kerangka kerja teori.

#### **Latar Belakang Masalah**

1. Perkembangan dunia properti yaitu ruko di Indonesia khususnya di Surabaya berkembang cukup pesat.
2. Ruko sebagai pusat bisnis dan perkantoran menjadi tempat utama untuk memenuhi kebutuhan hidup masyarakat.
3. Pengembang melakukan pengembangan ruko demi meningkatkan keuntungan yang diperoleh dan bersaing dengan pengembang lain untuk menjadi yang terbaik.

#### **Perumusan Masalah**

1. Bagaimana tanggapan developer ruko terhadap faktor-faktor yang berpengaruh dalam pengembangan ruko?
2. Bagaimana perkembangan faktor-faktor dalam pengembangan ruko dari tahun 1998 sampai tahun 2004?

#### **Tujuan Penelitian**

1. Mengetahui tanggapan developer ruko terhadap faktor-faktor yang berpengaruh dalam pengembangan ruko.
2. Mengetahui perkembangan faktor-faktor dalam pengembangan ruko dari tahun 1998 sampai tahun 2004.

#### **Manfaat Penelitian**

1. Bagi Masyarakat :  
Penelitian ini dapat menambah wawasan masyarakat dalam mengetahui fungsi dan tantangan yang dihadapi pengembang ruko dalam melakukan pengembangan ruko di Surabaya.
2. Bagi Pengembang Ruko :  
Penelitian ini dapat memberikan masukan dalam meningkatkan pengembangan ruko dan pemasarannya.
3. Bagi Peneliti :  
Penelitian ini dapat menambah wawasan dan mempertajam kemampuan untuk menganalisa, sehingga dapat menjadi bekal untuk terjun dalam dunia kerja nantinya.

#### **Ruang Lingkup Penelitian**

Penelitian ditujukan kepada pengembang ruko yang telah melakukan pembangunan ruko lebih dari satu kali, tahun pembangunan ruko th 1998-2004, ruko minimal 20 unit dan 3 lantai, dan terletak pada jalan-jalan utama kota Surabaya.



#### **Landasan Teori**

Teori Pengembangan Produk  
Keterangan selanjutnya dapat dilihat pada Gambar 3.2.



#### **Jenis Penelitian**

Studi kepustakaan : literatur, jurnal, buku teks, dan lain-lain.  
Penelitian lapangan : penyusunan dan penyebaran kuesioner.

#### **Lokasi Penelitian**

Penelitian dilakukan pada pengembang ruko di Surabaya.

#### **Teknik Sampling**

*Stratifikasi*

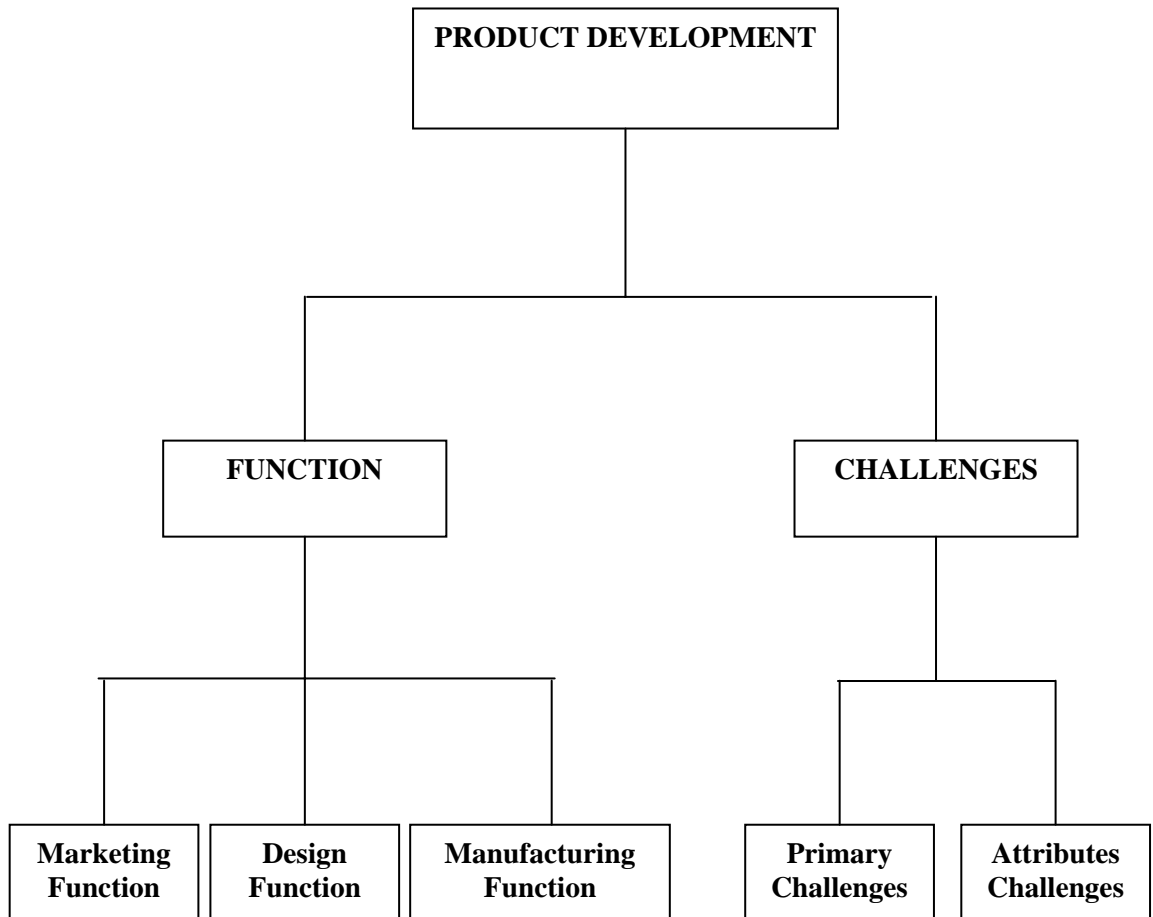
#### **Teknik Analisa Data**

Analisa Distribusi *Mean* dan Peringkat untuk kuesioner bagian A  
Analisa Frekuensi dan Crosstabs untuk kuesioner bagian B

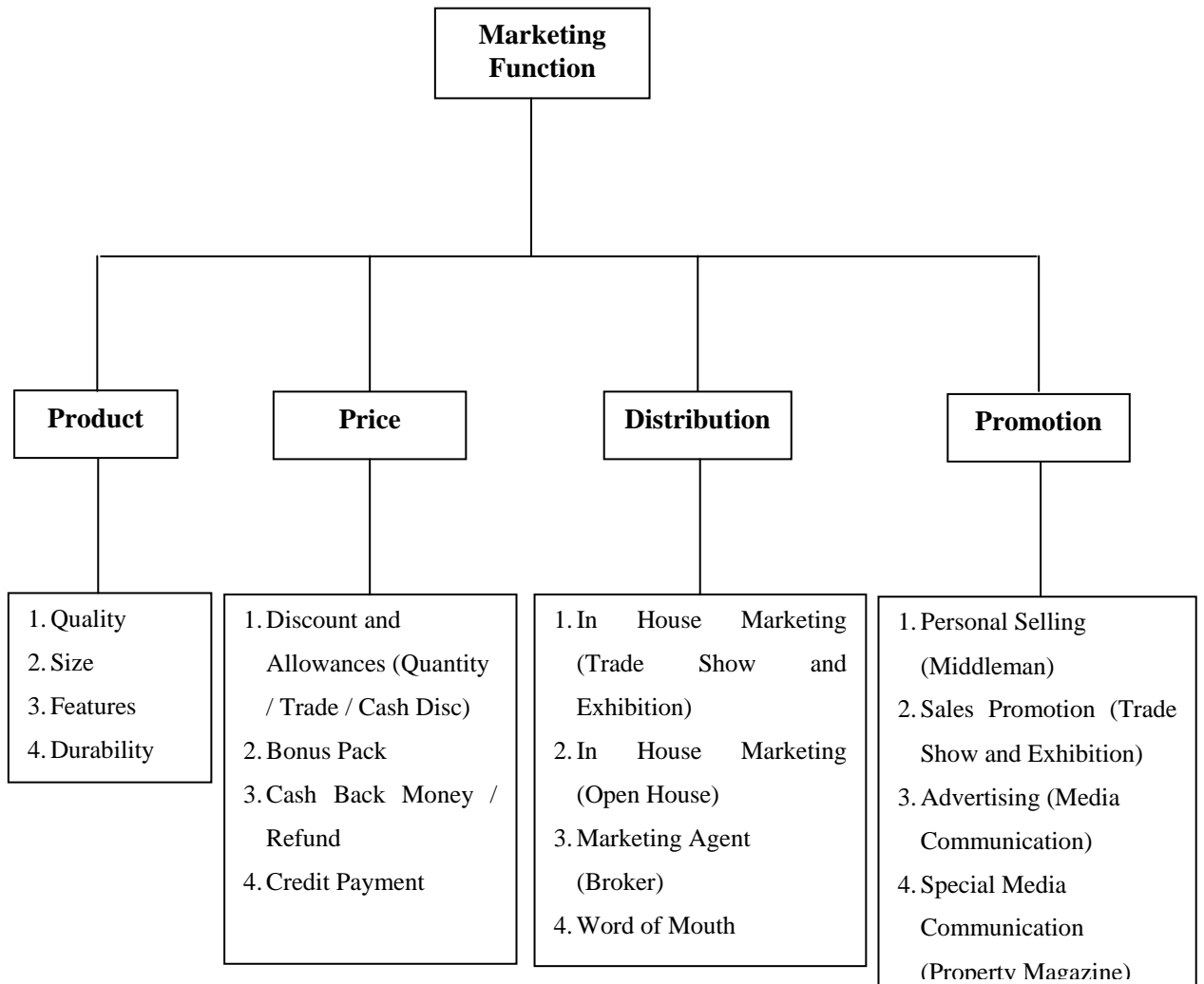


#### **Kesimpulan dan Saran**

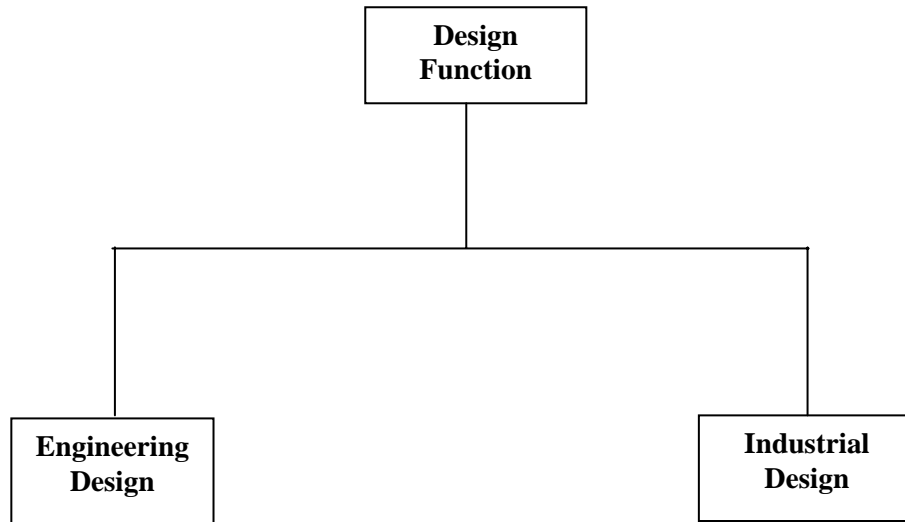
Gambar 3.1. Kerangka Kerja Penelitian



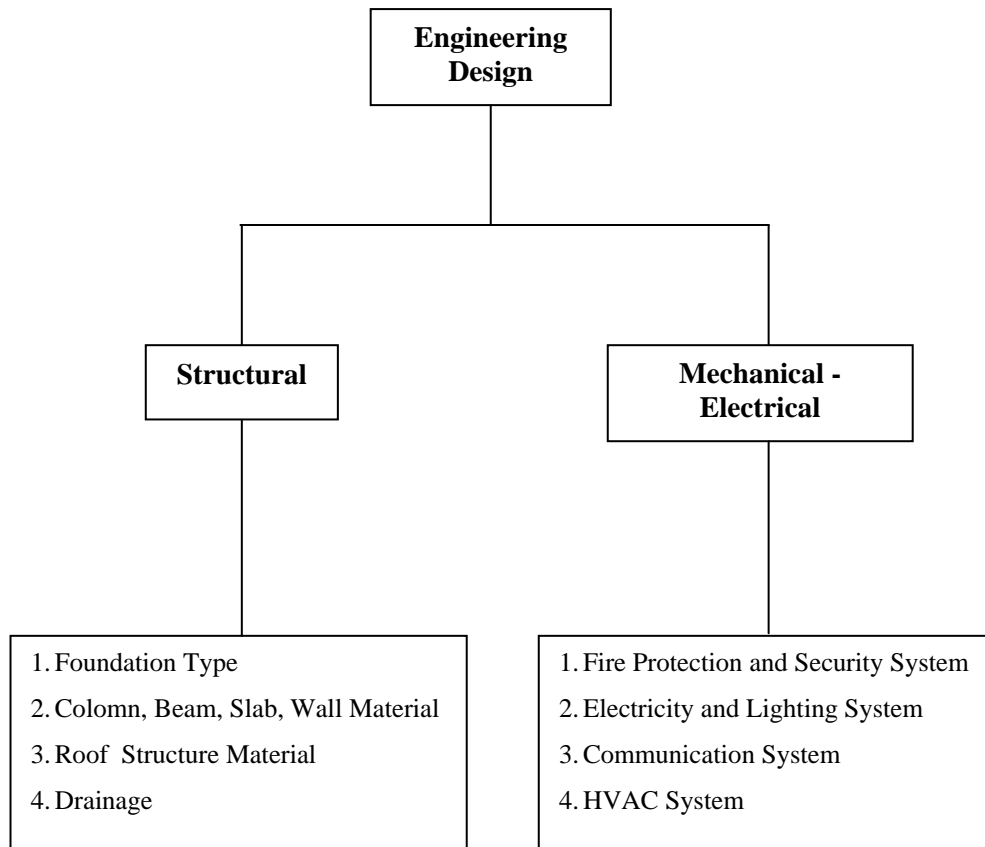
Gambar 3.2. *Product Development*



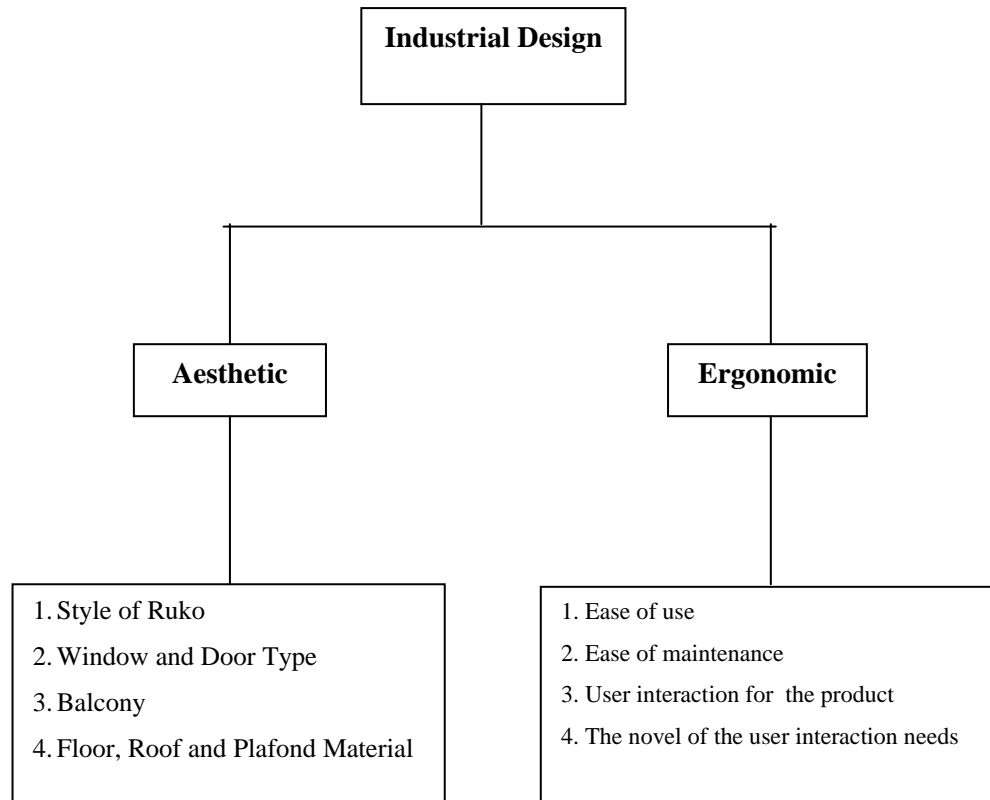
Gambar 3.3. *Marketing Function*



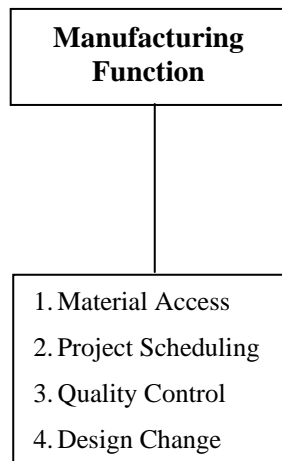
Gambar 3.4. *Design Function*



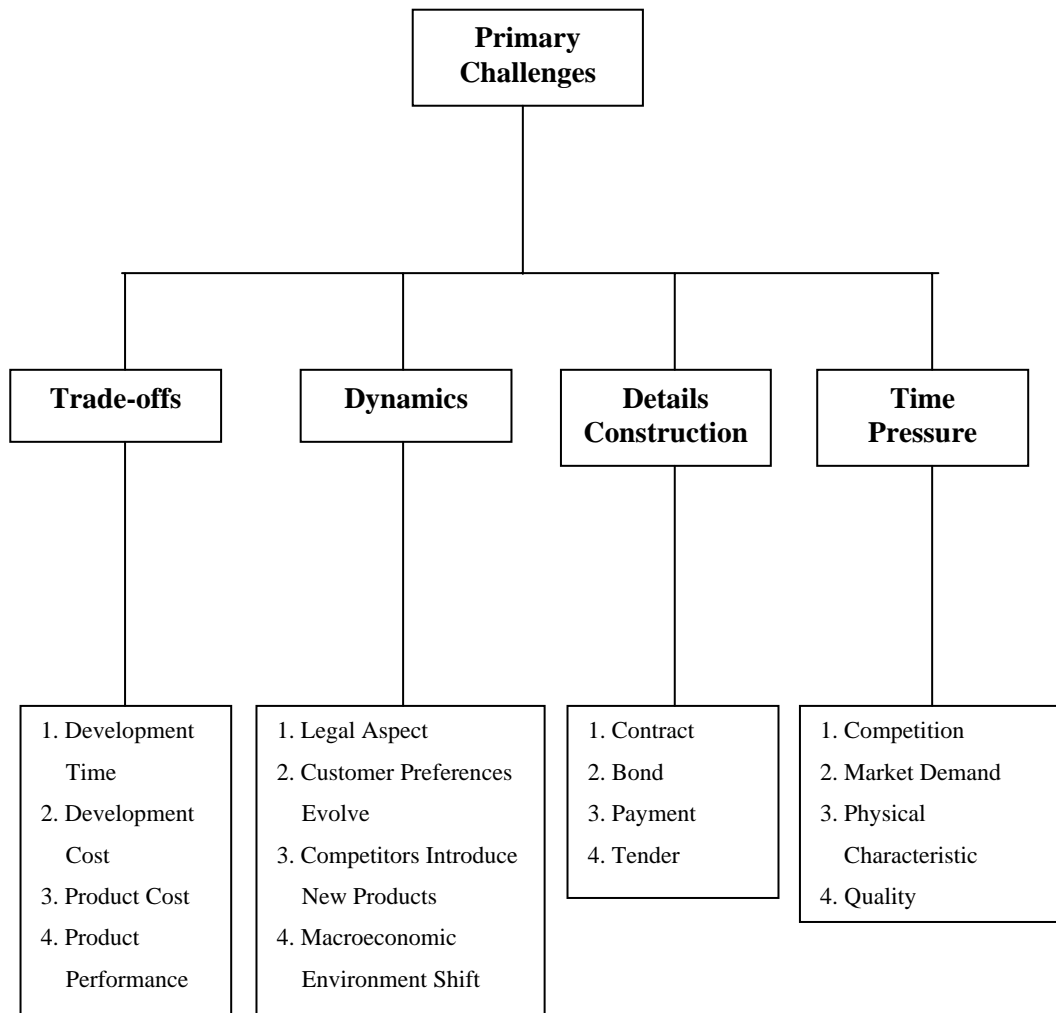
Gambar 3.5. *Engineering Design*



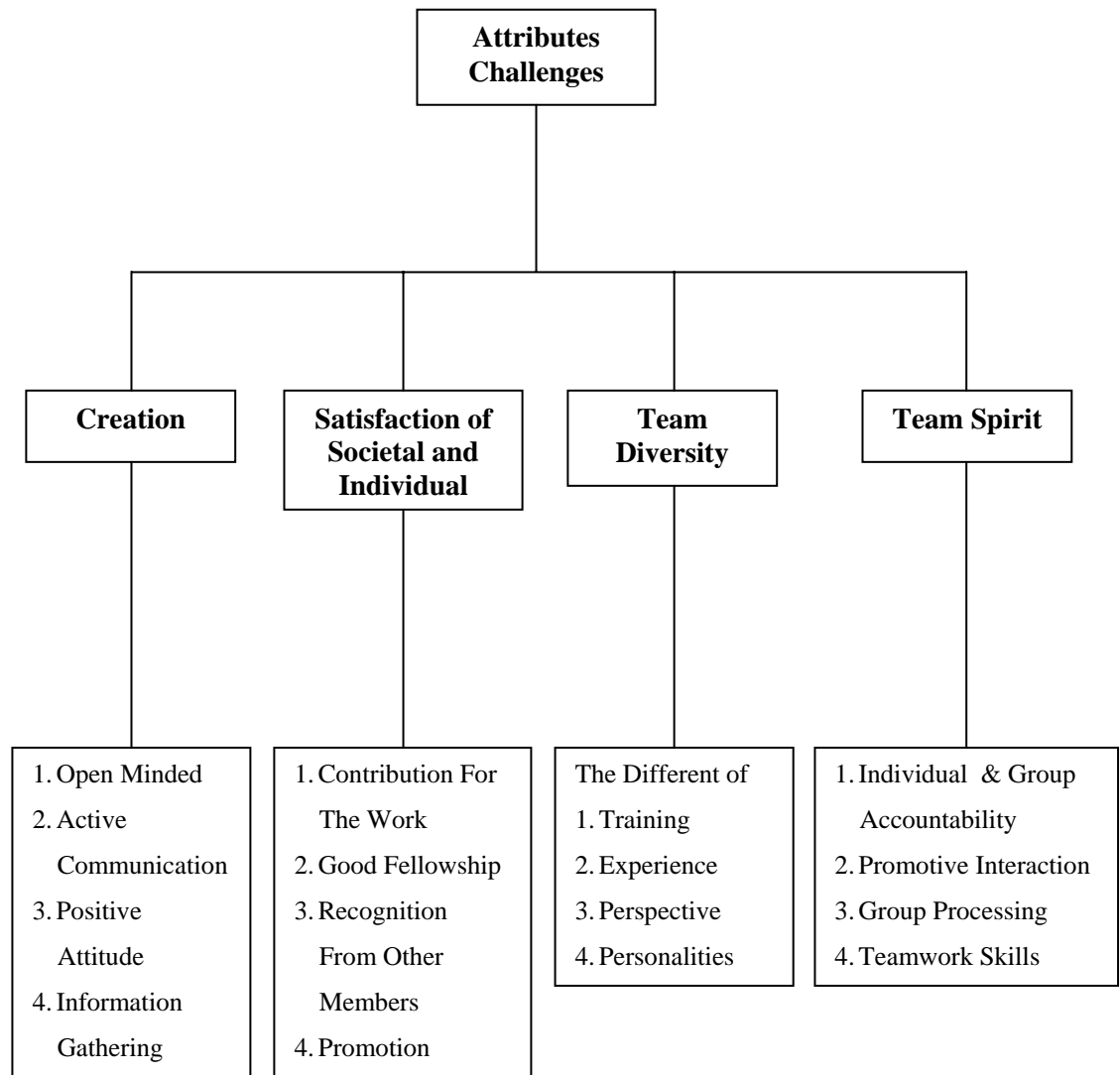
Gambar 3.6. *Industrial Design*



Gambar 3.7. *Manufacturing Function*



Gambar 3.8. *Primary Challenges*



Gambar 3.9. *Attributes Challenges*