**Teknik Pengumpulan Data**

1. Survei Lapangan
2. Wawancara
3. Studi Literatur dan Kebijakan
4. Diskusi bersama pengembang kepala pengembang

**Alat Analisis**

Deskriptif

SWOT

Komparatif

Ciscounted Cash Flow (DCF)

**Judul**

“Studi Kelayakan Pengembangan Perumahan Landed House Subsidi di Karawang (Studi kasus : Proyek perumahan BPN Karawang)

## **3.5 Kerangka Pikir**

**Data**

1. Kebijakan Pemerintah
2. RAB
3. Siteplan dan Masterplan
4. Aksesibilitas
5. Proximity dan Fasilitas
6. Karakteristik Wilayah Sekitar
7. Batas Wilayah Lahan
8. Cashflow

**Latar Belakang**

1. Program pemerintah dalam pengembangan industri besar besaran
2. Minimnya ketersediaan rumah untuk mengakomodasi pekerja
3. Dengan adanya program pemerintah serta dengan laju pertumbuhan penduduk maka sudah seharusnya penyediaan tempat tinggal mulai dipikirkan
4. Karawang sebagai Kota Industri yang relative masih baru memiliki banyak lahan yang bisa dikembangkan
5. Dengan pengembangan Karawang Barat sebagai lokasi komersial Karawang dan melihat bahwa lokasi lahan terletak dekat dengan Karawang Barat maka calon pembeli tidak perlu terlalu khawatir akan fasilitas

**Analisis**

1. Analisis Lokasi
2. Analisis Tapak
3. Analisis Legalitas
4. Analisis Objek Studi Banding
5. Analisis Preferensi
6. Analisis Keuangan

**Maksud dan Tujuan Penelitian**

Maksud dari penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah perumahan yang akan dibangun di atas tanah seluas 2.8 ha di area Kota Karwang, dekat Karawang Barat oleh pengembang Bangun Properti Indonesia sesuai dengan preferensi orang yang akan tinggal di Kota Karwang dan harga yang ditawarkan oleh pengembang dapat dibeli oleh para pekerja industry.

Tujuan penelitian ini yaitu:

1. Mengidentifikasi tipe rumah yang sesuai dengan target pasar
2. Menetapkan spektek bangunan yang digunakan dalam desain rumah
3. Menyediakan perumahan layak huni bagi pekerja Industri Karawang, dengan harapan dapat mengatasi beban backlog perumahan
4. Menghitung tingkat pengembalian/keuntungan yang akan dihasilkan (Cashflow)
5. Membuat usulan dan rekomendasi terkait dengan pembangunan RSS yang cost efficient

**Output**

* Jenis bahan bangunan yang cost efficient tanpa mempengaruhi kualitas rumah
* Tingkat keuntungan yang didapatkan oleh pengembang

**Permasalahan**

1. Kurangnya penyediaan perumahan untuk pekerja Industri di Karawang sedangkan sudah direncanakan bahwa bagian perindustrian akan diperkuat dan diperbanyak.
2. Masih belum diketahui apakah pembanguan rumah dengan tipe yang disesuaikan oleh pengembang cocok dengan preferensi dan daya beli dari pekerja industry maupun masyarakat yang ingin tinggal di Kota Karawang.

**Kesimpulan dan Rekomendasi**

Besaran tingkat pengembalian proyek perumahan

Kesimpulan dan Rekomendasi

Memberikan kesimpulan dan rekomendasi yang mendukung pengembangan proyek rumah subsidi di Karawang

Harga Pokok Penjualan

FEEDBACK

Daya beli pekerja industri di Karawang dan preferensi rumah

Bentuk-bentuk kerjasama antara pengembang, pemerintah dan pembeli

Komparatif

Deskriptif

Deskriptif

Analisis Prefernsi

Analisis untuk mengetahui desain yang diminati oleh pembeli serta daya beli dari masyarakat pekerja industri Karwang

**Data:**

* Kuesioner

Fungsi Optimal Lahan Pengembangan

Spesifikasi Lahan dan desain kavling yang diminati di daerah Karawang

Deskriptif

DCF

**Data:**

* RAB
* Cashflow

Analisis Objek Studi Banding

Analisis untuk mengetahui desain rumah dan spesifikasi yang diminati calon pembeli

Analisis Keuangan

Analisis untuk melihat besar keuntungan yang akan dihasilkan proyek beserta berbagai pengeluaran yang pemasukan uang

**Data:**

* Desain Rumah Subsidi
* Denah Rumah Subsidi

Analisis Legalitas

Analisis untuk mengetahui boleh atau tidak pembangunan rumah di lokasi pengembangan

Deskriptif

Analisis Lokasi

Analisis untuk mengetahui kondisi eksternal yang dapat mempengaruhi kawasan lokasi lahan

**Data:**

* Karakteristik Tapak
* Pencapaian dan Sirkulasi
* Visual Tapak
* Kapasitas Ruang Tapak

**Data:**

* RTRW Kabupaten Karawang
* Konsep Pengembangan
* RDTR Kecamatan Karawang Barat

Analisis Tapak

Analisis untuk mengtahui kondisi tapak yang dikelilingi oleh area industry

Deskriptif

SWOT

**Data:**

* Karakteristik sekitar lahan
* Proximity sekitar lahan
* Aksesibilitas menuju lahan
* Rencana Kota

Potensi

Mengetahui potensi dan masalah dari proyek perumahan subsidi Karawang diperlukan untuk melakukan analisis kesesuaian

**Input**

**Tools**

**Tools**

**Process**

**Output**

## **3.6 Kerangka Analisis**

**FEEDBACK**