

## **BAB III METODE PENELITIAN**

### **3.1 Tempat dan Waktu Penelitian**

Penelitian ini dilakukan pada aset tetap bangunan milik Pemerintah Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur yang terletak di Kota Kupang, yaitu Bangunan Kawasan Tempat Kuliner Oepoi Kupang yang berada di Jalan W.J. Lalamentik, Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo. Waktu penelitian dilakukan dari bulan Oktober– Desember 2023.

### **3.2. Jenis Data menurut Sumbernya**

#### **3.2.1 Jenis data menurut sumber dibedakan atas dua yaitu :**

a. Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung oleh peneliti pada lokasi penelitian melalui wawancara secara langsung kepada pihak-pihak yang terkait pada lokasi tempat wisata kuliner oepoi, seperti pedagang mengenai keberhasilan investasi terhadap perekonomian masyarakat yang menyewa lokasi Tempat kuliner Oepoi milik pemerintah provinsi Nusa Tenggara Timur.

b. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui dokumen/laporan tertulis berupa laporan keuangan yang berkaitan dengan investasi aset tetap bangunan Tempat Kuliner Oepoi pada Badan Pendapatan dan Aset Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur..

### **3.2.2 Jenis Data Menurut Sifatnya**

Jenis data menurut sifatnya dibedakan menjadi dua yaitu:

a. **Data Kualitatif**

Data kualitatif yaitu data yang dinyatakan dalam bentuk pernyataan, uraian dan penjelasan yang berhubungan dengan penelitian ini khususnya yang terkait dengan Investasi dan Aset tetap bangunan pada Tempat Kuliner Oepoi Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur

b. **Data Kuantitatif**

Data kuantitatif yaitu data yang diperoleh dalam bentuk angka-angka yang berhubungan dengan penelitian ini berupa data pendapatan pada pusat kuliner dan data umum proyek Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur.

### **3.3 Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. **Dokumentasi**

Dokumentasi yaitu melakukan pencatatan data dari dokumen-dokumen yang berkaitan dengan Investasi Aset Tetap Bangunan Pemerintah Daerah yaitu data pendapatan dan data biaya nilai investasi. Studi dokumen ini merupakan pelengkap dari penggunaan metode wawancara dalam penelitian kualitatif.

## 2. Wawancara

Wawancara adalah metode pengumpulan data dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan secara bebas baik terstruktur maupun tidak terstruktur dengan tujuan untuk memperoleh informasi secara luas mengenai obyek penelitian. Wawancara dilakukan kepada pedagang yang menyewa Lokasi Tempat Wisata Kuliner Oepoi terkait dengan adanya investasi aset tetap bangunan tersebut. Pedagang yang diwawancarai adalah Ibu Susi, Ibu Siti Patona, Bapak Eko Praseryo, Ibu Sutia Lelah, Ibu Diana Baka, Ibu Aris Andini, Ibu Fitri Wahyuni, Ibu Grace Day, Ibu Ani dan Ibu Lusi.

### **3.4 Definisi Operasional Variabel**

Definisi Operasional dari Variabel-variabel yang diteliti adalah:

#### 1. Aset daerah

Aset daerah adalah aset berwujud yang mempunyai masa manfaat lebih dari dua belas bulan untuk digunakan dalam kegiatan pemerintah atau dimanfaatkan oleh masyarakat dalam suatu daerah.

#### 2. Investasi Aset Tetap Pemerintah Daerah adalah penempatan sejumlah dana/atau barang milik daerah oleh pemerintah daerah dalam jangka panjang, yang mampu mengembalikan nilai pokok ditambah dengan manfaat ekonomi, sosial, dan/atau manfaat lainnya dalam jangka waktu tertentu.

3. Gedung dan Bangunan Pemerintah mencakup seluruh gedung dan bangunan yang diperoleh dengan maksud untuk dipakai dalam kegiatan operasional pemerintah dan dalam kondisi siap pakai.

### **3.5 Teknik Analisis Data**

Analisis data merupakan proses sistematis untuk mengeksplorasi dan menyusun data dari wawancara dan dokumentasi dengan cara mengorganisir informasi, menyortir yang relevan, dan menarik kesimpulan yang dapat dipahami dengan mudah (Sugiyono, 2007: 333-345). Dalam penelitian ini, teknik analisis data yang diterapkan adalah analisis kualitatif, mengikuti pendekatan yang diuraikan oleh Miles dan Hubberman (Sugiyono, 2007: 204), yang meliputi pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Berikut adalah langkah-langkahnya:

- a. Pengumpulan data

Langkah pertama dalam proses analisis data adalah pengumpulan data. Kumpulan data dari berbagai sumber yang relevan dan valid. Proses ini dapat dilakukan dengan berbagai cara baik melalui observasi, kuesioner wawancara mendalam dengan subjek survei, survei dokumenter dan diskusi kelompok terfokus

- b. Reduksi data

Reduksi data adalah proses menyederhanakan informasi dengan melakukan seleksi, fokus, dan validasi terhadap data mentah untuk menghasilkan informasi yang signifikan, sehingga mempermudah proses penarikan kesimpulan.

c. Penyajian data

Penyajian data dalam konteks kualitatif sering kali menggunakan bentuk naratif. Penyajian data ini menghadirkan informasi secara sistematis dan jelas, memudahkan pemahaman dan interpretasi.

d. Penarikan kesimpulan

Pada tahap penarikan kesimpulan, hasil analisis data dari reduksi tersebut disesuaikan dengan rumusan masalah yang telah ditetapkan sebelumnya. Data-data yang telah diolah dianalisis bersama-sama untuk menghasilkan jawaban yang komprehensif terhadap permasalahan yang dihadapi.

Sedangkan untuk mengetahui kontribusi pendapatan pengembalian investasi aset tetap tempat kuliner oepoi pada penelitian ini dengan menggunakan metode kualitatif. Metode kuantitatif merupakan suatu metode analisis data yang dilakukan dengan cara pengumpulan data dalam bentuk angka-angka untuk kemudian diolah dan dianalisis, dengan menggunakan teknik analisis:

a. *Payback Period*(PP)

Merupakan jangka waktu kembalinya investasi yang telah dikeluarkan melalui keuntungan yang didapatkan dari suatu proyek yang sudah dibuat atau suatu periode yang diperlukan untuk bisa menutup kembali pengeluaran investasi dengan menggunakan aliran kas netto.

Formulasi *Payback Period* sebagai berikut:

$$\text{Payback period} = \frac{\text{Nilai hasil investasi}}{\text{nilai investasi}} \times 12 \text{ bulan}$$

Kriteria seleksi:

- 1) Jika jangka waktu kembalinya investasi lebih cepat dibandingkan dengan target kembalinya investasi, maka proyek investasi layak.
- 2) Jika jangka waktu kembalinya investasi lebih lama dibandingkan dengan target kembalinya investasi, maka proyek tidak layak.

Hasil yang akan diperoleh lewat pengujian ini agar kita dapat mengetahui berapa lama periode waktu yang dibutuhkan untuk menutup kembali nilai investaasi yang dikeluarkan.

b. *Net Present Value* (NPV)

Merupakan suatu nilai bersih dari hasil pengurangan manfaat serta biaya pada tingkat suku bunga tertentu yang dikumulatikan dari tahun ke tahun. Metode Net Present Value (NPV) menghitung perbedaan antara nilai sekarang dari arus kas masuk dengan arus kas bersih investasi. Langkah awalnya adalah menentukan nilai sekarang (present value) dengan menggunakan tingkat suku bunga yang relevan. NPV yang positif menandakan bahwa nilai sekarang dari arus kas masuk lebih besar daripada investasi yang dilakukan.

$$NPV = \sum_{t=1}^n At/(1+r)^t - A_0$$

Formulasi *Net Present Value* sebagai berikut:

Dimana :

r = Suku bungan atau *Discount rate*

At= *Cashflow* pada periode t

N = Periode terakhir dimana *cashflow* diharapkan.

K = kriteria seleksi:

- 1) Jika NPV positif maka proyek investasi layak.
- 2) Jika NPV negatif maka proyek investasi tidak layak.

Hasil yang akan diperoleh melalui pengujian ini merupakan untuk menghitung nilai bersih dari investasi dengan mengukur umur investasi tersebut. Sehingga berfungsi untuk membantu pemerintah memutuskan bagaimana dan dimana mengalokasikan modal.

c. *Internal Rate Of Return* (IRR)

Merupakan indikator tingkat efisiensi dari suatu investasi.

Formulasi *Internal Rate Of Return* sebagai berikut:

$$IRR = DR1 + \frac{NPV 1}{NPV 1 - NPV 2} \times (DR - DR1)$$

Keterangan :

DR1 = Tingkat *discount rate* (r) lebih rendah

DR = Tingkat *discount rate* (r) lebih tinggi

NPV 1 = *Net Present Value* dengan menggunakan DR 1

NPV 2 = *Net Present Value* dengan menggunakan DR

Kriteria seleksi:

- 1) Jika IRR lebih besar dari tingkat bunga yang disyaratkan, maka proyek investasi layak.

- 2) Jika IRR lebih kecil dari tingkat bunga yang disyaratkan, maka proyek investasi kurang layak.

Hasil pengujian ini untuk mencari tingkat bunga yang menyamakan nilai sekarang dari arus kas yang diharapkan dimasa yang akan datang, atau penerimaan kas, dengan mengeluarkan investasi awal.