

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan metode penelitian kualitatif. Pendekatan kualitatif adalah proses penelitian yang menghasilkan data deskriptif kualitatif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang atau perilaku yang diamati. Menurut Zuchri Abdussamad (2021:79) Metode penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang digunakan untuk meneliti pada kondisi obyek yang alamiah, di mana peneliti adalah sebagai instrumen kunci, teknik pengumpulan data dilakukan secara triangulasi, analisis data bersifat induktif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna dari pada generalisasi.

Objek dalam penelitian kualitatif adalah objek yang alamiah, atau *natural setting*, sehingga metode penelitian ini sering disebut sebagai metode naturalistik. Pengumpulan data dalam penelitian kualitatif tidak dipandu oleh teori tetapi dipandu oleh fakta-fakta yang ditemukan pada saat penelitian lapangan. Oleh karena itu analisis data yang dilakukan bersifat induktif. Maksudnya data-data yang dikumpulkan oleh peneliti berupa kata-kata, gambar, hasil wawancara dan bukan angka-angka seperti penelitian kuantitatif. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif merupakan strategi penelitian dimana di dalamnya peneliti menyelidiki kejadian, fenomena kehidupan individu-individu dan menganalisis dan menyajikan fakta secara sistematis sehingga dapat lebih mudah untuk difahami dan disimpulkan.

B. Variabel Penelitian

Variabel penelitian adalah “objek yang menempel (dimiliki) pada diri subjek. Objek penelitian dapat berupa orang, benda, transaksi, atau kejadian yang dikumpulkan dari subjek penelitian yang menggambarkan suatu kondisi atau nilai masing-masing subjek penelitian. Nama variabel sesungguhnya berasal dari fakta bahwa karakteristik tertentu bisa bervariasi diantara objek dalam suatu populasi” (Rafika 2022:324).

Adapun variabel yang ditentukan peneliti dalam penelitian ini adalah Faktor-Faktor yang mempengaruhi keputusan pembelian perumahan di Desa Hilihao, Kota Gunungsitoli.

C. Lokasi dan Jadwal Penelitian

1. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini akan dilaksanakan di Perumahan Puncak Asri Hilihao, Kota Gunungsitoli.

2. Jadwal Penelitian

Sesuai dengan rencana peneliti, maka penelitian ini akan dilaksanakan pada bulan Agustus s/d September 2024.

D. Responden Penelitian

Populasi adalah kelompok elemen yang lengkap, yang biasanya berupa orang, objek, transaksi atau kejadian di mana kita tertarik untuk mempelajarinya atau menjadi objek penelitian. Sedangkan elemen sendiri merupakan unit dimana data yang diperlukan akan dikumpulkan atau dapat dianalogikan sebagai unit analisis (Wijayanto, 2020 : 66-72).

Populasi dalam penelitian ini adalah semua konsumen yang membeli dan tinggal di perumahan Puncak Asri Hilihao Kota Gunungsitoli. Berdasarkan data yang diperoleh dari pihak pengembang (developer), perumahan Puncak Asri Hilihao merupakan perumahan residence. Dalam pembuatan skripsi ini peneliti hanya focus pada pembangunan tahap pertama dikarenakan pembangunan tahap kedua masih berkelanjutan. Jumlah populasi dalam perumahan ini kurang lebih 200 Kepala Keluarga.

Sedangkan sampel adalah suatu himpunan bagian (Subset) dari unit populasi (Wijayanto, 2020 : 66-72). Kemudian dalam metodologi penelitian terbaru dijelaskan bahwa Penelitian metode kualitatif tahapannya sering terjadi pada memanfaatkan metode purposive sampling atau pengambilan sampel yang mempunyai tujuan namun dalam hal ini peneliti memilih secara individu ataupun kelompok yang dapat memberikan informasi mendalam dan berwawasan luas agar fenomena penelitian didapat secara tertentu. Santoso & Madiistriyatno, (2021) mengemukakan pandangan pada ukuran sampel yang dipilih tidak perlu besar dan sangat tergantung pada kejenuhan data (data saturation), bukan lah jumlah kuantitatif sampel secara absolut. yang juga menekankan secara jelas bahwa fleksibilitas dalam menetapkan batas populasi berdasarkan kualitas informasi dan kebutuhan penelitian. Sampel adalah bagian dari populasi yang memiliki karakteristik yang relatif sama dan dianggap mewakili populasi. Dalam penelitian ini, dengan memperhatikan jumlah populasi, maka peneliti mengambil sampel sebanyak 20 kepala keluarga yang sudah mewakili populasi.

Persentase sampel yang diambil dari populasi dapat bervariasi tergantung pada berbagai faktor, termasuk ukuran populasi, tujuan penelitian, metode sampling, dan sumber daya yang tersedia.

Ukuran Sampel Berdasarkan Ukuran Populasi

- **Populasi Kecil:** Menurut Hennink & Kaiser (2021) Menjelaskan bahwa dalam penelitian kualitatif seperti narrative inquiry atau studi kasus terdapat pada populasi kecil memungkinkan mengeksplorasi secara mendalam terhadap pengalaman individu. Mereka menyarankan jumlah peserta yang cukup kecil (Sekitar 20) agar setiap narasi dapat diperoleh secara kaya dan komprehensif. Jika populasi relatif kecil (misalnya, kurang dari 100), maka ukuran populasi bias terambil yang mendukung dan relevan dalam kategorisasi populasi. Misalnya, dalam penelitian yang melibatkan komunitas kecil atau kelompok khusus.
- **Populasi Menengah:** Hennik & Kaiser (2021) juga menyatakan pada untuk penelitian kualitatif berskala lebih besar misalnya yang melibatkan banyak lokasi atau pendekatan campuran jumlah peserta bias mencapai 100-300, tergantung kebutuhan data dan kompleksitas fenomena yang diteliti. Kategorisasi dikatakan sebagai populasi menengah sebagai tolak ukur pada studi kualitatif lebih besar. Untuk populasi menengah, ukuran sampel yang umum adalah antara 10% hingga 30% dari populasi. Sebagai contoh, jika populasi adalah 1.000 orang, sampel antara 100 hingga 300 orang mungkin dianggap memadai.
- **Populasi Besar:** pada yang ditemukan literature kutipan sumber teori saat ini belum ditemukan secara eksplisit dalam populasi lebih dari 2500 dalam penelitian kualitatif, dikarenakan pada umumnya penelitian kualitatif memang tidak membutuhkan jumlah sebesar itu karena fokusnya bukan representasi statistik. Adapun sebagai pemahaman menurut (Sample Size Determination 2025) Penentuan ukuran sampel dalam kualitatif lebih bergantung pada subjektivitas peneliti dan konsep saturation bukan jumlah peserta yang besar. Untuk populasi besar (misalnya, lebih dari 10.000), ukuran sampel sering kali lebih kecil secara persentase tetapi tetap cukup besar untuk memastikan keakuratan. Umumnya, sampel 1% hingga 5% dari populasi sering dianggap cukup representatif. Misalnya, untuk populasi 50.000, sampel 500 hingga 2.500 orang mungkin cukup.

Tabel 1. Ukuran Populasi dan Defenisi

UKURAN POPULASI	DEFENISI TEORITIS/PRAKTIS
Kecil (<100)	Ditekankan dalam narrative inquiry/case study. Peserta sekitar ≤ 20
Menengah (100-300)	Digunakan dalam penelitian kualitatif berskala besar atau multi lokasi
Besar (≥ 500)	Fokus utama tetap pada data (saturation), bukan jumlah besar.

Dalam penelitian kualitatif, ukuran sampel sering kali lebih kecil, dengan fokus pada kedalaman dan detail informasi dari pada representativitas statistik. Sampel mungkin terdiri dari beberapa individu atau kelompok kunci, tergantung pada tujuan penelitian. Ukuran sampe yang relatif lebih kecil juga memungkinkan peneliti untuk menghemat sumber daya (tenaga), waktu dan biaya serta kualitas data.

E. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder dengan rincian sebagai berikut :

1) Data Primer

Sumber data primer, yaitu data yang langsung dari lapangan atau tempat penelitian. Data dalam penelitian ini yaitu observasi, wawancara, dan dokumentasi. Sumber data dalam penelitian ini adalah penghuni perumahan puncak asri Hilihao, Kota Gunungsitoli.

2) Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan dari sumber bacaan yang telah ada. Data ini digunakan untuk mendukung data primer yang telah diperoleh. Maka data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari buku, jurnal dan sebagainya yang dapat mendukung permasalahan penelitian ini.

F. Alat Instrumen Penelitian Kualitatif

Penelitian ini disesuaikan dengan penelitian faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan pada data yang telah dikumpulkan terdapat tiga jenis instrumen, yaitu wawancara, kuesioner, observasi, dan dokumentasi yang masing-masing disesuaikan dengan kebutuhan penelitian.

a. Wawancara

Menurut Sugiyono (2017 : 233) Wawancara merupakan teknik pengumpulan data dengan cara tanya jawab antara peneliti dengan responden, dengan atau tanpa menggunakan pedoman wawancara untuk memperoleh informasi secara mendalam. Adapun wawancara dilakukan secara semi-terstruktur (Semi-structured interview) kepada responden yang meliputi pembeli rumah, calon pembeli rumah, pihak pengembang, dan aparat pemerintah daerah. Instrumen wawancara ini mengacu pada pertanyaan kelima faktor yang termasuk pada variabel dan indikator yang ditetapkan Faktor Ekonomi, Lokasi, Demografis, Sosial, dan Kebijakan Pemerintah, yang digali dari narasumber.

b. Kuesioner

pada skala yang telah ditentukan dalam pengumpulan data maka kuesioner untuk mengukur bentuk pernyataan dengan menggunakan Skala Likert (1-5) untuk melihat tingkat persetujuan pada responden. Adapun dengan skema Kuesioner Terbuka (Open-ended Questionnaire) yang hasilnya memberikan pertanyaan kepada responden yang jawabannya bebas sesuai pandangan mereka, juga untuk memperkaya wawancara dalam hal ini menentukan jawaban dengan memberi tanda ceklis (✓) seperti sangat tidak setuju, tidak setuju, netral, setuju, sangat setuju.

Tabel. 2 Kuesioner (Skala Likert)

No.	Pernyataan	Sangat Tidak Setuju	Tidak Setuju	Netral	Setuju	Sangat Setuju
1.	Harga rumah di Puncak Asri Sesuai dengan Kemampuan saya					
2.	Lokasi Perumahan dekat dengan pusat aktivitas saya					

3.	Lingkungan Perumahan aman dan nyaman					
4.	Kebijakan Pemerintah mempermudah proses pembelian rumah					

c. Observasi

Kondisi pada lapangan dilakukan secara observasi atau langsung untuk mengidentifikasi kondisi fisik dan nonfisik perumahan.

TABEL 3. Observasi Lapangan

No.	Aspek yang diamati	Pengamatan	Keterangan
1.	Kondisi Jalan Menuju Perumahan	Jalan aspal, lebar 4 meter, cukup baik	Sangat baik, Baik, Cukup Baik, Kurang Baik, Tidak Baik.
2.	Ketersediaan Fasilitas Umum	Dekat sekolah, dekat puskesmas dalam radius 1 km, dekat pusat kota	
3.	Kondisi Lingkungan	Bersih, teratur, ada pos keamanan.	
4.	Aktivitas sosial warga	Warga saling berinteraksi dan ada kegiatan pada perayaan hari besar.	

Adapun yang perlu dipadukan dalam mengamati faktor dilapangan ialah seperti kondisi fisik perumahan, infrastruktur, keamanan, dan interaksi sosial. Creswell (2016:213) Observasi adalah teknik pengumpulan data dengan cara mengamati secara langsung objek yang diteliti, baik secara partisipatif maupun non partisipatif.

d. Dokumentasi

dalam hal upaya mengumpulkan dokumen pendukung seperti brosur perumahan, data harga perumahan, denah lokasi, kebijakan pemerintah setempat, dan data kependudukan. Moleong (2019:220) Teknik dokumentasi digunakan untuk mengumpulkan data dari catatan, dokumen, atau arsip yang relevan dengan masalah yang diteliti.

G. Pengkodean data Pada Alat Instrumen Penelitian

Kategori atau untuk lebih terstruktur pada wawancara, kuesioner, observasi, dan dokumentasi dalam metode kualitatif pengkodean dilakukan untuk mengubah data mentah (Kata-Kata, catatan lapangan, transkrip) supaya lebih jelas dan menyimpulkan sebuah isi penelitian, berikut langkah-langkahnya :

1. Siapkan Data Mentah

- ▶ Kumpulkan semua data hasil wawancara, kuesioner terbuka, dan observasi.
- ▶ Transkrip hasil wawancara atau tuliskan kembali catatan observasi menjadi bentuk Teks lengkap.

2. Baca dan Pahami Data

- ▶ Baca seluruh data beberapa kali untuk memahami konteks
- ▶ Tandai kata atau kalimat yang sering muncul atau yang relevan dengan variabel Penelitian.

3. Tentukan Kerangka kode Awal

- ▶ Berdasarkan faktor penelitian dari kelima faktor
- ▶ Setiap Faktor menjadi kode utama (Parent code).

→ Faktor Ekonomi = **EKO**

→ Faktor Lokasi = **LOK**

→ Faktor Demografis = **DEM**

→ Faktor Sosial = **SOS**

→ Faktor Kebijakan Pemerintah = **KEB**

4. Lakukan Open Coding (Pengkodean Terbuka)

- ▶ Identifikasi kata kunci atau frasa penting dari kata.
- ▶ Beri Kode sesuai faktor atau temuan baru.

Tabel 4. Pengkodean Data

Pernyataan Konsumen	Faktor Indikator
Harga rumah disini terlalu tinggi dibanding	EKO_Harga Tinggi

perumahan lainnya	
Dekat Dengan Jalan Utama Pasar dan pasar	LOK_AksesPasar
Jumlah Faktor Yang sama	%

5. Pengkodean Axial Coding (Pengkodean Poros)

- Mengelompokkan kode yang mirip menjadi subtema.
- Menghubungkan subtema dengan kategori utama.

Tabel 5. Faktor Utama dan Indikator

Faktor Utama	Faktor indikator
Faktor Ekonomi	EKO_Harga Tinggi EKO_Kemudahan Kredit
Faktor Lokasi	LOK_Akses Transportasi LOK_Kedekatan Fasilitas

6. Pengkodean Selective Coding (Pengkodean Selektif)

- Temukan hubungan antar kategori yang termasuk hingga membentuk tema besar yang menjawab pertanyaan penelitian.
- Misalnya : Aksesibilitas tinggi dan harga terjangkau menjadi alasan utama Pembelian rumah di Puncak Asri.

7. Tabel dalam Penyusunan Kutipan Wawancara

Tabel 6. Wawancara Responden

No.	Kutipan Wawancara	Kode Awal	Kategori	Tema
1.	Harga rumah disini lebih murah dibanding kota	EKO_Harga Murah	Faktor Ekonomi	Harga Terjangkau Mendorong Pembelian
2.	Dekat dengan sekolah anak-anak	LOK_Dekat Sekolah	Faktor Lokasi	Kedekatan Fasilitas Pendidikan
3.	Program subsidi Pemerintah Membantu kami	KEB_Subsidi	Faktor Kebijakan	Dukungan Kebijakan Perumahan

H. Metode Pengumpulan Data

Menurut Makbul., M., (2021) untuk memperoleh data primer, teknik pengumpulan data dapat dilakukan dengan interview (wawancara), kuisioner (angket), observasi (pengamatan), dan gabungan ketiganya. Sedangkan untuk memperoleh data sekunder dapat dilakukan dengan penelitian arsip (achival research) dan studi kepustakaan. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1) Observasi

Observasi atau pengamatan adalah proses sistematis yang merekam pada perilaku aktual orang, benda, dan peristiwa yang terjadi. Observasi dilakukan dengan langsung mengamati objek penelitian. Observasi merupakan proses pengumpulan data dengan melihat secara langsung keadaan di lapangan. Data yang diobservasi dalam penelitian ini adalah observasi terhadap Penghuni Perumahan Di Desa Hilihao.

Metode ini digunakan oleh peneliti untuk memperoleh data dan mengetahui lebih dalam tentang Faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan di Desa Hilihao Kota Gunungsitoli.

2) Wawancara (Interview)

Dalam penelitian ini dilakukan wawancara secara tatap muka, terutama dengan penghuni perumahan untuk mengetahui secara lebih mendalam mengenai kondisi kehidupan sosial kemasyarakatan di lokasi perumahan dan berbagai permasalahan yang terjadi disana.

Wawancara yang dilakukan difokuskan pada pengumpulan cerita dan pengalaman pribadi dari narasumber. Tujuan utama dari wawancara ini adalah untuk mendapatkan pemahaman mendalam tentang bagaimana seseorang mengalami dan memaknai kejadian atau fenomena tertentu dalam hidupnya.

3) Dokumentasi

Untuk mendapatkan data-data sekunder, seperti data-data perumahan, tipe rumah, dan data-data sekunder lainnya maka dilakukan penelitian terhadap dokumen atau arsip yang diperlukan.

I. Metode Analisis

Metode analisis kualitatif merupakan bentuk analisis data yang dinyatakan dalam bentuk uraian. Analisis ini bertujuan untuk memahami tanggapan dan pengetahuan responden terhadap pertanyaan yang diajukan.

Zuchri Abdussamad (2021:159) Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil observasi, wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain

1) *Data Reduction* (Reduksi Data)

Data yang diperoleh dari lapangan jumlahnya cukup banyak maka perlu dicatat secara teliti dan rinci. Seperti telah dikemukakan, semakin lama peneliti ke lapangan, maka jumlah data akan semakin banyak, kompleks dan rumit. Untuk itu perlu segera dilakukan analisis data melalui reduksi data. Mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya. Dengan demikian data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas, dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya dan mencarinya bila diperlukan.

2) *Data Display* (Penyajian Data)

Dalam penelitian kualitatif, penyajian data bisa dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori, flowchart dan sejenisnya. Dengan mendisplaykan data maka akan memudahkan untuk memahami apa yang terjadi, merencanakan kerja selanjutnya berdasarkan apa yang telah difahami tersebut.

3) *Conclusion Drawing* (Verifikasi)

Langkah ketiga dalam analisis data kualitatif menurut Miles and Huberman adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara, dan akan berubah bila tidak ditemukan bukti-bukti yang mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya. Tetapi apabila kesimpulan yang dikemukakan pada tahap awal, didukung oleh bukti-bukti yang valid dan konsisten saat peneliti kembali ke lapangan mengumpulkan data maka kesimpulan yang dikemukakan merupakan kesimpulan yang kredibel.