

**TINDAKAN STRATEGIS UNTUK MENINGKATKAN  
PRODUKTIVITAS DEVELOPER RUMAH SUSUN  
SEDERHANA MILIK (RUSUNAMI) DI DKI JAKARTA**

**TESIS**

Oleh

**DILLI WINDU REZEKI SUGANDHI**

**06 06 15 12 55**



**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL  
PROGRAM PASCA SARJANA BIDANG ILMU TEKNIK  
UNIVERSITAS INDONESIA  
GENAP 2007/2008**

**TINDAKAN STRATEGIS UNTUK MENINGKATKAN  
PRODUKTIVITAS DEVELOPER RUMAH SUSUN  
SEDERHANA MILIK (RUSUNAMI) DI DKI JAKARTA**

**TESIS**

Oleh

**DILLI WINDU REZEKI SUGANDHI**

**06 06 15 12 55**



**TESIS INI DIAJUKAN UNTUK MELENGKAPI SEBAGIAN  
PERSYARATAN MENJADI MAGISTER TEKNIK**

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL  
PROGRAM PASCA SARJANA BIDANG ILMU TEKNIK  
UNIVERSITAS INDONESIA  
GENAP 2007/2008**

## **PERNYATAAN KEASLIAN TESIS**

Saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tesis dengan judul :

### **TINDAKAN STRATEGIS UNTUK MENINGKATKAN PRODUKTIVITAS DEVELOPER RUMAH SUSUN SEDERHANA MILIK (RUSUNAMI) DI DKI JAKARTA**

yang dibuat untuk melengkapi sebagian persyaratan menjadi Magister Teknik pada Manajemen Proyek Program Studi Teknik Sipil Program Pasca Sarjana Universitas Indonesia, sejauh yang saya ketahui bukan merupakan tiruan atau duplikasi dari tesis yang sudah dipublikasikan dan atau pernah dipakai untuk mendapatkan gelar kesarjanaan di lingkungan Universitas Indonesia maupun di Perguruan Tinggi atau Instansi manapun, kecuali bagian yang sumber informasinya dicantumkan sebagaimana mestinya.

Jakarta, Juni 2008

Dilli Windu Rezeki Sugandhi  
NPM 0606 151 255

## PENGESAHAN

Tesis dengan judul :

**TINDAKAN STRATEGIS UNTUK MENINGKATKAN  
PRODUKTIVITAS DEVELOPER RUMAH SUSUN SEDERHANA MILIK  
(RUSUNAMI) DI DKI JAKARTA**

dibuat untuk melengkapi sebagian persyaratan menjadi Magister Teknik pada Kekhususan Manajemen Proyek Program Studi Teknik Sipil Departemen Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Indonesia. Tesis ini telah diujikan pada sidang ujian tesis pada tanggal 02 Juli 2008 dan dinyatakan memenuhi syarat/sah sebagai tesis pada Departemen Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Indonesia.

Jakarta, Juli 2008

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

Dr. Ir. Yusuf Latief, MT

Dr. Ir. Ismeth S. Abidin

## UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada :

**Dr. Ir. Yusuf Latief, MT**

**Dr. Ir. Ismeth S. Abidin**

selaku dosen pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu untuk memberi pengarahan, diskusi dan bimbingan serta persetujuan sehingga tesis ini dapat selesai dengan baik.

Dilli Windu Rezeki Sugandhi  
NPM 06 06 15 125 5  
Departemen Teknik Sipil

Dosen Pembimbing  
I. Dr. Ir. Yusuf Latief, MT  
II. Dr. Ir. Ismeth S. Abidin

**TINDAKAN STRATEGIS UNTUK MENINGKATKAN  
PRODUKTIVITAS DEVELOPER RUMAH SUSUN SEDERHANA MILIK  
(RUSUNAMI) DI DKI JAKARTA**

**ABSTRAK**

Berdasarkan hasil Survei Sosial Ekonomi Nasional 2004 Badan Pusat Statistik, menyebutkan bahwa sebanyak 5,9 juta keluarga belum memiliki rumah. Sementara setiap tahun terjadi penambahan kebutuhan rumah akibat penambahan keluarga baru sekitar 820.000 unit rumah. Selain itu pesatnya urbanisasi di kota-kota besar dan metropolitan telah menyebabkan permasalahan ketersediaan lahan bagi perumahan. Berdasarkan hal tersebut maka dilakukan penelitian terhadap kinerja produktivitas developer dalam membangun rumah susun sederhana milik (RUSUNAMI) di DKI Jakarta.

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah : Untuk merumuskan faktor-faktor, dampak, penyebab dan strategi/kebijakan preventive ataupun koreksi terhadap penyebab dari faktor-faktor yang berpengaruh terhadap produktivitas rusunami.

Metode penelitian menggunakan metode survey dengan menyebarkan questioner berisi variable resiko. Pengolahan data dilakukan dengan menggunakan analisa uji statistik. Dari hasil analisa uji statistik dengan korelasi dan AHP terhadap hasil tabulasi questioner responden, didapat empat variable resiko yang berpengaruh sangat tinggi terhadap kinerja produktivitas developer rusunami.

Variable tersebut adalah :  $X_{11}$  (Harga konstruksi per  $m^2$  yg ditetapkan pemerintah sebesar Rp. 2 jt/ $m^2$ ),  $X_{17}$  (Review design dilakukan oleh developer),  $X_{24}$  (Subsidi bagi para debitur untuk memenuhi KPR Sarusun),  $X_3$  (Pengaruh nilai jual tanah yang tinggi pada pemilihan lokasi perumahan).

**Kata Kunci : Tindakan Strategis, Kota Metropolitan, Produktivitas, Developer Rusunami, Backlog.**

Dilli Windu Rezeki Sugandhi  
NPM 06 06 15 125 5  
Department of Civil Engineering

Supervisor  
I. Dr. Ir. Yusuf Latief, MT  
II Dr. Ir. Ismeth S. Abidin

**THE STRATEGIC RISK RESPONSE FOR INCREASING  
PRODUCTIVITY OF DEVELOPER FOR LOW COST HOUSING  
IN DKI JAKARTA**

**ABSTRACT**

The Backlog in family housing is recorded to be 5,9 million based on National Social Economic Survey 2004 Central Bureau Statistics. Population growth every year contributes to an additional 820.000 units every year. Urbanization in metropolitan areas also adds to the lack of stock in housing. This research intends to study the factors that influence the productivity of the developer for low cost housing in DKI Jakarta.

As for the main goals of this research it self are to calculate facts, impacts, causes and correction action of facts cause that affect the productivity of low cost housing.

This research used survey method by spreading risk variable questionnaire. Data processed use statistic test analysis. Based on the correlation and AHP analysis of respondent questionnaire tabulation results, there was four variables which affect to low cost housing developer productivity.

Those variables are  $X_{11}$  (Constructions price per  $m^2$  is Rp. 2 million/ $m^2$  as government decision),  $X_{17}$  (design review done by developer),  $X_{24}$  (Debtors' incentive to fulfill KPR), and  $X_3$  (The affect of highland price stock on selecting the housing location)

**Keywords: Risk Response, Metropolitan Cities, Productivity, Low Cost Housing Developer, Backlog.**

## DAFTAR ISI

	Halaman
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	ii
PENGESAHAN	iii
UCAPAN TERIMA KASIH	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. LATAR BELAKANG	1
1.2. PERUMUSAN MASALAH	3
1.2.1. Identifikasi Masalah	3
1.2.2. Signifikansi Masalah	4
1.2.3. Rumusan Masalah	4
1.3. TUJUAN PENELITIAN	4
1.4. RUANG LINGKUP DAN BATASAN MASALAH	5
1.5. MANFAAT PENELITIAN	5
BAB II LANDASAN TEORI	6
2.1. PENDAHULUAN	6
2.2. PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN	6
2.2.1. Pengertian Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa)	7
2.2.2. Pengertian Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami)	7
2.2.3. Tujuan Pembangunan Rumah Susun Sederhana	8
2.3. HAKEKAT PERSOALAN PEMENUHAN KEBUTUHAN	9



PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN	
2.4.	KONDISI KEBUTUHAN RUMAH SUSUN DI DKI JAKARTA 11
2.4.1.	Kondisi Kependudukan 11
2.4.2.	Proyeksi Kebutuhan 14
2.5.	MANAJEMEN RESIKO 15
2.5.1	Identifikasi Resiko 17
2.5.2	Analisis Resiko 17
2.5.3	Evaluasi Resiko 18
2.5.4	Penanganan Resiko 19
2.6.	RISK RESPONSE DALAM MENINGKATKAN PRODUKTIVITAS DEVELOPER RUSUNAMI 20
2.7.	PENELITIAN RUMAH SUSUN YANG RELEVAN 21
2.7.1.	Penelitian Rumah Susun Sederhana di Dalam Negeri 21
2.7.2.	Penelitian Rumah Susun Sederhana di Luar Negeri 23
2.8.	KESIMPULAN 24
BAB III RANCANGAN PENELITIAN 25	
3.1.	PENDAHULUAN 25
3.2.	KERANGKA PEMIKIRAN DAN HIPOTESA PENELITIAN 26
3.3.	STRATEGI DAN PROSES PENELITIAN 28
3.4.	VARIABLE PENELITIAN 31
3.5.	INSTRUMEN PENELITIAN 38
3.5.1.	Metode Pengumpulan Data 38
3.5.2.	Metode Analisa Data 42
3.5.2.1.	<i>Analisa Deskriptif</i> 44
3.5.2.2.	<i>Analisa Korelasi</i> 44
3.5.2.3.	<i>Analisa AHP</i> 46
3.6	KESIMPULAN 54
BAB IV PELAKSANAAN PENELITIAN 55	
4.1	PENDAHULUAN 55

4.2	GAMBARAN UMUM DATA	55
4.3	ANALISA HUBUNGAN ANTARA KINERJA PRODUKTIVITAS DEVELOPER RUSUNAMI DENGAN FAKTOR RESIKO	60
4.3.1	Analisa Statistik Deskriptif	60
4.3.2	Tahapan Analisa Data	64
4.3.2.1	<i>Analisa Korelasi</i>	68
4.3.2.2	<i>Analisa AHP</i>	62
BAB V TEMUAN DAN PEMBAHASAN		76
5.1	PENDAHULUAN	76
5.2	TEMUAN	76
5.2.1	Deskriptif dan Variable yang Signifikan	76
5.3	PEMBAHASAN	78
5.3.1	Pembahasan Temuan dan Validasi	78
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN		80
6.1	PENDAHULUAN	80
6.2	KESIMPULAN	80
6.3	SARAN	81
DAFTAR ACUAN		82
DAFTAR PUSTAKA		86
LAMPIRAN		88

## DAFTAR TABEL

		Halaman
Tabel 2.1	Perkembangan Penduduk DKI Jakarta dan Botabek, 1961-2000 (dalam ribu)	12
Tabel 2.2	Pertumbuhan Penduduk DKI Jakarta dan Botabek, 1961-2000	13
Tabel 2.3	Kepadatan Penduduk Per Km <sup>2</sup>	13
Tabel 2.4	Proyeksi Kebutuhan Perumahan di DKI Jakarta	15
Tabel 2.6	Matriks Tingkat Resiko Secara Kualitatif	18
Tabel 2.7	Matriks Analisis Resiko 4x4	18
Tabel 2.8	Pengukuran Probabilitas	19
Tabel 3.1	Situasi-situasi Yang Relevan Untuk Strategi Yang Berbeda	29
Tabel 3.2	Indikator Penilaian	33
Tabel 3.3	Interpretasi Terhadap Nilai r Hasil analisis Korelasi	45
Tabel 3.4	Skala Nilai Perbandingan Berpasangan	49
Tabel 3.5	Nilai Random Konsistensi Indeks (RCI)	53
Tabel 4.1	Distribusi Kuesioner Penelitian Tesis	56
Tabel 4.2	Deskriptif Dampak Faktor Resiko yang Mempengaruhi Kinerja Produktivitas Developer Rusunami	60
Tabel 4.3	Hubungan Antara Tingkat Pengaruh Faktor Resiko Terhadap Kinerja Produktivitas Developer Rusunami	65
Tabel 4.4	Normalisasi Matriks Pengaruh	69
Tabel 4.5	Normalisasi Prioritas Pengaruh	69
Tabel 4.6	Faktor pembobotan Pengaruh	69
Tabel 4.7	Nilai Lokal Pengaruh	70
Tabel 4.8	Nilai Akhir Faktor Resiko	71
Tabel 4.9	Penilaian Resiko	72

Tabel 4.10	Variable Berdasarkan Faktor Resiko	72
Tabel 5.1	Variasi Variable yang Berpengaruh Terhadap Kinerja Produktivitas Developer Rusunami	78



## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1	Klasifikasi Identifikasi Resiko 17
Gambar 3.1	Kerangka Alur Pikir Penelitian 28
Gambar 3.2	Model Hubungan Matematika antara Variable Faktor Resiko terhadap Kinerja Produktivitas Developer 30
Gambar 3.3	Diagram Alir Penelitian 31
Gambar 3.4	Variable Penelitian 32
Gambar 3.5	Tahapan Penelitian 41
Gambar 3.6	Tahapan Analisa Statistik 43
Gambar 4.1	Jabatan responden 59
Gambar 4.2	Tahun Pengalaman responden 59
Gambar 4.3	Tingkat Pendidikan Responden 59
Gambar 4.4	Garfik Deskriptif Dampak Faktor Resiko yang Mempengaruhi Kinerja Produktivitas Developer Rusunami 63

## DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN A	KUESIONER VARIABLE AWAL DAN REDUKSI DATA
LAMPIRAN B	KUESIONER VARIABLE PENELITIAN DEFINIIF
LAMPIRAN C	DATA INPUT
LAMPIRAN D	KORELASI ANTAR VARIABLE



# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. LATAR BELAKANG

Berdasarkan hasil Survei Sosial Ekonomi Nasional 2004 Badan Pusat Statistik, menyebutkan bahwa terdapat 55 juta keluarga dari jumlah penduduk Indonesia 217,1 juta jiwa. Sebanyak 5,9 juta keluarga belum memiliki rumah. Sementara setiap tahun terjadi penambahan kebutuhan rumah akibat penambahan keluarga baru sekitar 820.000 unit rumah.<sup>1</sup>

Menurut pemikiran pakar perkotaan, saat ini alasan pembuatan rumah susun adalah makin terbatas dan makin mahalnya lahan yang tersedia di kota-kota metropolitan terutama Jakarta, maka kebijaksanaan pembangunan perumahan rakyat jangka panjang tak bisa lain harus dilakukan secara vertikal (ke atas). Kebijakan yang selama ini dilakukan dengan cara horizontal, melebar sehingga ke kawasan pinggiran Jakarta seperti Bogor-Tangerang-Bekasi (Botabek), dinilai sangat boros sehingga tak sesuai dengan semangat efisiensi.

Pertama, kebijaksanaan pengembangan permukiman secara horizontal sangat membebani anggaran pemerintah yang kini justru sangat terbatas, untuk membangun prasarana seperti jaringan jalan-jalan baru, termasuk sistem angkutan massalnya. Tidak hanya itu, pembangunan perumahan secara horizontal juga bisa makin membebani kondisi lalu lintas yang kini sudah sangat memprihatinkan, akibat terjadinya kemacetan di mana-mana. Sebaliknya, dengan kebijaksanaan pembangunan vertikal maka investasi yang perlu dilakukan pemerintah untuk membangun prasarana jalan tak terlalu besar. Karena pada umumnya diharapkan warga rumah susun sederhana itu bisa mencari nafkah di sekitar lokasi tempat tinggalnya.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Draft akhir, *Kebijakan dan Rencana Strategis Pembangunan Rumah Susun di Kawasan Perkotaan Tahun 2007-2011* (Kementerian Negara Perumahan Rakyat, 2007) hal 5.

<sup>2</sup> *Laporan Akhir Identifikasi Kebutuhan Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman* (Kementerian Negara Perumahan Rakyat, 2007), hal 8.

Saat ini pemerintah melalui Kementerian Negara Perumahan Rakyat telah merumuskan skenario pembangunan rumah susun sederhana melalui pengelompokan sasaran menjadi 5 (lima) kelompok dengan kemungkinan sumber pembiayaan pembangunan sebagai berikut:

Pertama : Pembangunan rumah susun sederhana sewa tidak pulih biaya bagi masyarakat berpenghasilan perbulan kurang atau sama dengan Rp. 1 juta, yang untuk sementara ini porsi pembiayaan masih oleh APBN dan/ atau APBD;

Kedua : Pembangunan rumah susun sederhana sewa pulih biaya yang ditujukan bagi masyarakat berpenghasilan perbulan antara Rp. 1 juta hingga Rp. 1,7 juta, dengan pembiayaan APBN dan/ atau APBD serta didorong kemungkinannya oleh badan usaha;

Ketiga : Pembangunan rumah susun sederhana sewa beli atau yang dapat di KPR kan, yang ditujukan bagi masyarakat berpenghasilan perbulan antara Rp. 1,7 juta hingga Rp. 2,5 juta dengan pembiayaan sepenuhnya oleh badan usaha swasta;

Keempat : Pembangunan rumah susun sederhana milik, yang dapat diperoleh melalui KPR dan ditujukan kepada masyarakat berpenghasilan perbulan antara Rp. 2,5 juta hingga Rp. 3,5 juta;

Kelima : Pembangunan rumah susun sederhana milik yang dapat diperoleh melalui KPR dan ditujukan bagi masyarakat berpenghasilan perbulan antara Rp. 3,5 juta hingga Rp. 4,5 juta;

Untuk sasaran kelompok penghasilan ketiga hingga kelima, investasi dilakukan oleh badan usaha swasta dengan insentif Pemerintah<sup>3</sup>. Pada rusun jenis ini yaitu rusunami,

---

<sup>3</sup> *Pemancangan Pertama Percepatan Pembangunan Rumah Susun Sederhana Di Kawasan Perkotaan*, (Kementerian Negara Perumahan Rakyat, 2007).



investor ataupun developer bertanggung jawab atas penyediaan lahan, pembiayaan pembangunan hingga operasional rumah susun itu sendiri. Dalam hal ini pemerintah berperan sebagai fasilitator dan regulator, seperti pada kebijakan pembebasan ppn (Pajak Pertambahan Nilai) pemasukan bagi para pengembang yang membangun rusun. Selain itu demi mendapatkan atensi dari masyarakat, maka Menpera bekerja sama dengan BTN memberikan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) oleh BTN (Bank Tabungan Negara) dengan nilai insentif atau subsidi yang akan ditanggung oleh masyarakat sebesar hanya 9%.<sup>4</sup>

## **1.2 PERUMUSAN MASALAH**

Seperti telah diungkapkan pada sub bab latar belakang adanya kebutuhan rumah yang sangat tinggi dan meningkat dari tahun ke tahun sehingga terjadi backlog yang cukup tinggi, serta dibatasi oleh ketersediaan lahan di perkotaan, maka pembangunan rumah susun sederhana khususnya rusunami (rumah susun sederhana milik) sangat diperlukan. Berdasarkan hal tersebut diperlukan kerja sama yang baik antara pemerintah bersama para stakeholder terkait, khususnya para developer/pengembang rusunami. Hal ini terkait dengan produktivitas developer dalam pemenuhan kebutuhan akan rusunami yang dilihat dari semakin kecilnya nilai backlog perumahan sederhana di perkotaan, khususnya DKI Jakarta.

### **1.2.1 Identifikasi Masalah**

Dalam rangka mengurangi backlog akan kebutuhan perumahan sederhana di perkotaan maka peran serta developer/pengembang rumah susun sederhana milik (rusunami) dalam penyediaan unit-unit rusunami di daerah perkotaan mutlak diperlukan. Permasalahan yang timbul di lapangan saat ini berkisar antara harga lahan yang harus disediakan pengembang, masalah perizinan lokasi dan pembangunan rusun, hingga ketersediaan pasokan listrik dan jaringan PSU lainnya.<sup>5</sup> Selain itu

---

<sup>4</sup> “Kebijakan:Pembangunan Rumah Susun Bebas dari Pajak Pertambahan Nilai”, Lampung Post, Maret 2007.

<sup>5</sup> “Sederhana, Banyak Masalah”, Majalah Trust, 27 Mei 2008

dikarenakan pola pemasaran yang dilakukan pemerintah saat ini masih minim dan pencarian calon penghuni dilakukan oleh pengembang, sehingga sasaran pembeli dengan penghasilan di bawah Rp. 4,5 juta belum tercapai.<sup>6</sup> Faktor eksternal lainnya adalah masalah regulasi hingga pemeliharaan rusun itu sendiri ketika sudah dihuni. Untuk faktor internal dalam pembangunan rusunami ini developer menghadapi kendala terbesar adalah dalam pengadaan modal kerja konstruksi.

### **1.2.2 Signifikansi Masalah**

Berbagai konsep regulasi pengembangan rumah susun yang ada saat ini masih dirasa belum cukup, perlu adanya kepastian regulasi dan komitmen dari pemerintah dalam hal pengadaan lahan, masalah perijinan, serta lembaga keuangan bagi pengembang untuk pengadaan biaya kredit konstruksi sehingga program pembangunan rusunami di DKI Jakarta dapat selesai sesuai dengan tenggat waktu dan mencapai sasaran.<sup>7</sup>

### **1.2.3 Rumusan Masalah**

Pada penelitian ini didasari dengan rumusan masalah sebagai berikut, yaitu :

1. Faktor-faktor apa saja yang paling berpengaruh pada produktivitas developer rusunami ?
2. Dampak apa saja yang telah ditimbulkan dari faktor-faktor yang paling berpengaruh pada produktivitas developer rusunami ?
3. Apa penyebab dari faktor-faktor yang paling berpengaruh pada produktivitas developer rusunami ?
4. Strategi/kebijakan apa yang harus dilakukan terhadap faktor-faktor yang paling berpengaruh pada produktivitas developer rusunami ?

## **1.3 TUJUAN PENELITIAN**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

---

<sup>6</sup> “Rusunami Akan Menjadi Rusunawa”, Sinar Harapan, 09 April 2008.

<sup>7</sup> [www.kapanlagi.com](http://www.kapanlagi.com), Regulasi Sektor Perumahan Masih Setengah Hati.

1. Untuk mengidentifikasi faktor-faktor apa yang paling berpengaruh terhadap produktivitas developer rusunami di DKI Jakarta;
2. Untuk memahami dampak yang ditimbulkan dari faktor-faktor yang berpengaruh terhadap produktivitas rusunami;
3. Untuk mengidentifikasi penyebab dari faktor-faktor yang berpengaruh terhadap produktivitas rusunami;
4. Untuk merumuskan strategi/kebijakan preventive ataupun koreksi terhadap penyebab dari faktor-faktor yang berpengaruh terhadap produktivitas rusunami.

#### **1.4 RUANG LINGKUP DAN BATASAN MASALAH**

Ruang lingkup penelitian ini meliputi perusahaan – perusahaan pengembang (developer) rusunami di DKI Jakarta pada tahun anggaran 2007/2008. Sedangkan batasan masalah yang ditinjau adalah faktor – faktor resiko yang berpengaruh terhadap kinerja produktivitas developer dalam membangun rusunami, dalam hal ini tingkat kemajuan (progress) pembangunan rusunami di DKI Jakarta.

#### **1.5 MANFAAT PENELITIAN**

Dengan penelitian ini diharapkan hasil yang didapat akan dapat memberikan kontribusi positif terhadap percepatan pembangunan rusun di Indonesia, selain itu terdapat pihak lain yang terlibat akan pentingnya peningkatan produktivitas pembangunan rusunami, antara lain :

1. Kondisi rusunami di DKI Jakarta yang saat ini sedang dalam proses pembangunan dalam Tahun Anggaran 2007/2008 Kementerian Negara Perumahan Rakyat.
2. Sebagai masukan untuk tindakan peningkatan/*improvement* agar implementasi pembangunan rusunami lebih berkualitas khususnya dalam pembuatan berbagai regulasi yang terkait dengan pembangunan rusun.
3. Sebagai bahan kajian untuk penelitian lebih lanjut.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **2.1 PENDAHULUAN**

Kebutuhan akan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah dan berpenghasilan rendah yang cukup tinggi di Indonesia serta kurangnya ketersediaan lahan khususnya di daerah perkotaan menyebabkan backlog akan kebutuhan rumah sederhana yang cukup besar. Hal tersebut mendesak pemerintah untuk membuat program penyediaan rumah disertai harga yang terjangkau dan pemanfaatan lahan yang efisien. Selain itu pembangunan perumahan sederhana pun tak lepas dari perhatian aksesibilitas transportasi menuju tempat kerja sehingga dapat meminimalis pengeluaran penghuni untuk transportasi.<sup>8</sup>

Salah satu alternatif untuk memecahkan kebutuhan rumah di perkotaan yang terbatas adalah dengan mengembangkan model hunian secara vertikal berupa bangunan rumah susun. Untuk kelompok masyarakat berpendapatan tinggi rumah susun disediakan dalam bentuk rumah susun mewah (flat/condominium) sedangkan untuk kelompok masyarakat berpendapatan menengah dan rendah adalah rumah susun sederhana (RUSUNA).

Berdasarkan hal-hal yang telah disebutkan di atas, maka pada Bab 2 ini akan dipaparkan mengenai landasan teori yang terkait dengan pembangunan rumah susun sederhana khususnya produktivitas developer dalam mengembangkan rusunami, yang diawali dengan uraian pada sub bab 2.2 mengenai pengertian rumah susun sederhana dan tujuan pembangunannya serta dilanjutkan dengan penelitian-penelitian yang relevan mengenai pembangunan rumah sederhana.

#### **2.2 PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN**

Saat ini pemerintah melalui RPJM Nasional Tahun 2004-2009 antara lain mengamanatkan bahwa pembangunan Rumah Baru Layak Huni sebesar 1.350.000

---

<sup>8</sup> S. Mathur, Impact of Transportation and Other Jurisdictional – Level Infrastructure and Services on Housing Prices, “J. Urban Plng. And Devel., Volume 134, 134, Issue 1, pp. 32 – 41 (March 2008).

unit yang terdiri dari 1.265.000 unit Rumah Sederhana Tidak Bersusun, 60.000 unit Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) dan 25.000 unit Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) dengan mengundang peran serta swasta.<sup>9</sup>

Pengertian rumah susun sendiri adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang di strukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Satuan Rumah Susun adalah rumah susun yang tujuan peruntukannya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung kejalan umum.<sup>10</sup>

### **2.2.1 Pengertian Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa)**

Rusunawa adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat disewa secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.<sup>11</sup> Rusunawa atau Rumah Susun Sederhana Sewa. Rusunawa ini dimaksudkan untuk disewakan kepada anggota masyarakat terutama Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang belum mampu membeli rumah meskipun dengan angsuran melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Pembangunan Rusunawa ini sampai saat ini masih sepenuhnya bergantung kepada APBN ataupun APBD.<sup>12</sup>

### **2.2.2 Pengertian Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami)**

RUSUNAMI atau Rumah Susun Sederhana Milik. Rusunami ini dibangun untuk maksud diperjual belikan dalam pasar perumahan. Pembiayaan untuk

---

<sup>9</sup> "Seminar Pengembangan Rumah Susun, Prospek, Tantangan dan Permasalahannya", *Kementerian Negara Perumahan Rakyat*, Juni 2007.

<sup>10</sup> "Pedoman Penyelenggaraan Pembangunan Perumahan dan Permukiman di Daerah", *Departemen Pekerjaan Umum*, 1996.

<sup>11</sup> "Perencanaan dan Pengelolaan Rumah Susun Sederhana", *Departemen Kimpraswil*.

<sup>12</sup> "Seminar Pengembangan Rumah Susun, Prospek, Tantangan dan Permasalahannya", *Kementerian Negara Perumahan Rakyat*, Juni 2007.

membangun Rusunami diharapkan melalui peran serta swasta, baik swasta murni maupun dalam bentuk kerjasama dengan Pemerintah, BUMN atau BUMD.<sup>13</sup>

Rusunami adalah bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang dipergunakan sebagai tempat hunian yang dilengkapi dengan kamar mandi/WC dan dapur, baik bersatu dengan unit hunian maupun terpisah dengan penggunaan komunal, yang perolehannya dibiayai melalui kredit kepemilikan rumah bersubsidi atau tidak bersubsidi, yang memenuhi ketentuan :

- a. luas untuk setiap hunian lebih dari 21 m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi) dan tidak melebihi 36 m<sup>2</sup> (tiga puluh enam meter persegi);
- b. harga-jual untuk setiap hunian tidak melebihi Rp. 144.000.000,00 (seratus empat puluh empat juta rupiah);
- c. diperuntukkan bagi orang pribadi yang mempunyai penghasilan tidak melebihi Rp 4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah) per bulan dan telah memiliki Nomor Wajib Pajak (NPWP);
- d. pembangunannya mengacu kepada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum yang mengatur mengenai persyaratan teknis pembangunan rumah susun sederhana; dan
- e. merupakan unit hunian pertama yang dimiliki, digunakan sendiri sebagai tempat tinggal dan tidak dipindahtangankan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak dimiliki.<sup>14</sup>

### **2.2.3 Tujuan Pembangunan Rumah Susun Sederhana**

Pembangunan Rumah Susun Sederhana yang berharga murah memiliki tujuan peremajaan permukiman kumuh dan penertiban perumahan kumuh ilegal serta meningkatkan taraf hidup rakyat dalam usaha pemenuhan kebutuhan pokok akan perumahan yang layak dengan harga yang terjangkau oleh daya beli masyarakat.<sup>15</sup>

---

<sup>13</sup> “Seminar Pengembangan Rumah Susun, Prospek, Tantangan dan Permasalahannya”, Kementerian Negara Perumahan Rakyat, Juni 2007.

<sup>14</sup> “Peraturan Pemerintah RI No. 31 Tahun 2007”, Departemen Keuangan, 2007.

<sup>15</sup>Romauli Siregar. “Peralihan penghuni rumah susun faktor-faktor yang mempengaruhinya.Studi kasus: kawasan pusat kota Jakarta.” Skripsi, Program Sarjana Departemen Teknik Planologi-ITB, Bandung, 2000.

Sedangkan tujuan pembangunan rumah susun sederhana berdasarkan lokasi, misalnya Rumah Susun Sederhana di daerah Kemayoran memiliki tujuan jangka pendek yaitu merelokasi warga eks peremajaan Kota Baru Bandar Kemayoran ke rumah susun. Dengan tujuan jangka panjang yaitu peremajaan permukiman kumuh dan penertiban perumahan kumuh ilegal.<sup>16</sup>

Berdasarkan UU No 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun Bab II Pasal 2 tertera bahwa pembinaan dan pengaturan rumah susun dimaksudkan untuk :

- Mendukung konsepsi tata ruang yang dikaitkan dengan pembangunan daerah perkotaan ke arah vertikal dan untuk meremajakan daerah-daerah kumuh;
- Meningkatkan optimasi penggunaan sumber daya tanah perkotaan;
- Mendorong pembangunan permukiman berkepadatan tinggi.

Dalam draft Kebijakan dan Rencana Strategis Pembangunan Rumah Susun di Kawasan Perkotaan Tahun 2007-2011 (2007), tujuan pembangunan rumah susun adalah sebagai pemenuhan kebutuhan rumah susun yang layak huni dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan menengah-bawah di kawasan perkotaan dengan penduduk di atas 1,5 juta jiwa, sehingga akan berdampak pada :

1. Peningkatan efisiensi penggunaan tanah, ruang dan daya tampung kota;
2. Peningkatan kualitas hidup masyarakat berpenghasilan menengah-bawah dan pencegahan tumbuhnya permukiman kumuh kawasan perkotaan;
3. Peningkatan efisiensi prasarana, sarana dan utilitas perkotaan;
4. Peningkatan produktivitas masyarakat dan daya saing kota;
5. Peningkatan pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah-bawah;
6. Peningkatan penyerapan tenaga kerja dan pertumbuhan ekonomi.

### **2.3 HAKEKAT PERSOALAN PEMENUHAN KEBUTUHAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN**

---

<sup>16</sup>Yovi. "Pindahan dan Peralihan Kepemilikan Satuan Rumah Susun : Studi Kasus Rumah Susun Kemayoran, Jakarta Pusat." Skripsi, Program Sarjana Departemen Teknik Planologi-ITB, Bandung, 2005.

Pada konferensi Habitat II peraturan – peraturan tentang permukiman dan tata kota yang masih berupa wacana dan penelitian sejak konferensi Habitat I mulai direncanakan penerapan riilnya. Didasari strategi dunia akan permukiman dan isu lingkungan pada *earth summit*, peraturan tersebut menjadi lebih kompleks sedangkan telah terjadi perkembangan pada perumahan dan permukiman dari sudut pandang ekonomi, politik, sosial dan budaya,<sup>17</sup> contohnya adalah upaya yang harus dilakukan untuk mencapai visi terwujudnya keterjangkauan bagi seluruh lapisan masyarakat khususnya bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau tersebut bukanlah sesuatu yang mudah dan sederhana. Untuk dapat melihat secara jelas karakteristik perumahan dan permukiman, dalam hal ini rumah susun sederhana khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah, maka perlu kiranya kita memahami hakekat persoalan yang ada.

**Pertama**, persoalan kemampuan pembiayaan masyarakat berpenghasilan rendah dalam memenuhi kebutuhan perumahan dan permukimannya. Perumahan dan permukiman bukan sekedar masalah fisik dan fungsional semata, namun juga terkait dengan kemampuan ekonomi masyarakat. Dalam hal ini kemampuan masyarakat berpenghasilan menengah-bawah, yang keterbatasan ini juga diperburuk oleh kurang memadainya pelayanan penyediaan prasarana dan sarana dasar lingkungan, serta sistem pembiayaan dan pasar perumahan yang belum memberikan ruang yang cukup bagi kelompok masyarakat ini.

**Kedua**, persoalan ketersediaan kecukupan lahan untuk perumahan dan permukiman pada saat ini dan kecenderungan ke depan akan didominasi oleh kawasan perkotaan. Sebagaimana disadari bahwa kawasan perkotaan dicirikan sebagai kawasan yang kegiatan utamanya bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai pusat jasa pemerintahan, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi, serta fungsi permukiman. Dengan orientasi kegiatan seperti ini, tanah menjadi sumber daya yang terbatas dan mahal. Kebutuhan akan perumahan dan permukiman menjadi sangat kritis karena daya dukung yang ada tidak seimbang dengan pertumbuhan penduduk perkotaan yang rata-ratanya sekitar 5,5%/tahun. Sejauh ini pelayanan bagi pasokan pertanahan untuk perumahan dan permukiman

---

<sup>17</sup>Cedric Pugh, *Poverty and Progress? Reflection on Housing and Urban Policies in Developing Countries, 1976-1996*,” *Urban Studies Journal* Vol. 34, No. 10, 1547 – 1595 (1997).



masih belum dapat mengimbangi kebutuhan yang ada serta belum dapat menjamin kecukupan persediaan lahan dalam mendukung pemanfaatan lahan yang berkelanjutan. Disamping itu juga masih adanya praktek penguasaan tanah yang tujuannya yang tidak jelas ataupun untuk tujuan spekulasi harga tanah sehingga menyebabkan terbatasnya pasokan tanah untuk kepentingan pembangunan perumahan.

**Ketiga**, secara umum aspek kelembagaan dan sistem penyelenggaraannya. di bidang perumahan dan permukiman masih belum melembeha sebagaimana yang diharapkan, baik ditinjau dari segi sumber daya manusia, organisasi, tata laksana, dan dukungan prasarana serta sarana kelembagaannya. Permasalahan tersebut dipengaruhi oleh keterbatasan kinerja tata pemerintahan di seluruh tingkatan, sehingga berdampak pada lemahnya implementasi kebijakan yang telah ditetapkan, inkonsistensi di dalam pemanfaatan lahan untuk perumahan dan permukiman, dan rendahnya tingkat pelayanan, serta munculnya dampak negatif terhadap lingkungan.<sup>18</sup>

## **2.4 KONDISI KEBUTUHAN RUMAH SUSUN DI DKI JAKARTA**

Peran Propinsi DKI Jakarta sebagai Ibukota negara, pusat pemerintahan dan kota internasional dalam perkembangannya menghadapi berbagai masalah. Untuk menampilkan citra bangsa dan negara bagi dunia luar, serta sebagai tempat kedudukan hampir keseluruhan perangkat pemerintahan tingkat nasional, perwakilan negara-negara asing, pusat-pusat perusahaan multi nasional, dan gerbang utama wisatawan manca negara, Propinsi DKI Jakarta dituntut terus berbenah diri. Sarana dan prasarana yang belum memadai, daya dukung lingkungan yang makin terbatas, serta kemajuan masyarakat metropolitan menjadi ciri umum permasalahan pembangunan yang dihadapi.

### **2.4.1 Kondisi Kependudukan**

Jumlah penduduk DKI Jakarta terus bertambah sepanjang tahun 1961-2000. Pada tahun 1961, jumlah penduduk DKI Jakarta baru mencapai 2,91 juta

---

<sup>18</sup> Ir. Aca Sugandhy, "Upaya Pemantapan Kebijakan dan Strategi Nasional," *Lokakarya Nasional Perumahan dan Permukiman Direktorat Jendral Perumahan dan Permukiman* (2002).

jiwa. Kemudian pada tahun 1971 menjadi 4,55 juta jiwa, tahun 1980 menjadi 6,48 juta jiwa, tahun 1990 bertambah lagi menjadi 8,23 juta jiwa dan akhir tahun 2000 diperkirakan mencapai 9,72 juta jiwa.

**Tabel 2.1**  
**Perkembangan Penduduk DKI Jakarta dan Botabek, 1961-2000 (dalam ribu)**

<b>KOTAMADYA</b>	<b>SP 1961</b>	<b>SP 1971</b>	<b>SP1980</b>	<b>SP 1990</b>	<b>SP 2000</b>
<b>Jakarta Pusat</b>	1,002.10	1,260.30	1,2336.90	1,074.80	948.20
<b>Jakarta Utara</b>	469.80	612.40	976.40	1,362.90	1,667.00
<b>Jakarta Barat</b>	469.50	820.80	1,231.20	1,815.30	2,369.90
<b>Jakarta Selatan</b>	466.40	1,050.90	1,579.80	1,905.00	2,090.30
<b>Jakarta Timur</b>	493.70	802.10	1,456.70	2,054.50	2,595.00
<b>DKI Jakarta</b>	2,906.50	4,546.50	6,481.00	8,222.50	9,670.40
<b>KAB+KODYA</b>					
<b>Bogor</b>	1,257.80	1,597.20	2,493.90	3,736.20	5,423.30
<b>Tangerang</b>	817.20	1,025.70	1,529.10	2,765.00	4,594.20
<b>Bekasi</b>	669.70	803.00	1,143.60	2,104.40	3,570.60
<b>BOTABEK</b>	2,744.70	3,425.90	5,166.60	8,605.60	13,588.10
<b>JABOTABEK</b>	5,651.20	7,972.40	11,647.60	16,828.10	23,308.50

Sumber: BPS DKI Jakarta

Tingginya pergerakan penduduk dari DKI Jakarta ke wilayah Bogor, Tangerang dan Bekasi (BOTABEK) telah membawa konsekuensi tersendiri terhadap laju pertumbuhan penduduk di wilayah tersebut. Jika pada tahun 1961 jumlah penduduknya hanya mencapai 2,74 juta jiwa, maka pada tahun 2000 diperkirakan mencapai 13,59 juta jiwa. Pada tahun 1961 hingga 1971, jumlah penduduk Jakarta Pusat merupakan yang tertinggi dibandingkan kotamadya lainnya. Namun setelah tahun 1980 berangsur-angsur penduduk Jakarta Pusat mengalami penurunan, bahkan pada tahun 1990 hingga tahun 2000 penduduk di wilayah ini merupakan yang terkecil dibandingkan wilayah lainnya. Walaupun penduduk DKI Jakarta terus mengalami peningkatan, namun demikian laju pertumbuhan penduduk sepanjang kurun waktu 1961-2000 terus mengalami penurunan.

**Tabel 2.2**  
**Pertumbuhan Penduduk DKI Jakarta dan Botabek, 1961-2000**

<b>KOTAMADYA</b>	<b>1961-1971</b>	<b>1971-1980</b>	<b>1980-1990</b>	<b>1990-2000</b>
<b>Jakarta Pusat</b>	2.34	-0.21	-1.40	-1.25
<b>Jakarta Utara</b>	2.71	5.25	3.40	2.22
<b>Jakarta Barat</b>	5.80	4.56	3.96	2.76
<b>Jakarta Selatan</b>	8.55	4.58	1.89	0.93
<b>Jakarta Timur</b>	4.92	8.78	3.55	2.31
<b>DKI Jakarta</b>	4.86	4.59	2.28	1.40
<b>KAB+KODYA</b>				
<b>Bogor</b>	2.44	4.52	4.12	3.80
<b>Tangerang</b>	2.32	4.04	6.10	5.21
<b>Bekasi</b>	1.85	3.57	6.29	5.43
<b>BOTABEK</b>	2.20	4.04	5.50	4.81

Sumber: BPS DKI Jakarta

Dengan luas wilayah hanya sekitar 655,7 km<sup>2</sup>, DKI Jakarta menanggung penduduk yang semakin banyak dari tahun ke tahun. Dengan demikian tingkat kepadatan penduduk per kilometer persegi juga mengalami kenaikan. Jika pada tahun 1961, kepadatan penduduk DKI Jakarta sekitar 4.395 jiwa per km<sup>2</sup>, maka pada tahun 2000 diperkirakan akan mencapai 14,7 ribu jiwa per km<sup>2</sup>. Dengan demikian selama kurun waktu tersebut kepadatan penduduk DKI Jakarta diperkirakan naik menjadi lebih dari tiga kali lipat. Dan, dari lima kotamadya di DKI Jakarta, Jakarta Pusat merupakan wilayah kotamadya yang paling padat penduduknya, kemudian diikuti oleh Jakarta Barat, dan Jakarta Selatan.

**Tabel 2.3**  
**Kepadatan Penduduk per Km<sup>2</sup>**

<b>KOTAMADYA</b>	<b>SP 1961</b>	<b>SP 1971</b>	<b>SP 1980</b>	<b>SP 1990</b>	<b>SP 2000</b>
<b>Jakarta Pusat</b>	20,920	26,311	25,822	22,437	19,795
<b>Jakarta Utara</b>	3,724	4,855	7,737	8,844	11,012
<b>Jakarta Barat</b>	3,722	6,506	9,760	14,390	18,945
<b>Jakarta Selatan</b>	3,209	7,229	10,869	13,105	14,345
<b>Jakarta Timur</b>	2,656	4,273	7,760	10,997	13,822
<b>DKI Jakarta</b>	6,846	9,835	12,390	13,955	15,584

Sumber: BPS DKI Jakarta

## 2.4.2 Proyeksi Kebutuhan

Perumahan di DKI Jakarta mencapai 44,19% (29.230 Ha), Pembagian Status Perumahan berdasarkan kategori;

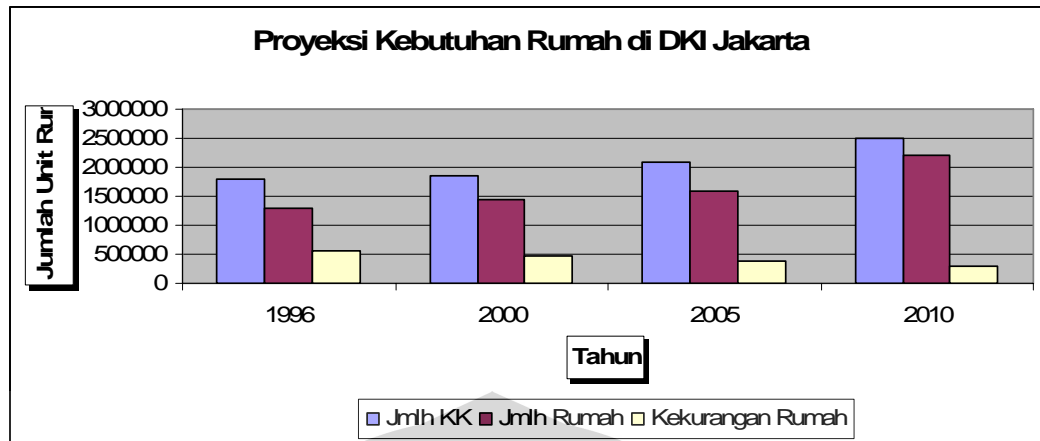
1. Area Perumahan Terencana
  - a. Pembangunan Perumahan oleh Pemerintah
  - b. Developers/ Perumahan Real Estate (sejak 1970)
  - c. Pembangunan Perumahan secara perorangan
  - d. Pembangunan Perumahan kerjasama antara Pemerintah dengan Swasta
2. Area Perumahan Tidak Terencana
  - a. Pembangunan Perumahan di pusat aktivitas ekonomi
  - b. Daerah Permukiman Kumuh
  - c. Perkampungan

Yang melatarbelakangi kebutuhan perumahan bagi masyarakat DKI Jakarta adalah:

1. Prinsip shelter for all (PBB)
2. City without slum
3. Pertambahan jumlah penduduk (0,16%/tahun) tidak seimbang dengan pertambahan penyediaan rumah dan prasarananya (rasio : 1,5 : 1)
4. Kebijakan pelaksanaan pembangunan belum mengena pada kelompok sasaran
5. Pemerintah kurang siap dalam mengantisipasi kecepatan dan dinamika pertumbuhan fisik dan fungsional kawasan perkotaan
6. Kurang perlindungan, pelayanan dan dukungan yang bersifat keberpihakan kepada kelompok berpenghasilan rendah
7. Disiplin rendah dari masyarakat dan lemahnya *law enforcement*
8. Terbatasnya anggaran dan masalah sosial budaya dan ekonomi<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> "Laporan Akhir Identifikasi Kebutuhan Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman", Kementerian Negara Perumahan Rakyat, 2006, hal 64.



Gambar 2.1 Proyeksi Kebutuhan Perumahan di DKI Jakarta.

Sumber : Laporan Akhir *Identifikasi Kebutuhan Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman*, Kementerian Negara Perumahan Rakyat, 2006.

Sebagai gambaran, sampai saat ini di Jakarta telah tersebar beberapa rumah susun seperti di Jakarta Pusat terdapat Rusun Petamburan (600 unit), Rusun Bendungan Hilir (614 unit), Rusun Karet Tengsin (160 unit}, Rusun Tanah Tinggi (428 unit dan Rusun Jatibunder (60 unit). Perumnas sampai saat ini telah mengelola sekitar 8000 unit rusun sederhana dan PD Sarana Jaya mengelola tak kurang dari 3000 unit rusun sederhana.

## 2.5 MANAJEMEN RESIKO

Langkah awal dari proses manajemen resiko adalah Penetapan Konteks (Establish The Context). Diperlukan pengetahuan yang cukup dari konteks aktifitas sehingga potensi keuntungan dan kerugian dapat diidentifikasi dan dinilai secara tepat. Ada 3 penetapan konteks yang perlu dilakukan setiap melaksanakan manajemen resiko, yaitu:

1. Eksternal atau konteks strategi, diperlukan untuk melihat bagaimana keterkaitan antara aktifitas yang akan dilaksanakan dengan lingkungan luar atau aktifitas yang dapat dipengaruhi oleh factor eksternal. Langkah ini meliputi identifikasi pihak yang terkait dengan proyek dan kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman dari proyek atau organisasi (analisa SWOT). Hal ini dilakukan untuk mengetahui kelebihan dan kekurangan perusahaan dalam melaksanakan proyek ini.

a. *Strength* :

- Dukungan Pemerintah pusat dan daerah (proyek pemerintah) baik dari segi regulasi, dan subsidi bagi pembiayaan.
- Terdapat berbagai kelembagaan yang mempunyai pengalaman dan kualifikasi yang baik.

b. *Weakness*:

- Harga jual lahan di perkotaan yang cukup tinggi
- Aksesibilitas ke lokasi cukup sulit

c. *Opportunity*:

- Terbukanya lapangan kerja baru, membantu program pemerintah
- Ada eskalasi biaya dalam kontrak multiyears

d. *Threat*:

- Kemungkinan tunggakan pembayaran (biaya proyek cukup besar namun harga jual unit dibatasi)
- Review design di lapangan bila kualitas desain konsultan kurang baik

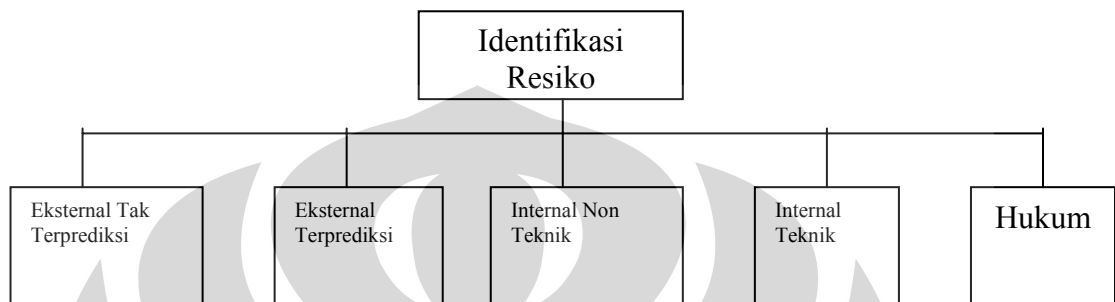
2. Konteks Organisasi, menyangkut kebijakan pemerintah mengenai Goals dan objectives organisasi sehubungan dengan manajemen resiko.

3. Konteks Manajemen Resiko, menyangkut pengertian yang luas mengenai resiko yang akan dikaji dan dipertimbangkan mengenai resiko-resiko mana saja yang memerlukan tindakan yang lebih lanjut, mana yang dapat diabaikan dan yang mana memerlukan pengkajian atau penilaian lebih rinci. Keadaan ini melibatkan aksi yang cepat dan kualitatif untuk setiap langkah dalam manajemen resiko. Karena itu langkah pertama yang dapat dilakukan adalah dengan mengidentifikasi resiko potensial atas kerugian / kehilangan dengan melihat pada *source of impact dan sources of risk*.

### 2.5.1 Identifikasi Resiko

Tujuan dalam identifikasi resiko adalah untuk menentukan struktur manajemen resiko dengan menerapkan rincian resiko yang mungkin terjadi.

Ada beberapa cara dalam mengidentifikasi resiko, umumnya lebih banyak menggunakan klasifikasi resiko berdasarkan sumber resiko. Sumber resiko diidentifikasi berdasarkan kemungkinan resiko yang ada yang membawa dampak negative atau menyebabkan kerugian. Dalam PMBOK mengkategorikan sumber resiko secara umum adalah sebagai berikut.<sup>20</sup>



**Gambar 2.2 Klasifikasi Identifikasi Resiko**

### 2.5.2 Analisis Resiko

Tujuan dari Analisis resiko adalah menambah pemahaman lebih dalam tentang resiko agar dapat menekan konsekuensi-konsekuensi buruk dari dampak yang timbul dengan memperkirakan tingkat ( level ) resiko yang mungkin terjadi. Resiko dianalisis secara kualitatif maupun kuantitatif.

**Tabel 2.6**  
**Matrix tingkat resiko secara kualitatif**<sup>21</sup>

Kemungkinan (Likelihood)	Akibat (Consequences)				
	Tidak Penting 1	Minor 2	Medium 3	Mayor 4	Malapetaka 5
I (sangat besar)	T	T	E	E	E
II (besar)	M	T	T	E	E
III (sedang)	R	M	T	E	E
IV (kecil)	R	R	M	T	E
V (sangat kecil)	R	R	M	T	T

E = resiko ekstrim; T = resiko tinggi; M = resiko moderat; R = resiko rendah

<sup>20</sup> Project Manajement Body of Knowledge 3rd Edition, ANSI. (2004)

<sup>21</sup> Diktat Manajemen Resiko, Ir. Edi Subiyanto, UI. (2007)

**Tabel 2.7**  
**Matrix analisis resiko 4x4**

Kemungkinan (Likelihood)	Akibat (Consequences)			
	Minor 1	Moderat 2	Mayor 3	Malapetaka 4
A (sangat besar)	T	T	E	E
B (besar)	M	M	T	E
C (moderat)	R	M	M	T
D (kecil)	R	R	R	M

E = risiko ekstrim; T = risiko tinggi; M = risiko moderat; R = risiko rendah;

### 2.5.3 Evaluasi Resiko

Evaluasi terhadap input resiko pada suatu proyek tergantung pada :

Probabilitas terjadinya resiko , frekuensi kejadian dan dampak dari resiko tersebut bila terjadi.

Dalam membandingkan pilihan proyek dan berbagai resiko yang terkait seringkali digunakan indeks resiko, dimana :

<b>Indeks Resiko = Frekuensi x Dampak</b>
---

Adapun table Pengukuran Probabilitas adalah sbb :

**Tabel 2.8**  
**Pengukuran probabilitas**

Level	Penilaian	Kemungkinan
A	Sangat Tinggi	Selalu terjadi pada setiap kondisi
B	Tinggi	Sering terjadi pada setiap kondisi
C	Sedang	Terjadi pada kondisi tertentu
D	Rendah	Kadang terjadi pada setiap tertentu
E	Sangat Rendah	Jarang terjadi , hanya ada kondisi tertentu



Hubungan antara frekuensi atau probabilitas dan dampak akan membentuk dasar bagi pembahasan mengenai apakah suatu kondisi merupakan risiko yang dapat diterima suatu proyek.

#### **2.5.4 Penanganan Resiko**

Evaluasi resiko membandingkan tingkat resiko dengan criteria yang telah ditetapkan, serta menentukan tingkat resiko yang dapat diterima, resiko yang dihindari, resiko dikurangi, resiko dipindahkan, atau memerlukan treatment lanjutan.

Ada tiga strategi yang biasa dilaksanakan untuk resiko yang mempunyai dampak negatif terhadap kinerja proyek, meliputi :

- a. *Avoid*, menghindari risiko dengan cara melakukan perubahan terhadap rencana manajemen proyek untuk mengeliminasi ancaman risiko, mengisolasi sasaran proyek dari dampak yang akan timbul.
- b. *Transfer*, mentransfer dampak negatif risiko termasuk tanggungjawab kepada pihak ketiga. Transfer risiko selalu terkait dengan pembayaran suatu premi risiko kepada pihak yang menerima pelimpahan risiko.
- c. *Mitigate*, mengurangi probabilitas dan dampak dari suatu kejadian risiko kepada ambang batas yang dapat diterima. Melakukan tindakan dini untuk mengurangi probabilitas dan atau dampak risiko di proyek sangat efektif dari pada melakukan perbaikan setelah kerusakan terjadi.<sup>22</sup>

#### **2.6 RISK RESPONSE DALAM MENINGKATKAN PRODUKTIVITAS DEVELOPER RUSUNAMI**

Risk response merupakan satu bagian dalam manajemen resiko yang dilakukan setelah tahap identifikasi dan analisis resiko. Perencanaan dalam tindakan (risk respons) adalah berupa pengembangan berbagai pilihan harus atau tidaknya melakukan treatment (tindakan) terhadap resiko tersebut, setelah melihat data dari analisis kualitatif ataupun kuantitatif.

Contoh dari risk response yang telah dilakukan dalam meningkatkan produktivitas rusunami seperti dalam hal menyangkut pembiayaan serta daya beli

---

<sup>22</sup> *Project Manajement Body of Knowledge 3rd Edition* (ANSI, 2004) hal 261-262.

masyarakat, yang merupakan faktor resiko yang relatif sangat mempengaruhi produktivitas developer dalam membangun rusunami. Pemerintah sebagai fasilitator, regulator sekaligus owner telah mengambil kebijakan sebagai treatment terhadap kedua faktor tersebut.

Dalam menyikapi berbagai permasalahan yang timbul seperti dalam pengadaan rusunami, contohnya dalam hal pembiayaan. Terkait hal ini kebijakan Kementerian Negara Perumahan Rakyat bekerja sama dengan Departemen Keuangan membuat suatu PP yang menjamin bahwa semua developer rusunami akan diberikan pembebasan ppn (Pajak Pertambahan Nilai) pemasukan.<sup>23</sup> Hal ini dilakukan guna mendukung produktivitas developer dalam membangun rusunami guna mengatasi backlog.

Dalam hal penyediaan lahan harus diadakan land reform ataupun land banking oleh pemerintah, misalkan terhadap lahan –lahan pemerintah yang berada di pusat kota untuk meringankan beban developer dalam menekan biaya dalam pengadaan lahan bagi rusunami.

Demi mendapatkan atensi dari masyarakat akan rumah susun dan untuk mengatasi kemampuan daya beli masyarakat yang rendah, maka Menpera bekerja sama dengan BTN memberikan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) oleh BTN (Bank Tabungan Negara) dengan nilai insentif atau subsidi yang akan ditanggung oleh masyarakat sebesar hanya 9% maka diharapkan masyarakat berpenghasilan rendah dapat memperoleh rumah susun seharga Rp. 90-145 Juta/Unit mulai dari jangka waktu 5 tahun ke depan.<sup>24</sup>

## **2.7 PENELITIAN RUMAH SUSUN YANG RELEVAN**

Penelitian mengenai pengembangan rumah bersusun sederhana di perkotaan tidak hanya dilakukan di dalam negeri saja. Negara berkembang lainnya di Asia Tenggara seperti Singapura, Vietnam, dan Malaysia lebih dulu menerapkan konsep hunian vertikal di perkotaan bagi warganya. Penelitian

---

<sup>23</sup> “Kebijakan:Pembangunan Rumah Susun Bebas dari Pajak Pertambahan Nilai,” *Lampung Post*, Maret 2007.

<sup>24</sup> “Kebijakan:Pembangunan Rumah Susun Bebas dari Pajak Pertambahan Nilai,” *Lampung Post*, Maret 2007.

mengenai konstruksi bangunan vertikal, aspek sosial budaya, dan lainnya dapat ditemukan dalam berbagai studi literatur.

### **2.7.1 Penelitian Rumah Susun Sederhana di Dalam Negeri**

Penelitian mengenai rumah susun sederhana di dalam negeri meliputi : penelitian mengenai lokasi dengan memperhatikan harga jual tanah, dan penentuan harga sewa pada rusunawa.

1. Penelitian mengenai pemilihan lokasi di pusat kota Jakarta dengan melihat harga jual tanah namun menghasilkan nilai jual rusun yang cukup murah telah dilakukan. Simulasi yang dilakukan Panangian Simanungkalit & Associates pada tahun 2000 menunjukkan, di Jakarta masih memungkinkan dibangun apartemen tipe 29 dengan harga jual Rp 101,5 juta, tipe 36 seharga Rp 126 juta, dan tipe 39 seharga Rp 157,5 juta. Perhitungan itu didasarkan pada asumsi harga tanah Rp 1,5 juta per m<sup>2</sup>, dengan luas lahan 1 hektar. Investasi di tanah berjumlah Rp 15 miliar.

Dengan KLB sebesar empat kali akan didapat area yang bisa dibangun seluas 40.000 m<sup>2</sup>, sehingga terdapat area yang bisa dijual (saleable area = 85 persen) seluas 34.000 m<sup>2</sup>. Biaya pembangunan apartemen murah itu katakanlah Rp 1,5 juta per m<sup>2</sup> -angka ini masih bisa ditekan lebih rendah lagi, misalnya dengan memangkas biaya perizinan habis-habisan-maka investasi yang dibenamkan dalam bangunan mencapai Rp 60 miliar (40.000 m<sup>2</sup> x Rp 1,5 juta). Dengan menetapkan harga jual rata-rata Rp 3,5 juta per m<sup>2</sup>, akhirnya akan ketemu harga-harga apartemen yang murah meriah itu.<sup>25</sup>

2. Penelitian mengenai penentuan harga sewa suatu rusunawa, menurut Zaenal Arifin dari Departemen Teknik Planologi ITB dengan mengambil studi kasus Rusunawa Cigugur Tengah, untuk menentukan harga sewa rusunawa pendekatan yang digunakan adalah menentukan formula harga sewa minimum yang setidaknya dapat memenuhi keseimbangan pengeluaran = penerimaan, sehingga tidak lagi diperlukan subsidi pengelolaan. Pengumpulan data primer dilakukan terhadap calon penghuni potensial guna

---

<sup>25</sup> Panangian Simanungkalit, "Mungkinkah Membangun Apartemen Murah di Tengah Kota?," *Kompas* (2000).

mengetahui keterjangkauannya, yaitu kemampuan dan kemauan membayar sewa. Hasil analisis menunjukkan bahwa secara keseluruhan Ability To Pay (ATP) masih lebih besar dibandingkan Willingness To Pay (WTP). Dalam kondisi tersebut calon penghuni potensial bisa memilih untuk pindah ke Rusunawa atau tetap tinggal di kontrakan. Kesiediaan pindah ke Rusunawa ternyata tidak hanya dipengaruhi oleh tingkat penghasilan, tetapi juga dipengaruhi oleh sikap calon penghuni yang membandingkan harga sewa Rusunawa yang ditawarkan (metode Stated Preference) dengan harga sewa kontrakannya saat ini.<sup>26</sup>

### 2.7.2 Penelitian Rumah Susun Sederhana di Luar Negeri

Sedangkan untuk penelitian rumah susun sederhana di luar negeri terdapat beberapa penelitian mengenai : Aspek sosial budaya, dan perencanaan rumah susun di DKI Jakarta.

1. Penelitian Kelsuke Hama (1990), dalam rangka kerja sama penelitian pemerintah Jepang dan Indonesia menghasilkan beberapa kesimpulan berikut :

- Pemasyarakatan rumah susun

Pemasyarakatan rumah susun tak didasarkan pada tingkat ekonomi nasional, terutama dengan penghasilan kelompok sasaran serta kemampuan pemerintah dan swasta.

Faktor sosial-budaya diasumsikan akan mengikuti, sesudah kesulitan ekonomi dapat dipecahkan. Pemasyarakatan rumah susun flat yang dinilai paling berhasil adalah Singapura, baru kemudian Kuala Lumpur, Bangkok dan terakhir Jakarta.

- Harga bangunan dikaitkan dengan penghasilan penghuni

---

<sup>26</sup> Zaenal Arif. "Penentuan Harga Sewa Rusunawa. Studi Kasus : Rusunawa Cigugur Tengah kota Cimahi." Skripsi, Program Sarjana Departemen Teknik Planologi-ITB, 2004.

Penghasilan rata-rata bulanan keluarga di Jakarta umumnya hanya mampu membiayai 1 meter persegi harga bangunan rumah susun, sedangkan di Singapura 2-4 meter persegi, di Kuala Lumpur 2-3 meter persegi dan di Bangkok 1,5-2 meter persegi.

- Sistem sewa atau pemilikan dan kelompok sasaran  
Pada tahap awal, rumah susun hanya dapat disewa, dengan subsidi pemerintah. Selanjutnya rumah susun dapat dimiliki penuh, setelah ekonomi nasional berkembang dan penghasilan masyarakat meningkat. Meski rumah susun tidak dapat langsung dimiliki, tetapi flat dapat berfungsi sebagai tempat hunian di perkotaan.
- Operasi dan pemeliharaan  
Sistem pengelolaan yang lengkap dan memadai, agar penghuni tertarik dan kelak mampu mengoperasikan dan memelihara alat dan utilitas lingkungan rumah susun/flat.

2. Menurut Stephen Yeh, 1977 pembangunan rumah susun di Singapura yang berawal pada 1960 memang dinilai berhasil, namun dari segi sosial-budaya ternyata gagal. Pengalaman negara maju (Inggris), pada 1968 terjadi pembongkaran rumah susun berlantai banyak (Eko, Budihardjo, 1984) karena dinilai tidak layak. Di Belanda, dijumpai penghuni rumah susun merasa terasing, merana, ibu rumah tangga menderita ketegangan jiwa dan penyakit syaraf, anak-anak menjadi agresif dan cenderung vandalis serta brutal. Akibatnya timbul aturan bahwa rumah susun berlantai banyak hanya boleh dihuni keluarga tanpa anak atau para bujangan.

Pembongkaran rumah susun di St. Louis-Missouri AS tahun 1972 dilakukan pemerintah AS, karena dinilai tidak layak bagi masyarakat beradab. Rumah susun tersebut dirancang arsitek terkenal, Mimoru Yamasaki, yang meliputi 2.764 unit. Alasan lainnya, mempertimbangkan berbagai faktor non fisik, seperti:

- usaha pencegahan timbulnya kenakalan anak-anak (*vandalisme*),

- pembukaan peluang lapangan kerja baru bagi para penghuni,
- pengadaan sarana dan prasarana rekreasi serta olah raga.<sup>27</sup>

3. Penelitian di China mengenai perumahan bagi masyarakat miskin perkotaan memaparkan bahwa sistem penyediaan perumahan di Cina sejak tahun 1949 dikerjakan oleh sistem sosialis namun sejak 1979 setelah melakukan privatisasi dalam sektor perumahan, telah terjadi peningkatan kualitas perumahan maupun rumah susun baik itu dalam hal fasilitas maupun pola pemasaran.

Para pengambil keputusan di China pun berpendapat privatisasi perumahan maupun rumah susun telah menjadikan masyarakat miskin perkotaan dapat terpenuhi kebutuhan akan tempat tinggal, walaupun perumahan dan rumah susun ini terbagi untuk masyarakat menengah atas dan miskin berdasarkan fasilitas yang ada.<sup>28</sup>

## 2.8 KESIMPULAN

Berdasarkan hasil kajian pustaka yang telah dilakukan dengan teori-teori dan jurnal yang telah dikaji, maka guna mengatasi persoalan backlog perumahan sederhana di perkotaan khususnya rusun dilakukan penelitian untuk mengatasi berbagai resiko baik eksternal maupun internal, yang mempengaruhi produktivitas developer dalam pembangunan rusunami.

Dalam melakukan analisis resiko kemudian ditemukan penyebab serta dampak yang terjadi, serta melakukan evaluasi sehingga akan dapat diambil tindakan/respon terhadap resiko. Penyebab dan dampak yang sudah terjadi seperti, kesulitan investor dalam hal pembiayaan proyek pembangunan rusun sehingga proyek tersebut tidak selesai tepat pada waktunya. Hingga pemerintah memberi kebijakan/respon berupa pemberian subsidi dan pemotongan ppn.

<sup>27</sup> “Laporan Akhir Identifikasi Kebutuhan Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman”, Kementerian Negara Perumahan Rakyat, 2006, hal 19.

<sup>28</sup> Ya Ping Wang, Housing Reform and Its Impacts on The Urban Poor In China, “*Housing Studies, Proquest*,” Vol. 15, Edisi 6; pg. 845, 20 pgs, Nov 2000. Diakses pada <http://proquest.umi.com/pqdweb?did=65272999&sid=1&Fmt=3&clientId=45625&RQT=309&VName=PQD>.

## **BAB III**

### **RANCANGAN PENELITIAN**

#### **3.1 PENDAHULUAN**

Pada Bab II telah diuraikan mengenai permasalahan dan penelitian-penelitian dalam pengembangan rumah susun sederhana. Dalam bab III ini dibahas kerangka pemikiran beserta hipotesa penelitian yang didukung dengan paparan mengenai strategi serta proses penelitian. Selain itu guna mendapatkan alur penelitian yang sesuai maka dijelaskan variable dan instrumen penelitian yang dipakai untuk mendukung pemilihan metode penelitian dan metode analisa yang digunakan.

#### **3.2 KERANGKA PEMIKIRAN DAN HIPOTESA PENELITIAN**

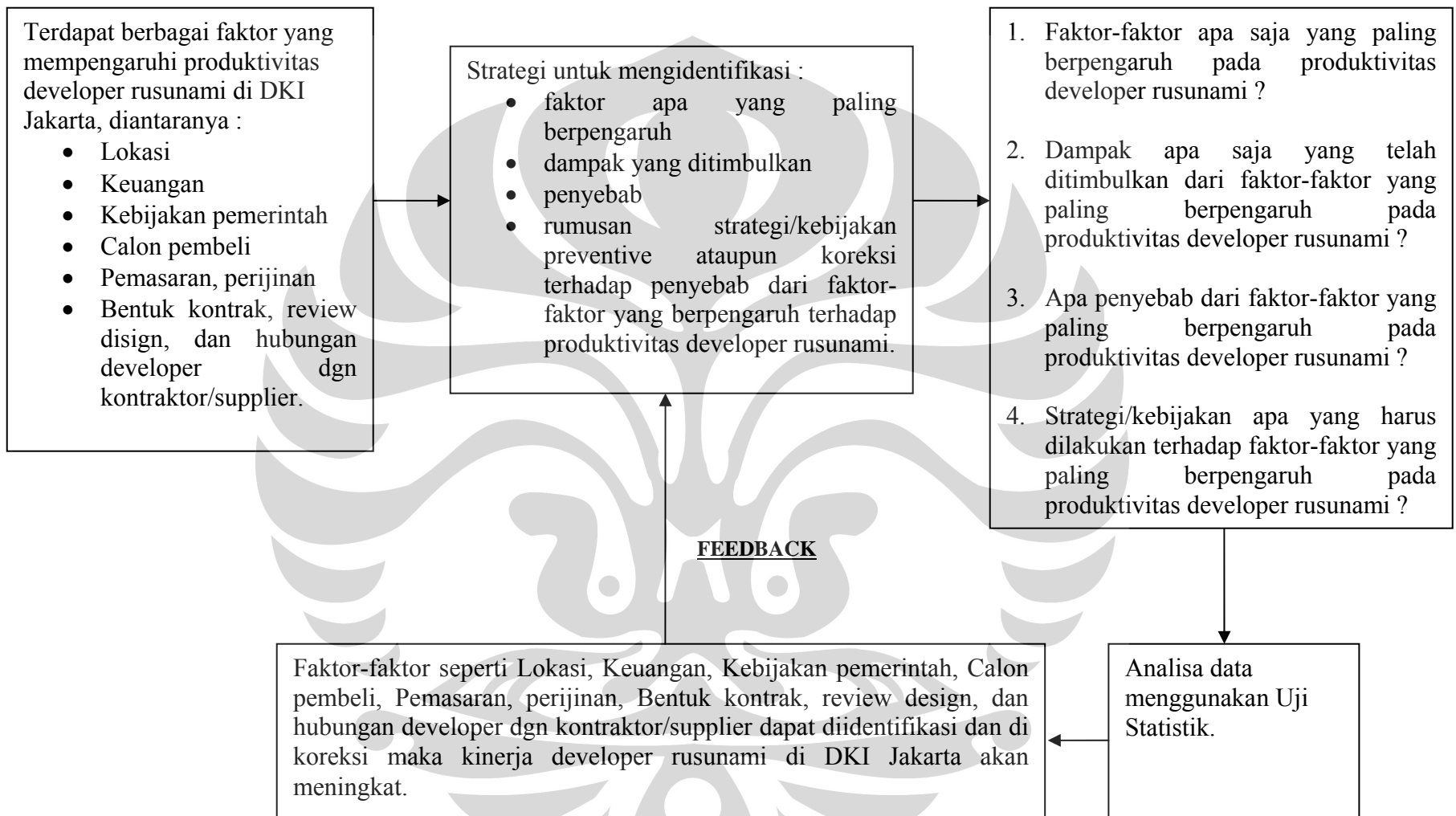
Berdasarkan pembahasan kajian teori dan hasil penelitian yang relevan maka dapat disusun kerangka pemikiran sebagai berikut :

- Guna memenuhi kebutuhan masyarakat berpenghasilan menengah-bawah akan perumahan dan permukiman dengan harga terjangkau dan berada di perkotaan maka perlu dilakukan penelitian mengenai produktivitas developer dalam mengembangkan rusunami
- Dalam penelitian ini perlu dilakukan secara komprehensif dengan melibatkan para ahli dan juga stakeholder
- Setelah selesai melakukan penelitian ditemukan beberapa faktor, dampak serta penyebab yang paling mempengaruhi produktivitas developer dalam membangun rusunami.
- Melakukan perumusan beberapa respon/tindakan yang harus dilakukan terhadap resiko yang paling berpengaruh.
- Kemudian dikaji kembali, apakah hasil yang diperoleh sesuai dengan kajian literatur serta hipotesa yang didapat sebelumnya.

Hipotesa dalam penelitian ini adalah bila semakin kecil faktor resiko baik itu eksternal, seperti lokasi, keuangan, kebijakan pemerintah, calon pembeli dan hal lainnya seperti masalah pemasaran dan perijinan maupun faktor internal, seperti bentuk kontrak, review design pada proyek maka kinerja produktivitas developer dalam membangun rusunami di DKI Jakarta yang tepat sasaran bagi masyarakat berpenghasilan rendah akan meningkat.







**Gambar 3.1 Kerangka Alur Pikir Penelitian**

### 3.3 STRATEGI DAN PROSES PENELITIAN

Hal pertama yang terpenting dalam menentukan strategi penelitian adalah identifikasi tipe pertanyaan penelitian yang diajukan sejak awal. Di bawah ini terdapat skema kategori dasar mengenai tipe-tipe pertanyaan penelitian, yaitu : Siapa, Apa, Dimana, Bagaimana, dan Mengapa.

**Tabel 3.1**  
**Situasi-situasi Yang Relevan Untuk Strategi Yang Berbeda**

<b>Strategi</b>	<b>Bentuk Pertanyaan Penelitian</b>	<b>Mebutuhkan Kontrol thd Peristiwa t.l.</b>	<b>Fokus Terhadap Peristiwa Kontemporer</b>
Eksperimen	Bagaimana, Mengapa	Ya	Ya
Survei	Siapa, Apa, Dimana, Berapa Banyak	Tidak	Tidak
Analisa Arsip	Siapa, Apa, Dimana, Berapa Banyak	Tidak	Ya/Tidak
Historis	Bagaimana, Mengapa	Tidak	Tidak
Studi Kasus	Bagaimana, Mengapa	Tidak	Ya

Sumber : Yin, 1994<sup>29</sup>

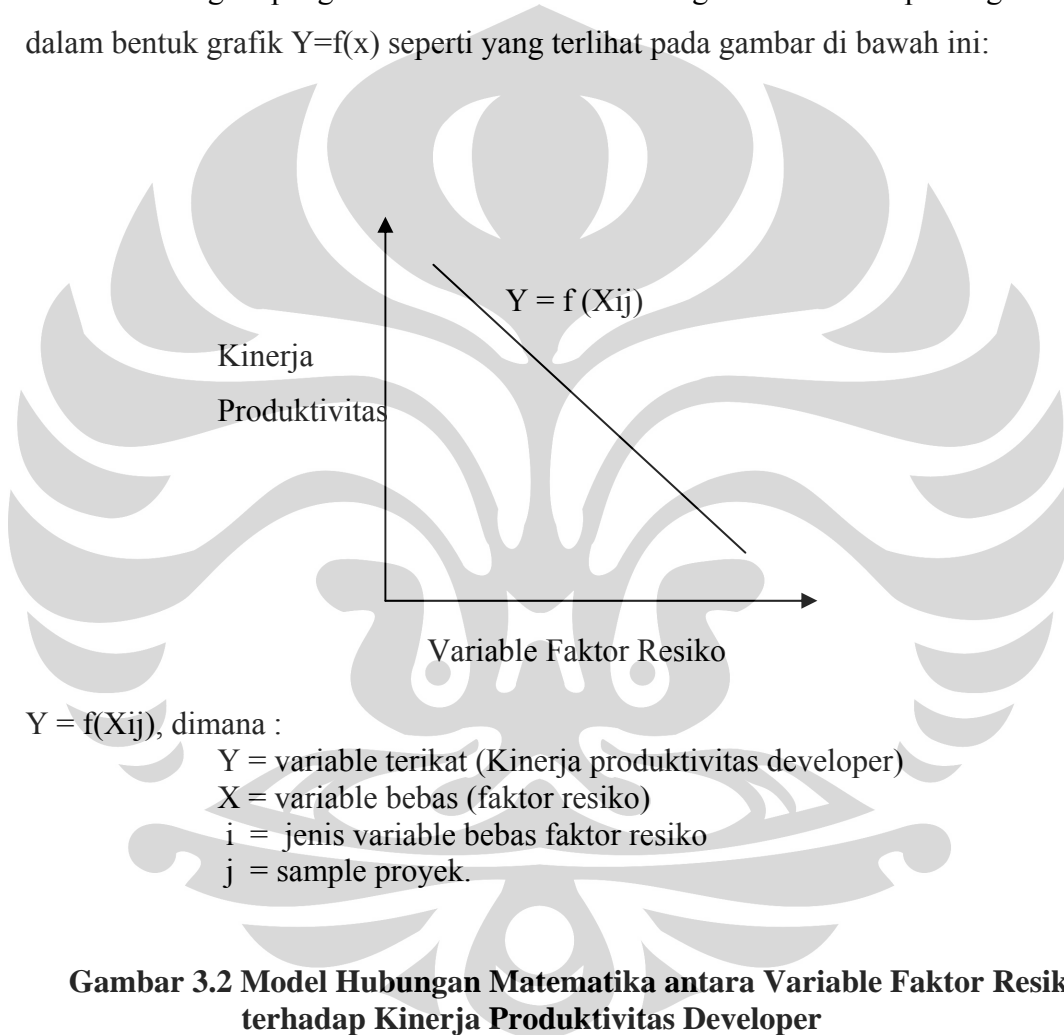
Pada penelitian ini telah dipaparkan pada kerangka alur penelitian bahwa “apa” merupakan pertanyaan penelitian, sehingga digunakan metode Survei.

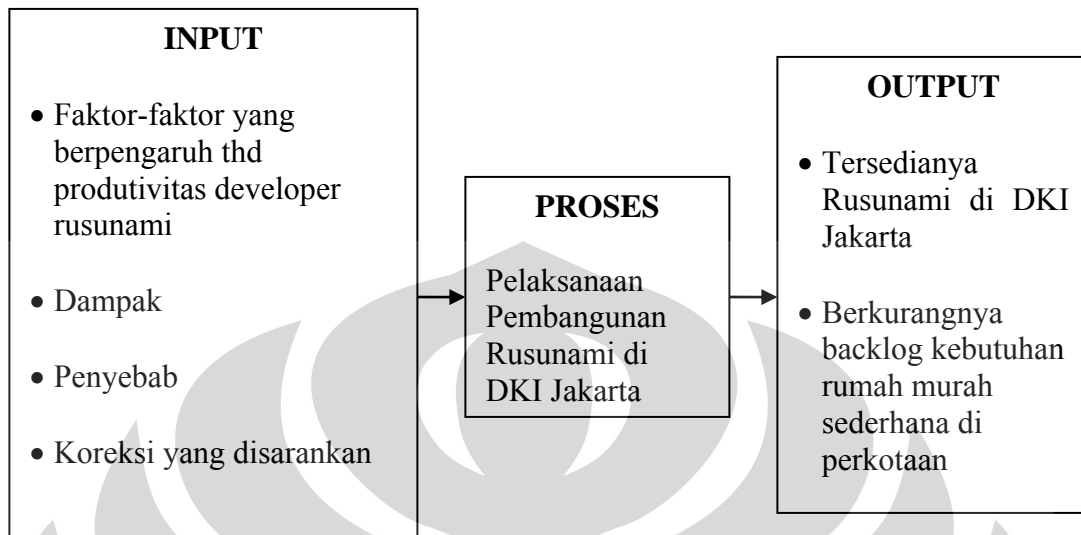
Pendekatan awal dengan mempelajari produktivitas developer rusunami khususnya di DKI Jakarta. Selanjutnya dilakukan identifikasi faktor-faktor yang

<sup>29</sup> Robert K Yin, *Studi Kasus Metode & Desain* (Raja Grafindo Persada, 2002), hal 9.

mempengaruhinya. Faktor-faktor tersebut dicantumkan dalam *questionnaire* yang akan ditanyakan kepada para narasumber dan diberi penilaian secara kualitatif.

Dari data yang didapat perlu dilakukan suatu analisa dan pembuatan model matematika yang menunjukkan hubungan antara kinerja produktivitas developer rusunami dengan pengaruh faktor resiko. Hubungan tersebut dapat digambarkan dalam bentuk grafik  $Y=f(x)$  seperti yang terlihat pada gambar di bawah ini:





**Gambar 3.3 Diagram Alir Penelitian**

Dari data kuesioner tersebut kemudian dianalisis dengan metode analisis statistik untuk memperoleh faktor-faktor yang paling dominan dalam produktivitas developer dalam membangun rusunami. Setelah diperoleh komponen faktor yang paling dominan kemudian dilanjutkan dengan mencari penyebab serta koreksi yang harus dilakukan.

### **3.4 VARIABLE PENELITIAN**

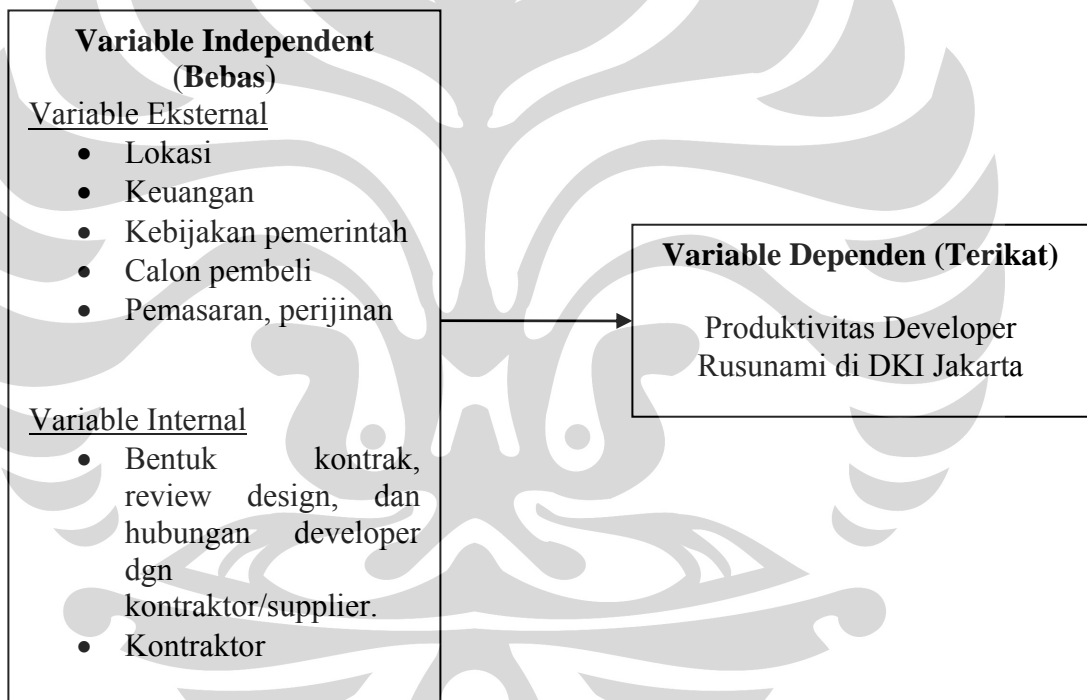
Menurut Prof. Dr. Sugiyono (2007)<sup>30</sup> variable penelitian adalah segala sesuatu yang berbentuk apa saja yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari sehingga diperoleh informasi tentang hal tersebut, kemudian ditarik kesimpulan. Namun dapat dirumuskan disini bahwa variable adalah suatu atribut atau sifat atau nilai dari orang, obyek, atau kegiatan yang mempunyai variasi tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulan.

Menurut hubungan antara satu variable yang satu dengan variable yang lain maka macam-macam variable dapat dibedakan menjadi:

<sup>30</sup> Prof. Dr. Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D* (Alfabeta, 2003), hal 38.

- Variable Independen/Variable Bebas  
Merupakan variable yang mempengaruhi atau yang menjadi sebab perubahannya atau timbulnya variable dependen (terikat).
- Variable Dependen/Variable Terikat  
Sering juga disebut variable output, kriteria, konsekuen. Variable ini merupakan variable yang dipengaruhi atau yang menjadi akibat, karena adanya variable bebas.

Berdasarkan kajian literatur yang telah dipaparkan pada Bab II, dalam penelitian ini dapat ditampilkan variable-variable berikut :



**Gambar 3.4 Variable Penelitian**

Variable independent (bebas) sebagaimana tabel di atas terdiri dari :

- Variable Eksternal  
Adalah variable yang mempengaruhi kinerja produktivitas developer dari luar, yaitu mengukur resiko kesenjangan antara industri dan regulasi yang ada yang dilakukan oleh perusahaan developer sebagai umpan balik untuk mengukur produktivitas dan melakukan koreksi apabila produktivitas tersebut kurang.
- Variable Internal  
Adalah variable yang mempengaruhi kinerja produktivitas developer dari dalam, yaitu mengukur resiko kesenjangan yang berada luar lingkup developer itu sendiri, dimana kesenjangan ini terjadi karena industri, regulasi serta hal lainnya memiliki kenyataan berbeda dari harapan developer tersebut.

Dari variable di atas dapat dipaparkan pada tabel 3.2 di bawah ini indikator, sub indikator, serta faktor yang bersangkutan.

**Tabel 3.2**  
**Indikator Penelitian**

No	Faktor/Sub Variabel	Referensi
<b>VARIABLE INTERNAL</b>		
<b>I</b>	<b>Lokasi</b>	
1	Letak rencana kawasan rumah susun dalam skala bisnis kurang menguntungkan.	Jajan Rohjan, Reza M, Zulphinar, 2003
2	Kondisi lingkungan lokasi dari segala aspek kurang baik.	Jajan Rohjan, Reza M, Zulphinar, 2003
3	Lokasi perumahan merupakan daerah rawan bencana alam.	<a href="http://www.republika.com">www.republika.com</a>
4	Pengaruh nilai jual tanah yang tinggi pada pemilihan lokasi perumahan.	Panangian Simanungkalit, 2004

No	Faktor/Sub Variabel	Referensi
5	Ketidaktersediaan jaringan primer air bersih.	UU No. 4/1988
6	Ketidaktersediaan jaringan primer listrik.	UU No. 4/1988
7	Ketidaktersediaan/terbatasnya pelayanan jalan akses.	UU No. 4/1988
8	Ketidaktersediaan jaringan primer sistem drainase.	UU No. 4/1988
9	Ketidaktersediaan sarana umum lain, seperti tempat pembuangan sampah akhir, jaringan air limbah dll.	UU No. 4/1988
10	Skala minimal pengembangan rusun minimal 2000 unit	Panangian Simanungkalit, 2008
11	Ketiadaan land banking pemerintah	Panangian Simanungkalit, 2008
12	Sarana transportasi	UU No. 4/1988
13	Durasi pembebasan lahan	www.reexpose.com
<b>II</b>	<b>Finance</b>	
1	Terhambatnya rencana penggunaan REITs sebagai instrumen pembiayaan (berupa kepemilikan saham, sehingga investor memperoleh dividen dari perusahaan properti) dikarenakan belum dibuatnya aturan penggunaan REITs di Indonesia.	<a href="http://www.tempointeraktif.com">www.tempointeraktif.com</a> , 23 Februari 2007
2	Pinjaman luar negeri developer dari lembaga keuangan bank/non bank.	Kemenpera
3	Pinjaman dalam negeri developer dari lembaga keuangan bank/non bank.	Kemenpera
4	Kesulitan dalam memperoleh Kredit konstruksi dari lembaga keuangan bank/non bank.	Kemenpera

No	Faktor/Sub Variabel	Referensi
5	Diberlakukannya subsidi Interest Only - Ballon Payment (Subsidi untuk membantu menurunkan angsuran yang harus dibayarkan oleh debitur melalui pembayaran komponen bunga saja dalam kurun waktu tertentu.)	Permenpera No. 7/2007
6	Diberlakukannya subsidi selisih bunga (Subsidi untuk membantu menurunkan angsuran yang harus dibayarkan oleh calon penghuni melalui pengurangan suku bunga angsuran dalam kurun waktu tertentu.)	Permenpera No. 7/2007
7	Harga konstruksi per m <sup>2</sup> yg ditetapkan pemerintah sebesar Rp. 2 jt/m <sup>2</sup>	Kemenpera
8	Modal diperoleh dari lembaga keuangan sendiri	Kemenpera
<b>III</b>	Pemerintah	
1	Kinerja Tim Percepatan Pembangunan Rumah Susun di Perkotaan yang belum maksimal (Kepres No.22/2006).	Kepres No. 22/2006
2	Berjalannya Permenpera No.7/2007 mengenai Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Sarusun Bersubsidi.	Permenpera No. 7/2007
3	Kinerja Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional.	Kepres No. 6/2000
4	Penerapan UU No.16/1985 mengenai Rumah Susun.	UU No. 16/1985
5	Penerapan PP No.4/1988 mengenai Pembangunan rumah Susun : BUMN, Koperasi, Swasta dan Swadaya Masyarakat.	PP No. 4/1988
6	Penerapan SKB Mendagri, MenPU, Menpera bagi Mendorong badan usaha bidang perumahan dan permukiman.	SKB Mendagri, Menteri PU, Menpera ps.2 ay. 2



No	Faktor/Sub Variabel	Referensi
7	Diterapkannya Permen PU No. 60/PRT/1992 mengenai Persyaratan teknis sebagai landasan perencanaan, pelaksanaan, pengawasan, pengelolaan, dan pengembangan.	Permen PU No. 60/PRT/1992 Ps. 2
8	Penerapan Perda Jakarta No.1/1991 mengenai Rumah susun.	Peraturan Daerah Jakarta No.1/1991
9	Kinerja BKP4N yaitu Tim perumusan kebijakan pengembangan perumahan dan permukiman di level pemerintah pusat, terdiri dari para menteri terkait.	Kepres No. 6/2000
10	Kinerja Tim yang dibentuk untuk mendukung perumahan dan permukiman yang terdiri dari lembaga keuangan, seperti Departemen Keuangan.	<a href="http://www.pu.go.id">www.pu.go.id</a>
11	Kinerja Tim yang dibentuk untuk mengurangi masalah lahan perumahan yang terdiri dari lembaga seperti Bappenas, BPN.	<a href="http://www.pu.go.id">www.pu.go.id</a>
12	Kurangnya dukungan dari Lembaga keuangan yang memberikan bantuan kredit konstruksi dan KPA (Kredit Kepemilikan Apartemen/Rumah Susun).	Kemenpera
13	Penyesuaian masterplan DKI Jakarta dgn program 1000 tower	Pemda DKI Jakarta
IV	Calon Pembeli	
1	Persyaratan kredit kepemilikan rusun yang rumit bagi para pembeli rusun dari lembaga keuangan bank	
2	Subsidi bagi para debitur untuk memenuhi KPR Sarusun	Permenpera No. 7/2007
3	Jaminan bagi para calon pembeli dari developer	
4	Sasaran pembeli tidak tercapai	Satoto Budi, 2008

No	Faktor/Sub Variabel	Referensi
V	Lain-Lain	
1	Ketiadaan informasi dari pemerintah dan kelompok para ahli perumahan, yang berasal dari tenaga ahli, konsultan, dan perguruan tinggi	<a href="http://www.ar.itb.ac.id">www.ar.itb.ac.id</a>
2	Kinerja Lembaga penyedia informasi dan jaringan antara masyarakat dan stakeholder perumahan	Kemenpera
3	Minimnya dukungan dari asosiasi-asosiasi pengembang perumahan, seperti REI dan APERSI.	Kemenpera
4	Minimnya dukungan dari PERUMNAS, Perusahaan negara yang mengembangkan rumah sederhana.	Tjuk Kuswartojo, 2005
5	Perijinan lokasi dan pembangunan rusun	Dikky Setiawan, Priyanto Sukandar, Ahmad Pahinggian, 2008
6	Pola pemasaran yang dilakukan pemerintah masih minim	Panangian Simanungkalit, 2008
<b>VARIABLE EKSTERNAL</b>		
VI	Developer & Supplier	
1	Bentuk kontrak konstruksi dari developer kepada sub kontraktor/supplier berupa lumpsum fixed price.	Ir. Chaerul Abubakar, MS.c
2	Bentuk kontrak dari developer kepada sub kontraktor/supplier berupa unit price.	Ir. Chaerul Abubakar, MS.c
3	Bentuk kontrak dari developer kepada sub kontraktor/supplier dengan pembayaran uang muka.	Ir. Chaerul Abubakar, MS.c
4	Review design dilakukan oleh developer.	Ir. Frankie Tayu

<b>No</b>	<b>Faktor/Sub Variabel</b>	<b>Referensi</b>
<b>5</b>	Rendahnya kualitas dan kuantitas tenaga pendukung proyek dari developer maupun sub kontraktor.	Ir.Toto Hendroto Baswan
<b>6</b>	Rendahnya kualitas dan kuantitas tenaga pendukung proyek dari pihak konsultan (jika ada).	Ir.Kriya Arsyah, Dipl SE, M.Eng.
<b>7</b>	Kemitraan yang kurang baik.	Herry P. Chandra, Irayanti Fibriyanti S, Yunita A Messah, 2002
<b>8</b>	Resiko tidak bonafidnya mitra kerja (baik itu kontraktor ataupun developer)	Herry P. Chandra, Irayanti Fibriyanti S, Yunita A Messah, 2002
<b>9</b>	Adanya komitmen yang kuat antara kontraktor dan developer.	Herry P. Chandra, Irayanti Fibriyanti S, Yunita A Messah, 2002
	Alasan developer bermitra dengan kontraktor :	
<b>10</b>	Proyek membutuhkan biaya yang besar/mahal	Herry P. Chandra, Irayanti Fibriyanti S, Yunita A Messah, 2002
<b>11</b>	Mudah dalam hal pengawasan	Herry P. Chandra, Irayanti Fibriyanti S, Yunita A Messah, 2002
<b>12</b>	Pekerjaan lebih cepat dimulai dibandingkan harus merekrut dan melatih pekerja.	Herry P. Chandra, Irayanti Fibriyanti S, Yunita A Messah, 2002
<b>13</b>	Bentuk kontrak antara developer dan kontraktor adalah turnkey	Ir. Chaerul Abubakar, MS.c

Dari tabel 3.2 di atas, dapat terlihat ada banyak sub indikator dan variable yang berpengaruh.

### 3.5 INSTRUMEN PENELITIAN

Instrumen penelitian digunakan untuk mengukur nilai variable yang diteliti. Dengan demikian jumlah instrumen yang akan digunakan untuk penelitian akan tergantung pada jumlah variable yang diteliti. Karena instrumen penelitian akan digunakan untuk melakukan pengukuran dengan tujuan menghasilkan data kuantitatif yang akurat, maka setiap instrumen harus mempunyai skala.<sup>31</sup>

Dalam penelitian ini menggunakan variable penelitian berupa kuesioner. Kuesioner yang dibuat untuk memperoleh data primer yang disusun berdasarkan parameter-parameter analisis yang dibutuhkan dan relevan sesuai dengan maksud dan tujuan penelitian ini. Jenis skala pengukuran pada penelitian ini menggunakan skala *ordinal*.

Menurut Triton PB (2006) data berskala ordinal adalah data yang diperoleh dengan cara kategorisasi atau klasifikasi. Akan tetapi di antara kategorisasi data tersebut terdapat hubungan atau jenjang yang menunjukkan ketidaksetaraan.

Ukuran skala pada penelitian ini terhadap (Y) kinerja produktivitas developer rusunami adalah :

**TINGKAT PENGARUH :**

- 1 Resiko tidak ada
- 2 Resiko rendah
- 3 Resiko sedang
- 4 Resiko tinggi
- 5 Resiko sangat tinggi

**FREKUENSI:**

- 1 Tidak pernah/Sangat kecil
- 2 Kurang/Kecil
- 3 Jarang/Sedang
- 4 Sering/Besar
- 5 Selalu/Sangat besar

#### 3.5.1 Metode Pengumpulan Data

Penelitian yang dilakukan memerlukan pengumpulan data dengan melakukan survey pada sumber informasi yang dibutuhkan. Survey merupakan suatu metode yang sistematis untuk mengumpulkan data berdasarkan suatu sample agar

---

<sup>31</sup> Prof. Dr. Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D* (Alfabeta, 2003), hal 92.

mendapatkan informasi dari populasi yang serupa dan tujuan utama dari survey bukan untuk menentukan kasus yang spesifik, namun untuk mendapatkan karakteristik utama dari populasi yang dituju pada suatu waktu yang ditentukan.<sup>32</sup>

Terdapat dua jenis data yang digunakan dalam penelitian ini :

- a. Data primer, yaitu data yang diperoleh dari hasil kuesioner. Kuesioner akan dilakukan sebanyak dua tahap. Tahap pertama ialah kuisisioner kepada para ahli atau pakar, untuk mengetahui faktor – faktor resiko yang dominan menurut para ahli atau pakar dan mereduksi variabel. Para Ahli atau Pakar memiliki pendidikan minimal S2 dan memiliki pengalaman yang relevan minimal 15 tahun. Tahap kedua kuesioner dilakukan terhadap responden untuk mendapatkan sample. Para responden yang dapat mengisi kuesioner memiliki pendidikan minimal D3 dan memiliki pengalaman yang relevan minimal 5 tahun. Responden yang dimaksud adalah para stakeholder terkait, seperti Kementerian Negara Perumahan Rakyat, Para developer, konsultan dan calon pembeli pada proyek rusunami di DKI Jakarta (pada tahun anggaran 2007/2008). Data – data dari kuisisioner bersifat *ordinal*.
- b. Data sekunder, didapat dari hasil studi literatur, seperti buku, referensi, jurnal, dan penelitian lain yang terkait dengan penelitian ini.

Setelah dilakukan pengisian kuesioner oleh para pakar yang nantinya variable-variable tersebut akan tereduksi, kemudian baru dilakukan penyebaran kuesioner kepada responden dengan jumlah variable yang sudah tereduksi. Penentuan jumlah responden didasarkan dengan rumus kekeliruan untuk pendekatan rata-rata populasi dengan pengambilan sample yang populasinya terbatas.<sup>33</sup> Setelah variable penelitian definitif ditemukan, kemudian dilakukan penyebaran kuesioner dan pengumpulan data kepada para responden.

Berdasarkan hasil pengisian kuesioner tersebut dilakukan analisa data statistik. Tahapan analisa statistik dapat dilihat pada Gambar 3.6 sub Bab 3.5.2.

---

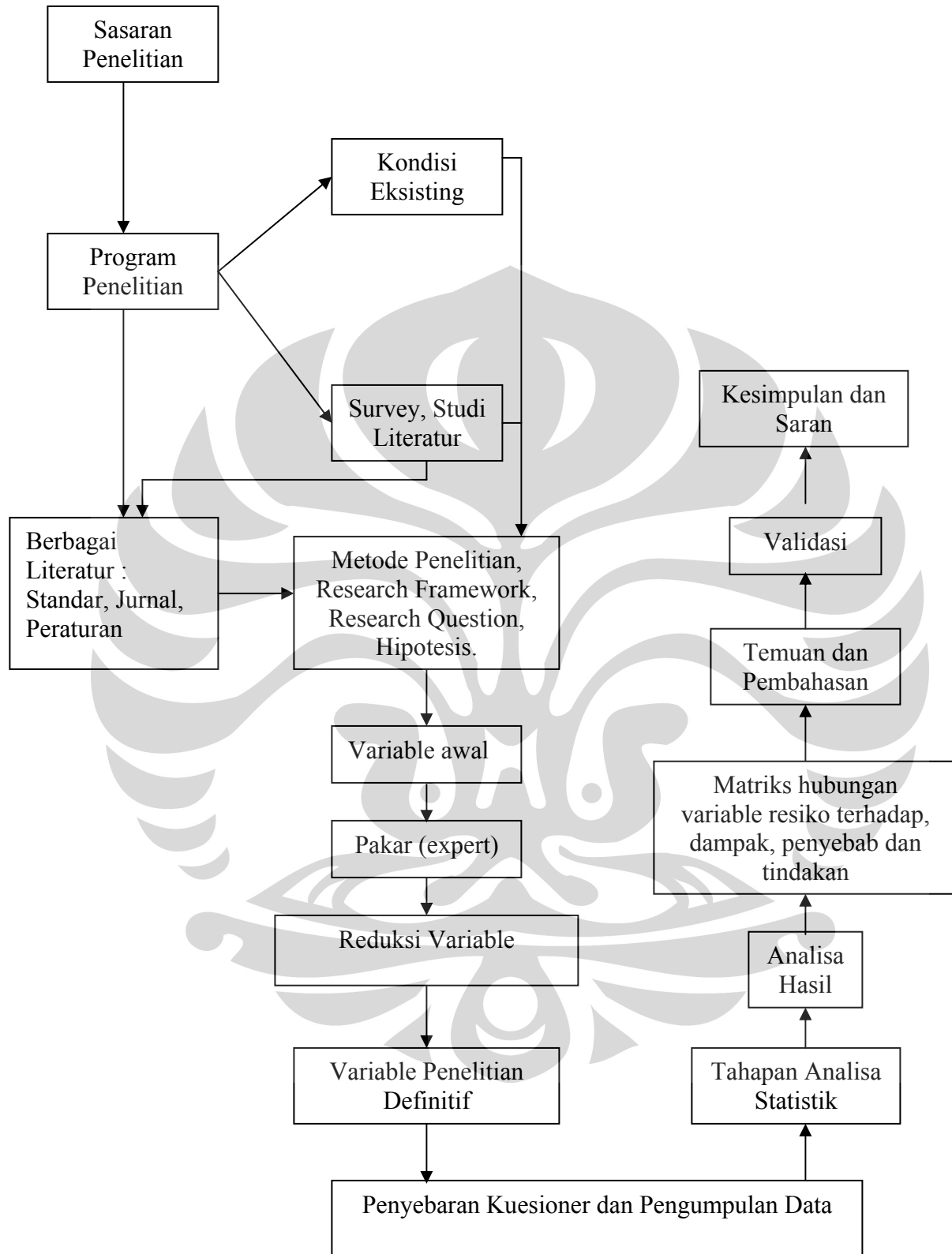
<sup>32</sup> Willie Tan *Research Design : Qualitative & Quantitative Approach*, London (SAGE Publication, Inc, 1995).

<sup>33</sup> Subana, M dan Sudrajat, *Dasar-dasar Penelitian Ilmiah*, (Pustaka Setia Bandung, 2005).

Kemudian dari hasil analisa ini didapat matriks hubungan variable resiko terhadap dampak, penyebab dan tindakan koreksi, yang kemudian harus divalidasi oleh para pakar sehingga didapat temuan yang bermanfaat bagi peningkatan kinerja produktivitas developer rusunami di DKI Jakarta.

Adapun tahapan penelitian yang sesuai paparan di atas dan digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :





**Gambar 3.5 Tahapan Penelitian**

### 3.5.2 Metode Analisa Data

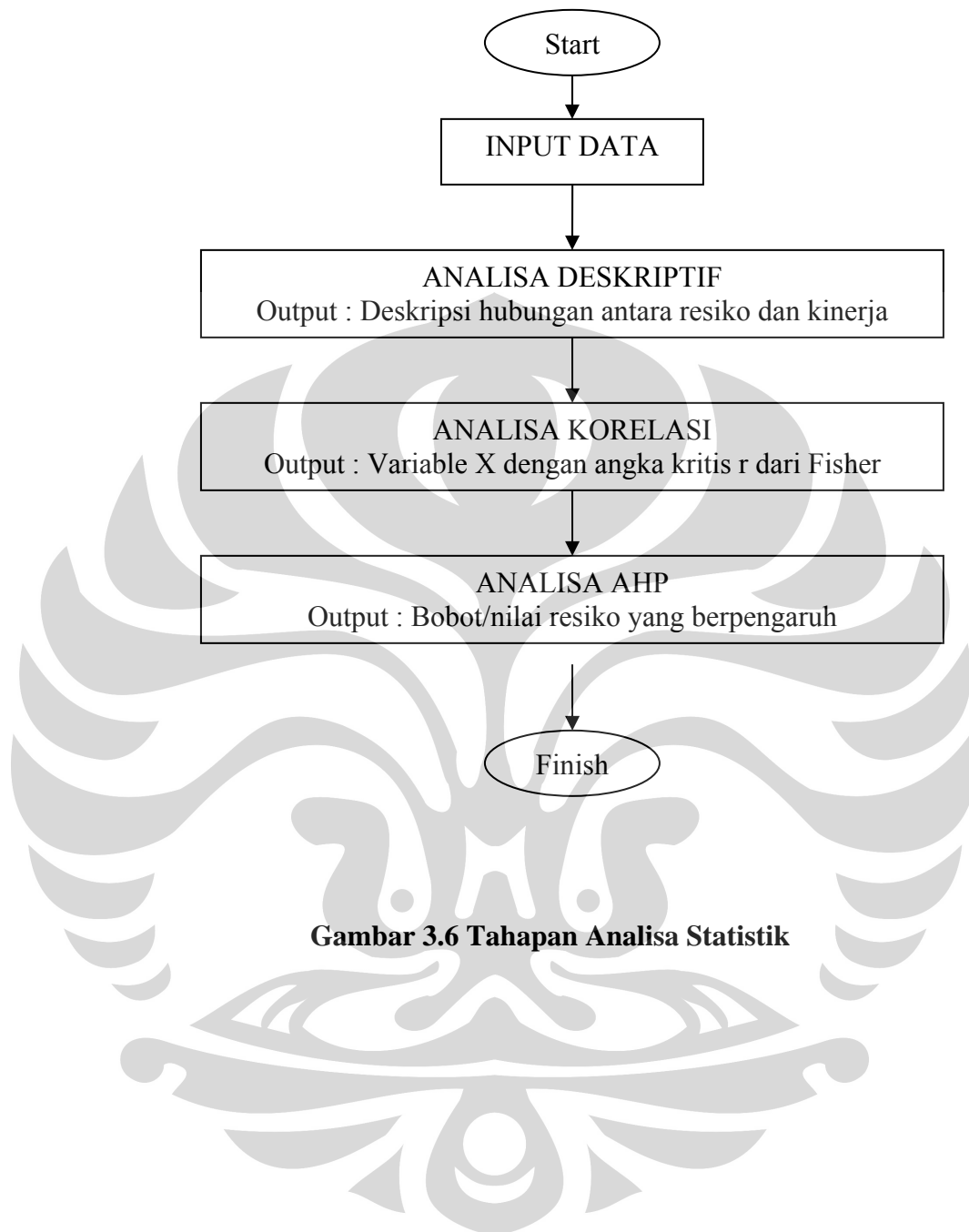
Analisa data yang dilakukan adalah seperti berikut ini : Setelah dilakukan pengisian kuesioner oleh para ahli maka dihasilkan data-data yang hasil pengisian angkanya berada di atas nilai mean, yang kemudian data tersebut diberikan kepada responden. Setelah itu faktor-faktor tersebut dianalisa menggunakan SPSS versi 13.0 dan analisa AHP. Setelah dihasilkan beberapa faktor yang paling berpengaruh maka dilakukan analisis dampak, penyebab, dan tindakan yang harus dilakukan dengan bantuan para ahli.

Analisa yang dilakukan dengan menggunakan program SPSS untuk mengetahui variable bebas (tidak terikat) signifikan dan variable bebas tidak signifikan, dimana :

- Analisa korelasi penelitian ini dilakukan untuk mengukur kekuatan hubungan antara variable bebas dengan variable terikat. Analisa kolinieritas dilakukan untuk mengetahui besarnya hubungan interkorelasi antara variable bebas yang satu terhadap variable bebas lainnya.
- Analisa regresi dan korelasi keduanya memiliki hubungan yang sangat erat. Setiap regresi selalu ada korelasinya tetapi korelasi belum tentu dilanjutkan dengan regresi. Penelitian ini menggunakan regresi karena ingin mengetahui bagaimana variable terikat dapat diramalkan melalui variable bebas. Hasil dari penggunaan analisa regresi ini dapat digunakan untuk memutuskan apakah naik dan menurunnya variable terikat dapat dilakukan melalui menaikkan atau menurunkan variable bebas dan sebaliknya.

Setelah semua data terkumpul kemudian data diolah secara statistik dengan bantuan program SPSS 13.0 dengan tahapan pada Gambar 3.6.





**Gambar 3.6 Tahapan Analisa Statistik**

### 3.5.2.1 Analisa Deskriptif

Metode deskriptif adalah metode penelitian untuk membuat gambaran mengenai situasi atau kejadian, sehingga metode ini berkehendak mengadakan akumulasi data dasar belaka. Kerja peneliti, bukan saja memberikan gambaran terhadap fenomena-fenomena, tetapi juga menerangkan hubungan, menguji hipotesis-hipotesis, membuat prediksi serta mendapatkan makna dan implikasi dari suatu masalah yang ingin dipecahkan. Dalam mengumpulkan data digunakan teknik wawancara, dengan menggunakan *schedule questionair* ataupun *interview guide*.

Iqbal Hasan (2004:185) menjelaskan : Analisis deskriptif adalah merupakan bentuk analisis data penelitian untuk menguji generalisasi hasil penelitian berdasarkan satu sample. Analisa deskriptif ini dilakukan dengan pengujian hipotesis deskriptif. Hasil analisisnya adalah apakah hipotesis penelitian dapat digeneralisasikan atau tidak. Jika hipotesis nol ( $H_0$ ) diterima, berarti hasil penelitian dapat digeneralisasikan. Analisis deskriptif ini menggunakan satu variable atau lebih tapi bersifat mandiri, oleh karena itu analisis ini tidak berbentuk perbandingan atau hubungan.

### 3.5.2.2 Analisa Korelasi

Analisa korelasi bertujuan untuk mengetahui dan menentukan ada atau tidaknya hubungan antar beberapa variable yang telah dipilih atau ditetapkan untuk dilakukan penelitian sehingga dapat diukur karakteristik hubungan serta implikasi dari hubungan positif (+) dan negatif (-).

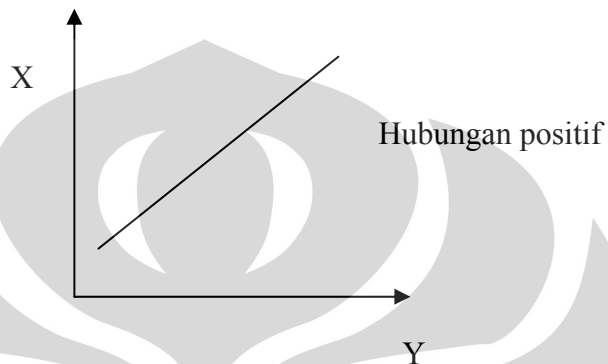
Metode yang digunakan untuk menghitung karakteristik besarnya korelasi adalah metode Bivariant dengan Korelasi peringkat Spearman (Rank Spearman). Korelasi Rank Spearman digunakan untuk menghitung koefisien korelasi pada data ordinal.

Arah hubungan yang akan diuji dengan analisis korelasi dapat dikategorikan menurut tiga pola arah hubungan sebagai berikut<sup>34</sup> :

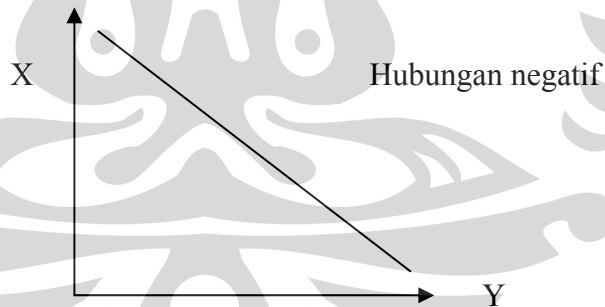
---

<sup>34</sup> Triton PB, *SPSS 13.0 Terapan Riset Statistik Parametik* (Jakarta: Penerbit Andi, 2005), hal 90.

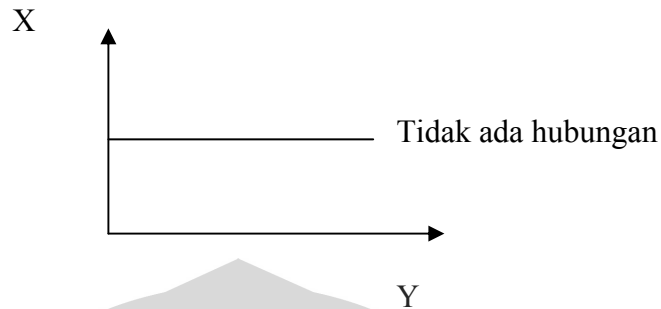
1. Hubungan positif atau hubungan yang berpola searah. Yaitu jika terjadi pola kenaikan atau penurunan searah antara dua variable (misalnya variable X dan variable Y). Hubungan positif ditunjukkan apabila nilai variable X semakin tinggi maka semakin tinggi pula nilai variable Y, atau sebaliknya semakin rendah nilai variable X maka semakin rendah pula nilai variable Y.



2. Hubungan negatif atau hubungan yang berpola kebalikan arah. Yaitu apabila terjadi pola kenaikan yang berkebalikan di antara dua variable. Semakin tinggi nilai variable X atau sebaliknya, semakin rendah nilai variable X, maka justru semakin tinggi nilai variable Y.



3. Tidak ada pola arah hubungan. Yaitu jika pola perubahan nilai pada suatu variable tidak disertai dengan terjadinya pola perubahan nilai pada variable lainnya, atau pada saat satu variable tidak mengalami perubahan nilai, justru variable lainnya memiliki pola perubahan nilai.



Arah hubungan korelasi ditunjukkan oleh tanda (+) atau (-) di depan angka koefisien korelasi yang dilambangkan dengan r.

**Tabel 3.3**  
**Interpretasi Terhadap Nilai r Hasil Analisa Korelasi<sup>35</sup>**

Interval Nilai r*)	Interpretasi
0,001 – 0,200	Korelasi sangat lemah
0,201 – 0,400	Korelasi lemah
0,401 – 0,600	Korelasi cukup kuat
0,601 – 0,800	Korelasi kuat
0,801 – 1,000	Korelasi sangat kuat

\*) Interpretasi berlaku untuk nilai r positif maupun negatif

### 3.5.2.3 Analisa AHP (*Analytic Hierarchy Process*)

Analisa data yang digunakan pada penelitian adalah dengan menggunakan metode *Analytic Hierarchy Process* (AHP) untuk mengetahui bobot atau nilai faktor faktor yang berpengaruh pada kinerja productivitas developer rusunami.

AHP adalah salah satu metode yang digunakan dalam menyelesaikan masalah yang mengandung banyak kriteria (*Multi-Criteria Decision Making*) yang dipelopori oleh Saaty pada tahun 1970 dan diterbitkan melalui bukunya yang berjudul “*The Analytic Hierarchy Process*” pada tahun 1980.

Partovu menggambarkan AHP sebagai suatu alat untuk membuat keputusan bagi masalah yang kompleks, tidak berstruktur serta mempunyai berbagai

<sup>35</sup>Triton PB, *SPSS 13.0 Terapan Riset Statistik Parametik* (Jakarta: Penerbit Andi, 2005), hal 92.

pertimbangan atau kriteria. Sedangkan Golden et al. menganggap AHP sebagai analitik karena menggunakan nomor, suatu hirarki karena menstrukturkan masalah kepada peringkat-peringkat tertentu, serta suatu proses karena masalah tersebut ditangani secara langkah demi langkah.

Pada dasarnya, AHP bekerja dengan cara memberi prioritas kepada alternatif yang penting mengikuti kriteria yang telah ditetapkan. Lebih tepatnya, AHP memecah berbagai peringkat struktur hirarki berdasarkan tujuan, kriteria, sub-kriteria, dan pilihan atau alternatif (*decomposition*). AHP juga memperkirakan perasaan dan emosi sebagai pertimbangan dalam membuat keputusan. Suatu set perbandingan secara berpasangan (*pairwise comparison*) kemudian digunakan untuk menyusun peringkat elemen yang diperbandingkan. Penyusunan elemen-elemen menurut kepentingan relatif melalui prosedur sintesa dinamakan *priority setting*. AHP menyediakan suatu mekanisme untuk meningkatkan konsistensi logika (*logical consistency*) jika perbandingan yang dibuat tidak cukup konsisten.

Langkah-langkah dasar dalam proses ini dapat dirangkum menjadi suatu tahapan pengerjaan sebagai berikut:

1. Definisikan persoalan dan rinci pemecahan yang diinginkan.
2. Buat struktur hirarki dari sudut pandang manajerial secara menyeluruh.
3. Buatlah sebuah matriks banding berpasangan untuk kontribusi relatif atau pengaruh setiap elemen terhadap elemen yang setingkat di atasnya berdasarkan *judgement* pengambil keputusan.
4. Lakukan perbandingan berpasangan sehingga diperoleh seluruh pertimbangan (*judgement*) sebanyak  $n \times (n-1)/2$  buah, dimana  $n$  adalah banyaknya elemen yang dibandingkan.
5. Hitung *eigen value* dan uji konsistensinya dengan menempatkan bilangan 1 pada diagonal utama, dimana di atas dan bawah diagonal merupakan angka kebalikannya. Jika tidak konsisten, pengambilan data diulangi lagi.
6. Laksanakan langkah 3, 4, dan 5 untuk seluruh tingkat hirarki.

7. Hitung *eigen vector* (bobot dari tiap elemen) dari setiap matriks perbandingan berpasangan, untuk menguji pertimbangan dalam penentuan prioritas elemen-elemen pada tingkat hirarki terendah sampai mencapai tujuan.
8. Periksa konsistensi hirarki. Jika nilainya lebih dari 10%, maka penilaian data pertimbangan harus diulangi.

Formula matematis yang dibutuhkan pada proses AHP adalah perbandingan berpasangan (*pairwise comparison*), perhitungan bobot elemen, perhitungan konsistensi, uji konsistensi hirarki, dan analisa korelasi peringkat (*rank correlation analysis*).

**a. Perbandingan Berpasangan (*Pairwise Comparison*)**

Membandingkan elemen-elemen yang telah disusun ke dalam satu hirarki, untuk menentukan elemen yang paling berpengaruh terhadap tujuan keseluruhan. Langkah yang dilakukan adalah membuat penilaian tentang kepentingan relatif dua elemen pada suatu tingkat tertentu dalam kaitannya dengan tingkat di atasnya. Hasil penilaian ini disajikan dalam bentuk matriks, yaitu matriks perbandingan berpasangan. Agar diperoleh skala yang bermanfaat ketika membandingkan dua elemen, diperlukan pengertian menyeluruh tentang elemen-elemen yang dibandingkan, dan relevansinya terhadap kriteria atau tujuan yang ingin dicapai. Pertanyaan yang biasa diajukan dalam menyusun skala kepentingan adalah:

- Elemen mana yang lebih (penting, disukai, mungkin), dan
- Berapa kali lebih (penting, disukai, mungkin).

Untuk menilai perbandingan tingkat kepentingan suatu elemen terhadap elemen lain, Saaty menetapkan skala nilai 1 sampai dengan 9. Angka ini digunakan karena pengalaman telah membuktikan bahwa skala dengan sembilan satuan dapat diterima dan mencerminkan derajat sampai batas manusia mampu membedakan intensitas tata hubungan antar elemen.

**Tabel 3.4**  
**Skala Nilai Perbandingan Berpasangan**

<b>INTENSITAS KEPENTINGAN</b>	<b>KETERANGAN</b>	<b>PENJELASAN</b>
1	Kedua elemen sama penting	Dua elemen mempunyai pengaruh yang sama besar terhadap tujuan
3	Elemen yang satu sedikit lebih penting daripada elemen yang lain	Pengalaman dan penilaian sedikit menyokong satu elemen dibandingkan elemen lainnya
5	Elemen yang satu lebih penting daripada elemen lainnya	Pengalaman dan penilaian sangat kuat menyokong satu elemen dibandingkan elemen lainnya
7	Satu elemen jelas lebih penting daripada elemen yang lainnya	Satu elemen sangat kuat disokong, dan dominannya telah terlihat dalam praktek
9	Satu elemen mutlak lebih penting daripada elemen yang lainnya	Bukti yang mendukung elemen yang satu terhadap elemen lain memiliki tingkat penegasan tertinggi yang mungkin menguatkan
2, 4, 6, 8	Nilai-nilai antara 2 nilai pertimbangan yang berdekatan	Nilai ini diberikan bila ada 2 kompromi di antara 2 pilihan

**b. Perhitungan Bobot Elemen**

Perhitungan formula matematis dalam AHP dilakukan dengan menggunakan suatu matriks. Misalnya dalam suatu subsistem operasi terdapat  $n$  elemen operasi yaitu  $A_1, A_2, \dots, A_n$ , maka hasil perbandingan dari elemen-elemen operasi tersebut akan membentuk matriks perbandingan.

	$A_1$	$A_2$	...	$A_n$
$A_1$	$a_{11}$	$a_{12}$	...	$A_{1n}$
$A_2$	$a_{21}$	$A_{22}$	...	$A_{2n}$
...	...	...	...	...
$A_n$	$A_{n1}$	$A_{n2}$	...	$a_{nn}$

Matriks  $A_{n \times n}$  merupakan matriks *reciprocal* dimana diasumsikan terdapat  $n$  elemen, yaitu  $W_1, W_2, \dots, W_n$  yang akan dinilai secara perbandingan. Nilai

perbandingan secara berpasangan antara  $(W_i, W_j)$  dapat dipresentasikan seperti matriks berikut:

$$\frac{W_i}{W_j} = a_{(i,j)}, i, j = 1, 2, \dots, n$$

Matriks perbandingan antara matriks A dengan unsur-unsurnya adalah  $a_{ij}$ , dengan  $i, j = 1, 2, \dots, n$ .

Unsur-unsur matriks diperoleh dengan membandingkan satu elemen terhadap elemen operasi lainnya. Sebagai contoh, nilai  $a_{11}$  sama dengan 1. Nilai  $a_{12}$  adalah perbandingan elemen  $A_1$  terhadap  $A_2$ . Besarnya nilai  $A_{21}$  adalah  $1/a_{12}$ , yang menyatakan tingkat intensitas kepentingan elemen  $A_2$  terhadap elemen  $A_1$ .

Apabila vektor pembobotan  $A_1, A_2, \dots, A_n$  dinyatakan dengan vektor W dengan  $W=(W_1, W_2, \dots, W_n)$  maka nilai intensitas kepentingan elemen  $A_1$  dibanding  $A_2$  dapat juga dinyatakan sebagai perbandingan bobot elemen  $A_1$  terhadap  $A_2$ , yaitu  $W_1/W_2$  sama dengan  $a_{12}$  sehingga matriks tersebut di atas dapat dinyatakan sebagai berikut:

	$A_1$	$A_2$	...	$A_n$
$A_1$	1	$W_1 / W_2$	...	$W_1 / W_n$
$A_2$	$W_2 / W_1$	1	...	$W_2 / W_n$
...	...	...	...	...
$A_n$	$W_n / W_1$	$W_n / W_2$	...	1

Nilai  $W_i/W_j$  dengan  $i, j = 1, 2, \dots, n$  didapat dari para pakar yang berkompeten dalam permasalahan yang dianalisis. Bila matriks tersebut dikalikan dengan vektor kolom  $W = (W_1, W_2, \dots, W_n)$  maka diperoleh hubungan:

$$A W = n W \dots\dots\dots(1)$$

Bila matriks A diketahui dan ingin diketahui nilai W, maka dapat diselesaikan dengan persamaan:

$$(a - nI) W = 0 \dots\dots\dots(2)$$



Dimana matriks I adalah matriks identitas.

Persamaan (2) dapat menghasilkan solusi yang tidak 0 jika dan hanya jika n merupakan *eigenvalue* dari A dan W adalah *eigenvektor* nya.

Setelah *eigenvalue* matriks A diperoleh, misalnya  $\lambda_1, \lambda_2, \dots, \lambda_n$  dan berdasarkan matriks A yang mempunyai keunikan yaitu  $a_{ij} = 1$  dengan  $i, j = 1, 2, \dots, n$ , maka:

$$\sum_{i=1}^n \lambda_i = n$$

Semua *eigenvalue* bernilai nol, kecuali *eigenvalue* maksimum. Jika penilaian dilakukan konsisten, maka akan diperoleh *eigenvalue* maksimum dari a yang bernilai n.

Untuk memperoleh W, substitusikan nilai *eigenvalue* maksimum pada persamaan:

$$A W = \lambda_{maks} W$$

Persamaan (2) diubah menjadi:

$$[ A - \lambda_{maks} I ] W = 0 \dots\dots\dots(3)$$

Untuk memperoleh harga nol, maka:

$$A - \lambda_{maks} I = 0 \dots\dots\dots(4)$$

Masukkan harga  $\lambda_{maks}$  ke persamaan (3) dan ditambah persamaan  $\sum_{i=1}^n W_i^2 = 1$

maka diperoleh bobot masing-masing elemen ( $W_i$  dengan  $i = 1, 2, \dots, n$ ) yang merupakan *eigenvektor* yang bersesuaian dengan *eigenvalue* maksimum.

### c. Perhitungan Konsistensi

Matriks bobot dari hasil perbandingan berpasangan harus mempunyai hubungan kardinal dan ordinal, sebagai berikut:

Hubungan kardinal;  $a_{ij} : a_{jk} = a_{ik}$

Hubungan ordinal;  $A_i > A_j > A_k$  maka  $A_i > A_k$

Hubungan tersebut dapat dilihat dari dua hal sebagai berikut:

- Dengan *preferensi multiplikatif*  
Misal, pisang lebih enak 3 kali dari manggis, dan manggis lebih enak 2 kali dari durian, maka pisang lebih enak 6 kali dari durian.
- Dengan melihat *preferensi transit*  
Misal, pisang lebih enak dari manggis, dan manggis lebih enak dari durian, maka pisang lebih enak dari durian.

Contoh konsistensi preferensi:

		i	j	k
	i	1	4	2
A =	j	1/4	1	1/2
	k	1/2	2	1

Matriks A konsisten karena:

$$a_{ij} \cdot a_{jk} = a_{ik} \rightarrow 4 \cdot \frac{1}{2} = 2$$

$$a_{ik} \cdot a_{kj} = a_{ij} \rightarrow 2 \cdot 2 = 4$$

$$a_{jk} \cdot a_{ki} = a_{ji} \rightarrow \frac{1}{2} \cdot \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$$

Kesalahan kecil pada koefisien akan menyebabkan penyimpangan kecil pada *eigenvalue*. Jika diagonal utama dari matriks A bernilai satu dan konsisten, maka penyimpangan kecil dari  $a_{ij}$  akan tetap menunjukkan *eigenvalue* terbesar,  $\lambda_{\text{maks}}$ , nilainya akan mendekati n dan *eigenvalue* sisa akan mendekati nol.

#### d. Uji Konsistensi Hirarki

Hasil konsistensi indeks dan *eigenvektor* dari suatu matriks perbandingan berpasangan pada tingkat hirarki tertentu, digunakan sebagai dasar untuk menguji konsistensi hirarki. Konsistensi hirarki dihitung dengan rumus:

$$CRH = \sum_{j=1}^h \sum_{i=1}^{n_{ij}} w_{ij} \cdot U_{i,j+1}$$

dimana:

j = tingkat hirarki (1,2,...,n).

$w_{ij}$  = 1, untuk j = 1.

$n_{ij}$  = jumlah elemen pada tingkat hirarki j dimana aktifitas-aktifitas dari tingkat j+1 dibandingkan.

$U_{j+1}$  = indeks konsistensi seluruh elemen pada tingkat hirarki j+1 yang dibandingkan terhadap aktifitas dari tingkat ke j.

Dalam pemakaian praktis rumus tersebut menjadi:

$$CCI = CI_1 + (EV_1) \cdot (CI_2)$$

$$CRI = RI_1 + (EV_1) \cdot (RI_2)$$

$$CRH = \frac{CCI}{CRI}$$

dimana:

CRH = rasio konsistensi hirarki.

CCI = indeks knsistensi hirarki.

CRI = indeks konsistensi random hirarki (lihat tabel 3.5).

$CI_1$  = indeks konsistensi matriks banding berpasangan pada hirarki tingkat pertama.

$CI_2$  = indeks konsistensi matriks banding berpasangan pada hirarki tingkat kedua, berupa vektor kolom.

$EV_1$  = nilai prioritas dari matriks banding berpasangan pada hirarki tingkat pertama, berupa vektor baris.

$RI_1$  = indeks konsistensi random orde matriks banding berpasangan pada hirarki tingkat pertama (j).

$RI_2$  = indeks konsistensi random orde matriks banding berpasangan pada hirarki tingkat kedua (j+1).

**Tabel 3.5**  
**Nilai Random Konsistensi Indeks (RCI)**

OM	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
CRI	0	0	0.58	0.90	1.12	1.24	1.32	1.41	1.45	1.49	1.51	1.48	1.56	1.57	1.59

Hasil penilaian yang dapat diterima adalah yang mempunyai rasio konsistensi hirarki (CRH) lebih kecil atau sama dengan 10%. Nilai rasio konsistensi sebesar 10% ini adalah nilai yang berlaku standar dalam penerapan AHP, meskipun dimungkinkan mengambil nilai yang berbeda, misalnya 5% apabila diinginkan pengambilan kesimpulan dengan akurasi yang lebih tinggi.

### **3.6 KESIMPULAN**

Dengan menggunakan metode penelitian ini yaitu yang meliputi hal-hal ada kerangka alur pikir, yaitu : Pertanyaan Penelitian, Hipotesa Penelitian, Pemilihan Strategi, dan Proses Penelitian diharapkan pelaksanaan penelitian ini dapat diselesaikan, sehingga dapat ditemukannya faktor-faktor resiko yang mempengaruhi produktivitas developer rusunami beserta dampak, penyebab dan tindakan yang harus dilakukan.

## **BAB IV**

### **PELAKSANAAN PENELITIAN**

#### **4.1 PENDAHULUAN**

Pada bab ini akan dibahas mengenai analisa data yang dimulai dari pengumpulan data yang dimulai dengan melakukan pengumpulan data tahap pertama dari para pakar dengan maksud melakukan klarifikasi terhadap variabel penelitian berikut dampak dan penyebabnya, dilanjutkan dengan pengumpulan data tahap kedua kepada stakeholder, yang mana data tersebut diolah menggunakan analisa statistik. Kemudian pada bab selanjutnya akan dilakukan validasi terhadap hasil dari analisa data tersebut kepada pakar kembali untuk menentukan penyebab, dampak dan tindakan pencegahan dan koreksinya.

#### **4.2 GAMBARAN UMUM DATA**

Penelitian ini mengambil sample progress proyek - proyek pembangunan rusunami di DKI Jakarta yang sedang dilaksanakan saat ini berikut kesesuaian sasaran pembeli rusun. Responden penelitian ini adalah Developer, Menpera, Calon Pembeli.

Data – data yang dikumpulkan adalah data primer. Metode pengambilan data dilakukan dengan cara menyebarkan kuesioner secara langsung kepada responden yang berkaitan.

##### **4.2.1 Validitas**

Menurut Bambang Prasetyo, Lina Miftahul Jannah (2005) konsep realibilitas dan validitas dipakai sebagai alat objektif untuk menentukan ketepatan pemilihan prosedur pada penelitian. Validitas berkaitan dengan ketepatan penggunaan indicator untuk menjelaskan arti konsep yang diteliti, sedangkan reliabilitas berkaitan dengan keterandalan dan konsistensi suatu indicator.

Dalam penelitian ini digunakan validitas criteria jenis validitas perediktif yang merujuk pada kemampuan suatu perangkat ukur untuk memprediksi suatu keadaan individu di masa mendatang. Pada penelitian ini responden sebagai perangkat ukur memiliki criteria untuk memiliki pengalaman minimal 5 tahun di bidang perumahan dan pendidikan minimal D3. Persyaratan ini dilakukan agar perangkat ukur tersebut dapat memprediksi dengan baik dampak/tingkat pengaruh faktor – faktor resiko terhadap kinerja produktivitas developer rusunami.

Distribusi kuesioner dapat terlihat pada tabel di bawah ini :

**Tabel 4.1**  
**Distribusi Kuesioner Penelitian Tesis**

No	Status Responden	Lokasi Proyek	Nama Pengembang	Jumlah Kuesioner yang Diolah
1	Developer	Pulo Gebang Jakarta Timur	PT. Primaland Internusa Development	1
2	Developer	Cawang Jakarta Timur	PT. Cawang Housing Development	1
3	Developer	Penggilingan Jakarta Timur	PT. Nusuno Karya	1
4	Developer	Cipayung Jakarta Timur	PT. Bina Kualita Teknik	1
5	Developer	Kebagusan (Jl. Baung) Jakarta Selatan	PT. Perdana Gapuraprima ,Tbk	0
6	Developer	Cengkareng Jakarta Barat	PT. Reka Rumanda Agung Abadi	1
7	Developer	Kebon Jeruk (Jl. Arjuna) Jakarta Barat	PT. Anggana Development	1
8	Developer	Cibubur (Jl. SMP 147) Jakarta Timur	PT. Rajawali Core Indonesia	1
9	Developer	Sumber Artha Bekasi Kotamadya Bekasi	PT. Mitra Safir Sejatera	1

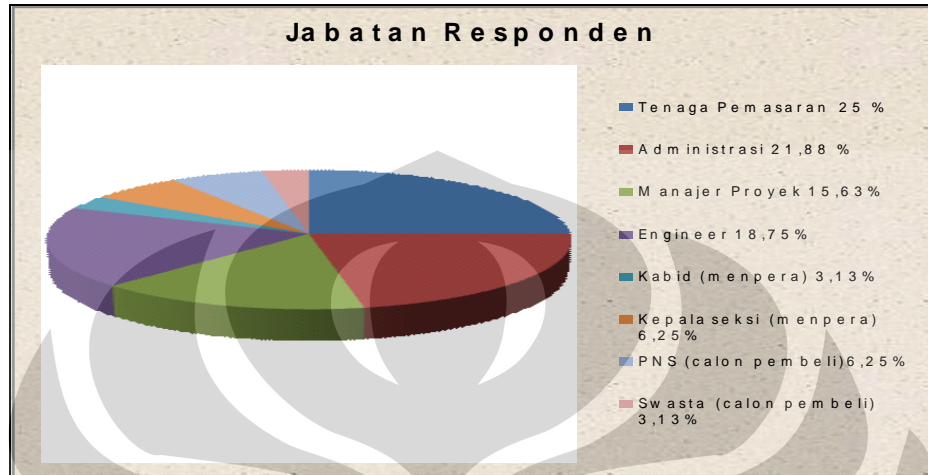
No	Status Responden	Lokasi Proyek	Nama Pengembang	Jumlah Kuesioner yang Diolah
10	Developer	Kemayoran Jakarta Pusat	Perumnas Kemayoran Regional III	1
11	Developer	Kota Modern Kotamadya Tangerang	PT. Modernland Realty, Tbk	1
12	Developer	Kelapa Gading Jakarta Utara	PT. Tiara Metropolitan Jaya	1
13	Developer	Jl. Ciledug Raya No.15 Jakarta Selatan	PT. Bina Karya Jaya Abadi	1
14	Developer	Jl. Daan Mogot Km.14 Jakarta Barat	PT. Crown Porcelain	1
15	Developer	Jl. Daan Mogot Km.14 Jakarta Barat	PT. Inten Cipta Sejati	1
16	Developer	Pulo Gebang Jakarta Timur	PT. Bakrieland Development, Tbk	0
17	Developer	Pulo Jahe, Kel. Jatinegara Cakung Jakarta Timur	PT. Cakra Sarana Persada	1
18	Developer	Jl. Radar Auri No.1, Cibubur, Jakarta Timur	PT. Binakarya Graha Tama	1
19	Developer	Jl. HOS Cokroaminoto, Karang Tengah, Ciledug, Tangerang	PT. Sari Indah Lestari	1
20	Developer	Jl. Taman Makam Pahlawan Nasional Kalibata, Kel. Rawajati, Kec. Pancoran, Jakarta Selatan	PT. Pradani Sukses Abadi	1
21	Developer	Jl. Komaruddin Rt.8, RW.2, Kel. Cakung Timur, Jakarta Timur	PT. Totimori Sejahtera	1

No	Status Responden	Lokasi Proyek	Nama Pengembang	Jumlah Kuesioner yang Diolah
22	Developer	Jl. Pegangsaan, Kelapa Gading, Jakarta Utara	PT. Perdana Gapuraprima ,Tbk	1
23	Developer	Jl. Matraman Jakarta Pusat	PT. Bahama Development	1
24	Developer	Jl. Latumenten Jakarta Barat	PT. Bahama Development	0
25	Developer	Daan Mogot, Kec. Cengkareng, Jakarta Barat	PT. Mahkota Kemayoran Realty	1
26	Developer	Perum Taman Surya 5, Jl. Boulevard Blok EE 3, Pegadungan, Kalideres, Jakarta Barat	PT. Satwika Permai Indah	1
27	Developer	Kel. Pulo Gadung, Kec. Pulo Gadung, Jakarta Timur	PT. Esta Sarana Lestari	1
28	Developer	Bintaro, Kel. Pesanggrahan, Kec. Pesanggrahan, Jakarta Selatan	PT. Esta Sarana Lestari	0
29	Developer	Jl. Raya Bogor Km.27, Kel. Pekayon, Kec. Pasar Rebo, Jakarta Timur	PT. Kasama Ganda	1
30	Developer	Kel. Kramat Jati, Jakarta Timur	PT. Eklesia Utama	1
31	Menpera			3
32	Calon Pembeli			3

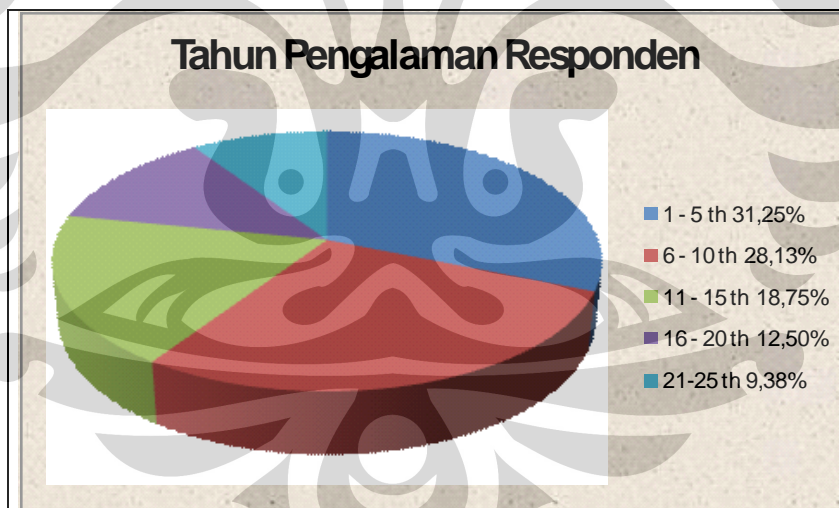
Dari 45 buah kuesioner yang disebar, didapat kembali 37 kuesioner. Hasil seleksi sample kuesioner, didapatkan 32 sample yang dapat digunakan dan layak dianalisis. Adapun kuesioner yang tidak diolah adalah sample yang tidak memenuhi syarat untuk dianalisis karena diisi tidak lengkap, asal diisi saja, tidak memenuhi syarat jumlah tahun pengalaman. Rekapitulasi data responden sebagai perangkat



ukur dilihat dari jabatan responden, jumlah tahun pengalaman dan tingkat pendidikan dapat dilihat pada gambar – gambar di bawah ini :



**Gambar 4.1 Jabatan Responden**



**Gambar 4.2 Tahun Pengalaman Responden**



**Gambar 4.3 Tingkat Pendidikan Responden**

Adapun tabulasi data dari hasil kuesioner yang diisi oleh responden tentang faktor resiko yang mempengaruhi kinerja produktivitas developer rusunami di buat dalam bentuk lampiran, yang terdiri 1 variable terikat (Y) dan 31 variable bebas (X).

#### 4.2.2 Realibilitas

Realibilitas berkaitan dengan keterandalan suatu indicator. Informasi yang ada pada indicator ini tidak berubah – ubah atau yang disebut konsisten. Pada penelitian ini digunakan reliabilitas ekuivalensi analisis subpopulasi. Metode ini membandingkan indicator pada subpopulasi berbeda sehingga dari analisis ini dapat diketahui apakah memberikan jawaban yang sama/konsisten bila diterapkan pada subpopulasi berbeda.

Pertanyaan yang diajukan berkaitan dengan kinerja produktivitas rusunami :

**Bagaimana menurut penilaian anda tingkat progress / kemajuan pembangunan unit rusunami (rumah susun sederhana milik) di DKI Jakarta dalam rangka mengurangi backlog perumahan bagi masyarakat menengah ke bawah?**



Dari hasil tabulasi data jawaban responden didapat :



Dari data di atas dapat terlihat pada sub populasi developer, jawaban yang didapat memiliki rentang yang cukup besar dan prosentase untuk masing – masing jawaban kurang dari 50%. Hal ini terjadi dikarenakan kondisi kemajuan (progress) di masing – masing site berbeda.

Untuk sub populasi calon pembeli, jawaban yang didapat adalah rendah = 100%. Sedangkan pada sub populasi menpera, jawaban yang didapat untuk tinggi > 50%.

Dari hasil analisis validitas dan realibilitas di atas, dapat dikatakan penelitian ini sudah valid dengan responden minimal jumlah tahun pengalaman 5 tahun dan reliable dari masing – masing sub populasi.

### **4.3 ANALISA HUBUNGAN ANTAR KINERJA PRODUKTIVITAS DEVELOPER RUSUNAMI DENGAN FAKTOR RESIKO**

#### **4.3.1 Analisa Statistik Deskriptif**

Analisa statistik deskriptif yang dilakukan pada penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan nilai median dan mean dari keseluruhan penilaian yang telah diberikan oleh para responden atas variable yang ditanyakan bila tidak ada korelasi. Penggunaan dari nilai mean ditujukan untuk mendapatkan gambaran secara kualitatif mengenai respon dari responden.

Tabel deskriptif dampak faktor resiko yang mempengaruhi kinerja kualitas konsultan adalah sebagai berikut :

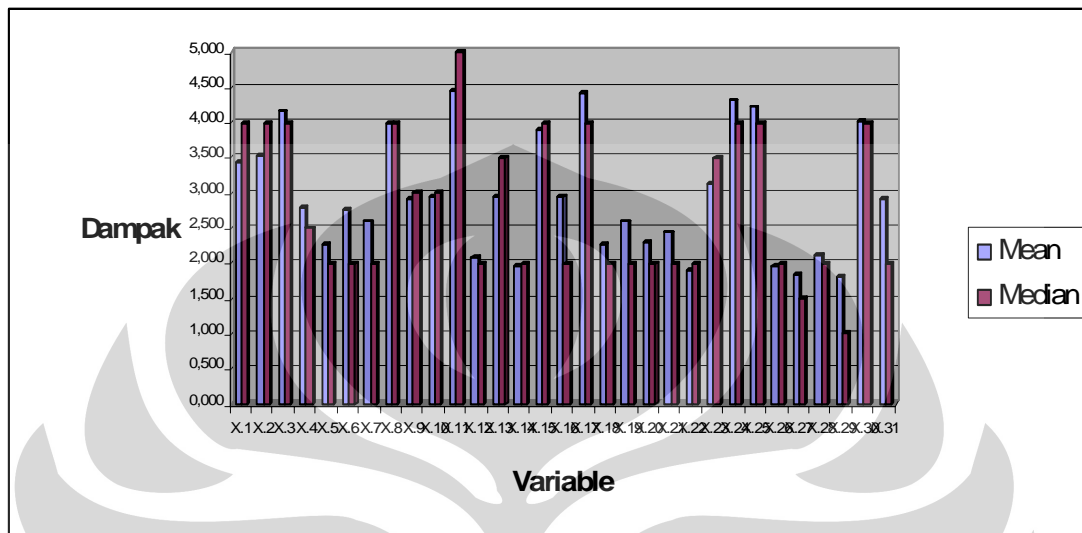
**Tabel 4.2**  
**Deskriptif Dampak Faktor Resiko yang Mempengaruhi Kinerja Produktivitas Developer Rusunami**

No	Faktor/Sub Variabel	Mean	Median
1	Letak rencana kawasan rumah susun dalam skala bisnis kurang menguntungkan.	3,438	4,000
2	Kondisi lingkungan lokasi dari segala aspek kurang baik.	3,531	4,000
3	Pengaruh nilai jual tanah yang tinggi pada pemilihan lokasi perumahan.	4,156	4,000
4	Ketidakterediaan/terbatasnya pelayanan jalan akses.	2,781	2,500
5	Skala minimal pengembangan rusun minimal 2000 unit	2,281	2,000
6	Ketiadaan land banking pemerintah	2,750	2,000
7	Durasi pembebasan lahan	2,594	2,000
8	Kesulitan dalam memperoleh Kredit konstruksi dari lembaga keuangan bank/non bank.	4,000	4,000

No	Faktor/Sub Variabel	Mean	Median
9	Diberlakukannya subsidi Interest Only - Ballon Payment (Subsidi untuk membantu menurunkan angsuran yang harus dibayarkan oleh debitur melalui pembayaran komponen bunga saja dalam kurun waktu tertentu.)	2,906	3,000
10	Diberlakukannya subsidi selisih bunga (Subsidi untuk membantu menurunkan angsuran yang harus dibayarkan oleh calon penghuni melalui pengurangan suku bunga angsuran dalam kurun waktu tertentu.)	2,938	3,000
11	Harga konstruksi per m <sup>2</sup> yg ditetapkan pemerintah sebesar Rp. 2 jt/m <sup>2</sup>	4,438	5,000
12	Kinerja Tim Percepatan Pembangunan Rumah Susun di Perkotaan yang belum maksimal (Kepres No.22/2006).	2,094	2,000
13	Berjalannya Permenpera No.7/2007 mengenai Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Sarusun Bersubsidi.	2,938	3,500
14	Diterapkannya Permen PU No. 60/PRT/1992 mengenai Persyaratan teknis sebagai landasan perencanaan, pelaksanaan, pengawasan, pengelolaan, dan pengembangan.	1,969	2,000
15	Kurangnya dukungan dari Lembaga keuangan yang memberikan bantuan kredit konstruksi dan KPA (Kredit Kepemilikan Apartemen/Rumah Susun).	3,906	4,000
16	Bentuk kontrak konstruksi dari developer kepada sub kontraktor/supplier berupa lumpsum fixed price.	2,938	2,000
17	Review design dilakukan oleh developer.	2,906	3,000
18	Adanya komitmen yang kuat antara kontraktor dan developer.	2,938	3,000

No	Faktor/Sub Variabel	Mean	Median
19	Bentuk kontrak antara developer dan kontraktor adalah turnkey	4,406	4,000
20	Proyek membutuhkan biaya yang besar/mahal	2,281	2,000
21	Mudah dalam hal pengawasan	2,594	2,000
22	Pekerjaan lebih cepat dimulai dibandingkan harus merekrut dan melatih pekerja.	2,313	2,000
23	Persyaratan kredit kepemilikan rusun yang rumit bagi para pembeli rusun dari lembaga keuangan bank	2,438	2,000
24	Subsidi bagi para debitur untuk memenuhi KPR Sarusun	1,906	2,000
25	Jaminan bagi para calon pembeli dari developer	3,125	3,500
26	Sasaran pembeli tidak tercapai	4,313	4,000
27	Ketiadaan informasi dari pemerintah dan kelompok para ahli perumahan, yang berasal dari tenaga ahli, konsultan, dan perguruan tinggi	4,219	4,000
28	Minimnya dukungan dari asosiasi-asosiasi pengembang perumahan, seperti REI dan APERSI.	1,969	2,000
29	Minimnya dukungan dari PERUMNAS, Perusahaan negara yang mengembangkan rumah sederhana.	1,844	1,500
30	Perijinan lokasi dan pembangunan rusun	2,125	2,000
31	Pola pemasaran yang dilakukan pemerintah masih minim	1,813	1,000

Grafik deskriptif Dampak faktor resiko yang mempengaruhi Kinerja Produktivitas Developer Rusunami adalah sebagai berikut :



**Gambar 4.4 Grafik Deskriptif Dampak Faktor Resiko yang Mempengaruhi Kinerja Produktivitas Developer Rusunami**

Dari data dan grafik diatas didapat nilai rata-rata tertinggi adalah pada variable X<sub>11</sub> yaitu Pengaruh nilai jual tanah yang tinggi pada pemilihan lokasi perumahan, dengan nilai rata – rata 4,438. Hal ini membuktikan persyaratan lokasi rumah susun yang berada di tengah kota sehingga developer harus mengeluarkan dana lebih untuk pembebasan lahannya karena harga jual yang tinggi atau memakan waktu yang agak lama dalam mengurus status lahan, dikarenakan kebanyakan lahan di tengah kota di DKI Jakarta saat ini banyak yang dimiliki oleh BUMN ataupun dikelola pihak lain yang status kepemilikannya bahkan masih ada yang HPL, bukan HGB. Kemudian untuk nilai rata – rata terendah yaitu variable X<sub>29</sub> yaitu Minimnya dukungan dari PERUMNAS, Perusahaan negara yang mengembangkan rumah sederhana, dengan nilai rata – rata 1,813. Dengan hasil rata – rata terendah ini maka dapat diinterpretasikan keterlibatan PERUMNAS dalam pembangunan Rusunami belum begitu dirasakan kinerja dan manfaatnya, hal ini dapat dimahfum karena selama ini PERUMNAS justru terlibat dalam penyelenggaraan RSS dan Rusunawa

## Tahapan Analisa Data

### 4.3.2.1 Analisa Korelasi

Data yang diperoleh dari 32 responden tersebut kemudian dianalisis untuk mencari kekuatan hubungan antara dua variable yaitu dengan menggunakan analisa korelasi. Analisis yang dipakai adalah analisa korelasi dengan metode korelasi peringkat Spearman (Rank Spearman). Metode ini bertujuan untuk mengetahui hubungan beberapa variabel yang memiliki jenis data interval atau rasional dengan persyaratan normalitas sebaran dan liniaritas hubungan.

Dari hasil korelasi tersebut dipilih variable – variable bebas (X) yang berhubungan dengan variable terikat (Y) dan mempunyai nilai korelasi cukup hingga kuat atau mempunyai  $r > 0,25$  dimana ditetapkan  $\alpha$  (*level of significant*) = 0,05.<sup>36</sup> Angka probabilitas (*p-value*) yang berada di bawah 0,05 menunjukkan adanya korelasi yang signifikan.

Dari kuesioner yang kembali, setelah dianalisa dengan menggunakan program SPSS 13.0, didapatkan hasil korelasi antara variable bebas (X) terhadap variable terikat (Y) seperti yang ditunjukkan pada tabel berikut di bawah ini.

Tabel Hubungan Antara Tingkat Pengaruh Faktor Resiko Terhadap Kinerja Produktivitas Developer adalah sebagai berikut :

**Tabel 4.3**  
**Hubungan Antara Tingkat Pengaruh Faktor Resiko Terhadap Kinerja Produktivitas Developer Rusunami**

No	Faktor/Sub Variabel	r (koefisien korelasi)	p (angka probabilitas)
1	Letak rencana kawasan rumah susun dalam skala bisnis kurang menguntungkan.	-0,015	0,935

<sup>36</sup> Jonathan Sarwono, Analisis Data Penelitian Menggunakan SPSS 13 (Yogyakarta : Penerbit Andi, 2006), hal 87.



No	Faktor/Sub Variabel	r (koefisien korelasi)	P (angka probabilitas)
2	Kondisi lingkungan lokasi dari segala aspek kurang baik.	0,125	0,494
3	Pengaruh nilai jual tanah yang tinggi pada pemilihan lokasi perumahan.	0,097	0,599
4	Ketidaktersediaan/terbatasnya pelayanan jalan akses.	0,030	0,870
5	Skala minimal pengembangan rusun minimal 2000 unit	-0,085	0,642
6	Ketiadaan land banking pemerintah	0,257	0,156
7	Durasi pembebasan lahan	<b>0,368*</b>	<b>0,038</b>
8	Kesulitan dalam memperoleh Kredit konstruksi dari lembaga keuangan bank/non bank.	-0,011	0,954
9	Diberlakukannya subsidi Interest Only - Ballon Payment (Subsidi untuk membantu menurunkan angsuran yang harus dibayarkan oleh debitur melalui pembayaran komponen bunga saja dalam kurun waktu tertentu.)	0,250	0,167
10	Diberlakukannya subsidi selisih bunga (Subsidi untuk membantu menurunkan angsuran yang harus dibayarkan oleh calon penghuni melalui pengurangan suku bunga angsuran dalam kurun waktu tertentu.)	0,232	0,201
11	Harga konstruksi per m <sup>2</sup> yg ditetapkan pemerintah sebesar Rp. 2 jt/m <sup>2</sup>	-0,088	0,634
12	Kinerja Tim Percepatan Pembangunan Rumah Susun di Perkotaan yang belum maksimal (Kepres No.22/2006).	-0,092	0,617
13	Berjalannya Permenpera No.7/2007 mengenai Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Sarusun Bersubsidi.	-0,039	0,832

No	Faktor/Sub Variabel	r (koefisien korelasi)	P (angka probabilitas)
14	Diterapkannya Permen PU No. 60/PRT/1992 mengenai Persyaratan teknis sebagai landasan perencanaan, pelaksanaan, pengawasan, pengelolaan, dan pengembangan.	-0,267	0,139
15	Kurangnya dukungan dari Lembaga keuangan yang memberikan bantuan kredit konstruksi dan KPA (Kredit Kepemilikan Apartemen/Rumah Susun).	0,098	0,594
16	Bentuk kontrak konstruksi dari developer kepada sub kontraktor/supplier berupa lumpsum fixed price.	-0,019	0,917
17	Review design dilakukan oleh developer.	-0,108	0,555
18	Adanya komitmen yang kuat antara kontraktor dan developer.	-0,213	0,241
19	Bentuk kontrak antara developer dan kontraktor adalah turnkey	-0,189	0,299
20	Proyek membutuhkan biaya yang besar/mahal	-0,018	0,924
21	Mudah dalam hal pengawasan	0,126	0,492
22	Pekerjaan lebih cepat dimulai dibandingkan harus merekrut dan melatih pekerja.	0,122	0,505
23	Persyaratan kredit kepemilikan rusun yang rumit bagi para pembeli rusun dari lembaga keuangan bank	0,061	0,741
24	Subsidi bagi para debitur untuk memenuhi KPR Sarusun	0,041	0,826
25	Jaminan bagi para calon pembeli dari developer	0,013	0,942
26	Sasaran pembeli tidak tercapai	-0,182	0,319

No	Faktor/Sub Variabel	r (koefisien korelasi)	P (angka probabilitas)
27	Ketiadaan informasi dari pemerintah dan kelompok para ahli perumahan, yang berasal dari tenaga ahli, konsultan, dan perguruan tinggi	-0,260	0,151
28	Minimnya dukungan dari asosiasi-asosiasi pengembang perumahan, seperti REI dan APERSI.	-0,171	0,348
29	Minimnya dukungan dari PERUMNAS, Perusahaan negara yang mengembangkan rumah sederhana.	-0,143	0,436
30	Perijinan lokasi dan pembangunan rusun	-0,067	0,714
31	Pola pemasaran yang dilakukan pemerintah masih minim	-0,245	0,176

Berdasarkan tanda \* di belakang angka korelasi ( $r$ ) 0,368 pada variable  $X_7$ , berarti angka korelasi tersebut memenuhi kriteria signifikan 5% yang otomatis memenuhi taraf kepercayaan 95%. Berdasarkan Tabel 3.3 angka korelasi ( $r$ ) 0,384 menunjukkan korelasi lemah karena terletak pada 0,201 – 0,400.

Signifikansi hasil korelasi dapat diuji dengan penyusunan hipotesis sebagai berikut :

$H_0$  = Tidak ada hubungan antara dua variable,  $r = 0$ .

$H_1$  = Ada hubungan antara dua variable,  $r \neq 0$ .

Pada kolom probabilitas, angkanya adalah 0,038. Oleh karena probabilitas  $< 0,05$  maka dapat diambil keputusan  $H_0$  ditolak, atau hubungan antara kinerja produktivitas developer rusunami dengan  $X_7$  (Durasi pembebasan lahan) adalah signifikan pada taraf kepercayaan 95%.

Namun tidak adanya tanda (-) di depan angka 0,368 menunjukkan bahwa semakin lama durasi pembebasan lahan maka semakin tinggi pula kinerja produktivitas developer. Hal ini tidak sesuai dengan hipotesa yang ada, maka dari itu dilakukan uji analisa berikutnya menggunakan analisa AHP untuk menemukan faktor resiko yang paling berpengaruh.

Sementara itu terdapat variable yang paling tidak berpengaruh secara signifikan terhadap kinerja produktivitas developer rusunami yaitu variable  $X_1$  (Letak rencana kawasan rumah susun dalam skala bisnis kurang menguntungkan.).

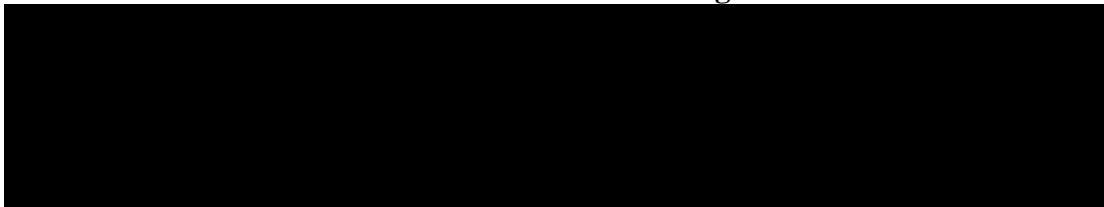
#### 4.3.2.2 Analisa AHP

Hasil pengumpulan data mengenai penilaian tingkat pengaruh variabel yang berpengaruh terhadap kinerja produktivitas developer rusunami, selanjutnya dianalisa dengan metode AHP. Adapun proses analisa metode AHP yang digunakan adalah sebagai berikut:

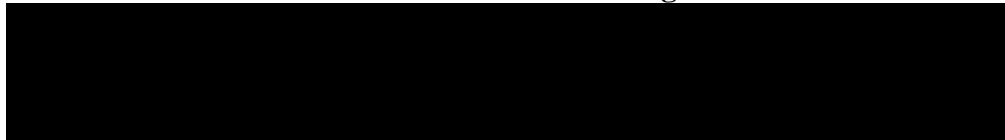
**Tabel 4.4**  
**Normalisasi Matriks Pengaruh**

	Sangat tinggi	Tinggi	Sedang	Rendah	Tidak ada pengaruh
Sangat Tinggi	1.000	3.000	5.000	7.000	9.000
Tinggi	0.333	1.000	3.000	5.000	7.000
Sedang	0.200	0.333	1.000	3.000	5.000
Rendah	0.143	0.200	0.333	1.000	3.000
Tidak ada pengaruh	0.111	0.143	0.200	0.333	1.000
	1.787	4.676	9.533	16.333	25.000

**Tabel 4.5**  
**Normalisasi Prioritas Pengaruh**



**Tabel 4.6**  
**Faktor Pembobotan Pengaruh**



- **Perhitungan Nilai Lokal Pengaruh**

Perhitungan nilai lokal pengaruh didapat melalui hasil penjumlahan dari hasil kali setiap jumlah responden yang menentukan nilai tingkat pengaruh dengan faktor pembobotan pengaruhnya. Seperti pada nilai lokal variabel X1 sebesar 14.580 didapat dari penjumlahan  $[(5 \times 1.000) + (15 \times 0.518) + (2 \times 0.267) + (9 \times 0.135) + (1 \times 0.069)]$ .

**Tabel 4.7**  
**Nilai Lokal Pengaruh**

Variabel	Sangat tinggi 1.000	Tinggi 0.518	Sedang 0.267	Rendah 0.135	Tidak ada pengaruh 0.069	Nilai Lokal
X1	5	15	2	9	1	14.580
X2	4	18	3	5	2	14.930
X3	15	12	1	3	1	21.951
X4	0	13	3	12	4	9.424
X5	0	8	0	17	7	6.917
X6	3	9	3	11	6	10.358
X7	1	10	1	15	5	8.811
X8	8	20	1	2	1	18.957
X9	2	9	6	14	1	10.217
X10	2	10	5	14	1	10.468
X11	18	12	0	2	0	24.480
X12	0	4	5	13	10	5.851
X13	0	16	2	10	4	10.440
X14	0	4	4	11	13	5.522
X15	7	20	0	5	0	18.025
X16	3	10	2	16	1	10.936
X17	13	19	0	0	0	22.833
X18	3	6	0	11	12	8.419
X19	0	10	1	19	2	8.142
X20	0	8	1	16	7	7.049
X21	4	6	1	10	11	9.482
X22	0	6	0	11	15	5.627
X23	3	13	4	9	3	12.218
X24	13	17	1	1	0	22.200
X25	9	22	0	1	0	20.521
X26	1	1	1	22	7	5.235
X27	1	3	2	10	16	5.543
X28	0	7	3	9	13	6.538
X29	0	6	0	8	18	5.430
X30	4	27	0	0	1	18.043
X31	5	7	2	16	2	11.452

**Tabel 4.8**  
**Nilai Akhir Faktor Resiko**



Dari hasil nilai akhir faktor resiko pada tabel 4.8, yang kelengkapannya dapat dilihat pada lampiran, di dapat nilai sebagai berikut:

- |                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| 1. Skor / Nilai terbesar adalah | 24.480127  |
| 2. Skor / Nilai terkecil adalah | 5.234992   |
| 3. Rentangan sebesar            | 19.245136  |
| 4. Batas kelas                  | 3.84902715 |

**Tabel 4.9**  
**Penilaian Resiko**

Penilaian Resiko	Nilai Terbesar	Nilai Terkecil
Sangat Tinggi	24.480127	20.631100
Tinggi	20.631100	16.782073
Sedang	16.782073	12.933046
Rendah	12.933046	9.084019
Sangat rendah	9.084019	5.234992

Dari hasil penilaian tersebut yang diambil adalah yang berada pada tingkatan ”sedang”, ”tinggi”, dan ”sangat tinggi” diperoleh 10 variabel yang memiliki ranking 1 sampai dengan 10, adalah seperti yang terdapat pada tabel 4.8, dan juga variabel tersebut dikelompokan sesuai dengan faktor yang mempengaruhi seperti yang terdapat pada tabel 4.10.

**Tabel 4.10**  
**Variabel Berdasarkan Faktor Resiko**

Variabel	Deskripsi	Ranking	Nilai Lokal
I	LOKASI		
X <sub>1</sub>	Letak rencana kawasan rumah susun dalam skala bisnis kurang menguntungkan.	10	14.580
X <sub>2</sub>	Kondisi lingkungan lokasi dari segala aspek kurang baik.	9	14.930
X <sub>3</sub>	Pengaruh nilai jual tanah yang tinggi pada pemilihan lokasi perumahan.	4	21.951
X <sub>4</sub>	Ketidakterediaan/terbatasnya pelayanan jalan akses.	19	9.424
X <sub>5</sub>	Skala minimal pengembangan rusun minimal 2000 unit	24	6.917
X <sub>6</sub>	Ketiadaan land banking pemerintah	16	10.358
X <sub>7</sub>	Durasi pembebasan lahan	20	8.811

Variabel	Deskripsi	Ranking	Nilai Lokal
II	FINANCE		
X <sub>8</sub>	Kesulitan dalam memperoleh Kredit konstruksi dari lembaga keuangan bank/non bank.	6	18.957
X <sub>9</sub>	Diberlakukannya subsidi Interest Only - Ballon Payment (Subsidi untuk membantu menurunkan angsuran yang harus dibayarkan oleh debitur melalui pembayaran komponen bunga saja dalam kurun waktu tertentu.)	17	10.217
X <sub>10</sub>	Diberlakukannya subsidi selisih bunga (Subsidi untuk membantu menurunkan angsuran yang harus dibayarkan oleh calon penghuni melalui pengurangan suku bunga angsuran dalam kurun waktu tertentu.)	14	10.468
X <sub>11</sub>	Harga konstruksi per m <sup>2</sup> yg ditetapkan pemerintah sebesar Rp. 2 jt/m <sup>2</sup>	1	24.480
III	PEMERINTAH		
X <sub>12</sub>	Kinerja Tim Percepatan Pembangunan Rumah Susun di Perkotaan yang belum maksimal (Kepres No.22/2006).	26	5.851
X <sub>13</sub>	Berjalannya Permenpera No.7/2007 mengenai Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Sarusun Bersubsidi.	15	10.440
X <sub>14</sub>	Diterapkannya Permen PU No. 60/PRT/1992 mengenai Persyaratan teknis sebagai landasan perencanaan, pelaksanaan, pengawasan, pengelolaan, dan pengembangan.	29	5.522
X <sub>15</sub>	Kurangnya dukungan dari Lembaga keuangan yang memberikan bantuan kredit konstruksi dan KPA (Kredit Kepemilikan Apartemen/Rumah Susun).	8	18.025
IV	DEVELOPER DAN SUPPLIER		
X <sub>16</sub>	Bentuk kontrak konstruksi dari developer kepada sub kontraktor/supplier berupa lumpsum fixed price.	13	10.936



Variabel	Deskripsi	Ranking	Nilai Lokal
X <sub>17</sub>	Review design dilakukan oleh developer.	2	22.833
X <sub>18</sub>	Adanya komitmen yang kuat antara kontraktor dan developer.	21	8.419
X <sub>19</sub>	Bentuk kontrak antara developer dan kontraktor adalah turnkey	22	8.142
X <sub>20</sub>	Proyek membutuhkan biaya yang besar/mahal	23	7.049
X <sub>21</sub>	Mudah dalam hal pengawasan	18	9.482
X <sub>22</sub>	Pekerjaan lebih cepat dimulai dibandingkan harus merekrut dan melatih pekerja.	27	5.627
V	CALON PEMBELI		
X <sub>23</sub>	Persyaratan kredit kepemilikan rusun yang rumit bagi para pembeli rusun dari lembaga keuangan bank	11	12.218
X <sub>24</sub>	Subsidi bagi para debitur untuk memenuhi KPR Sarusun	3	22.200
X <sub>25</sub>	Jaminan bagi para calon pembeli dari developer	5	20.521
X <sub>26</sub>	Sasaran pembeli tidak tercapai	31	5.235
VI	LAIN-LAIN		
X <sub>27</sub>	Ketiadaan informasi dari pemerintah dan kelompok para ahli perumahan, yang berasal dari tenaga ahli, konsultan, dan perguruan tinggi	28	5.543
X <sub>28</sub>	Minimnya dukungan dari asosiasi-asosiasi pengembang perumahan, seperti REI dan APERSI.	25	6.538
X <sub>29</sub>	Minimnya dukungan dari PERUMNAS, Perusahaan negara yang mengembangkan rumah sederhana.	30	5.430

Variabel	Deskripsi	Ranking	Nilai Lokal
X <sub>30</sub>	Perijinan lokasi dan pembangunan rusun	7	18.043
X <sub>31</sub>	Pola pemasaran yang dilakukan pemerintah masih minim	12	11.452



# **BAB V**

## **TEMUAN DAN PEMBAHASAN**

### **5.1 PENDAHULUAN**

Dari pelaksanaan penelitian yang telah dilakukan dengan bantuan program statistik SPSS 13.0 dan analisa AHP, maka ditemukan 10 faktor resiko dominan yang beresiko sedang hingga sangat tinggi yang paling berpengaruh terhadap kinerja produktivitas developer rusunami. Selain pembuktian hipotesis maka dilakukan juga validasi ke pakar yang bertujuan untuk mevalidkan hasil temuan yang didapat.

### **5.2 TEMUAN**

#### **5.2.1 Deskriptif dan Variable yang Signifikan**

Faktor – faktor resiko dominan yang paling berpengaruh terhadap kinerja produktivitas developer rusunami secara berurut mulai dari yang terbesar yaitu :

- X<sub>11</sub> Harga konstruksi per m<sup>2</sup> yg ditetapkan pemerintah sebesar Rp. 2 jt/m<sup>2</sup>
- X<sub>17</sub> Review design dilakukan oleh developer.
- X<sub>24</sub> Subsidi bagi para debitur untuk memenuhi KPR Sarusun
- X<sub>3</sub> Pengaruh nilai jual tanah yang tinggi pada pemilihan lokasi perumahan.
- X<sub>25</sub> Jaminan bagi para calon pembeli dari developer
- X<sub>8</sub> Kesulitan dalam memperoleh Kredit konstruksi dari lembaga keuangan bank/non bank.
- X<sub>30</sub> Perijinan lokasi dan pembangunan rusun
- X<sub>15</sub> Kurangnya dukungan dari Lembaga keuangan yang memberikan bantuan kredit konstruksi dan KPA (Kredit Kepemilikan Apartemen/Rumah Susun).
- X<sub>2</sub> Kondisi lingkungan lokasi dari segala aspek kurang baik.
- X<sub>1</sub> Letak rencana kawasan rumah susun dalam skala bisnis kurang menguntungkan.

Sedangkan variable yang berpengaruh pada masing- masing faktor resiko berdasarkan dua urutan teratas masing-masing variable adalah :

## 1. Lokasi

- $X_3$  Pengaruh nilai jual tanah yang tinggi pada pemilihan lokasi perumahan.
- $X_2$  Kondisi lingkungan lokasi dari segala aspek kurang baik.

## 2. Finance

- $X_{11}$  Harga konstruksi per  $m^2$  yg ditetapkan pemerintah sebesar Rp. 2 jt/ $m^2$
- $X_8$  Kesulitan dalam memperoleh Kredit konstruksi dari lembaga keuangan bank/non bank.

## 3. Pemerintah

- $X_{15}$  Kurangnya dukungan dari Lembaga keuangan yang memberikan bantuan kredit konstruksi dan KPA (Kredit Kepemilikan Apartemen/Rumah Susun).
- $X_{13}$  Permenpera No.7/2007 mengenai Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Sarusun Bersubsidi.

## 4. Developer dan Supplier

- $X_{17}$  Review design dilakukan oleh developer.
- $X_{16}$  Bentuk kontrak konstruksi dari developer kepada sub kontraktor/supplier berupa lumpsum fixed price.

## 5. Calon Pembeli

- $X_{24}$  Subsidi bagi para debitur untuk memenuhi KPR Sarusun
- $X_{25}$  Jaminan bagi para calon pembeli dari developer

## 6. Lain-lain

- $X_{30}$  Perijinan lokasi dan pembangunan rusun
- $X_{31}$  Pola pemasaran yang dilakukan pemerintah masih minim

## 5.3 PEMBAHASAN

### 5.3.1 Pembahasan Temuan dan Validasi

Hasil penelitian ini dilakukan validasi yang melibatkan peranan pakar atau responden yang memiliki pengalaman, pengetahuan dan keahlian di bidang pembangunan perumahan khususnya rusunami. Validasi dilakukan dengan cara mengumpulkan komentar dari pakar atau responden sebagai respon apakah pakar atau responden menerima atau tidak terhadap hasil dari analisa statistik.

Berdasarkan variable resiko hasil validasi yang telah dilakukan dengan pakar (*expert*) dapat dilihat pada tabel di bawah ini :

**Tabel 5.1**  
**Validasi Variable yang Berpengaruh Terhadap Kinerja Produktivitas Developer Rusunami**

Penyebab	Dampak	Tindakan
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pemerintah memberikan kewenangan kepada developer dalam membangun dan memasarkan rusunami tanpa melakukan verifikasi calon pembeli, karena belum adanya regulasi bagi pemerintah untuk ikut memasarkan rusunami.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Banyak calon pembeli bukan dari kalangan MBR (berpenghasilan di bawah 4,5 juta/bulan)</li> <li>• Nantinya akan banyak rusun yang tidak berpenghuni, karena calon pembeli rusunami hanya bersifat investasi</li> <li>• Dikhawatirkan proyek rusunami yang kini sedang berjalan menjadi antiklimaks</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mengubah pola penjualan unit rusunami yang semula dilakukan oleh pengembang selanjutnya dilakukan oleh pemerintah. Setelah itu pemerintah mengumumkan rencana penjualan rusunami di berbagai wilayah dan selanjutnya melakukan verifikasi terhadap calon pembeli</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Belum ada regulasi dari pemerintah yang menjamin pengucuran kredit konstruksi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terhambatnya pembangunan konstruksi rusunami</li> <li>• Pengembang melakukan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Secepatnya pemerintah membuat regulasi mengenai penyaluran kredit konstruksi rusunami</li> <li>• Developer memiliki lembaga</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Harga penjualan rusun subsidi yang sudah dipatok oleh pemerintah</li> <li>• Akibat biaya konstruksi yang kecil banyak developer yang melakukan review design pada konstruksi</li> <li>• Kurang tersedianya lahan siap pakai di tengah kota bagi pembangunan rusunami</li> <li>• Tidak adanya land banking tanah-tanah pemerintah di tengah kota</li> <li>• Harga rusunami yang murah tidak dapat menutupi biaya developer dalam hal pengadaan tanah di tengah kota</li> </ul>	<p>penarikan uang muka terlebih dulu dari konsumen untuk menutupi biaya konstruksi, padahal pembangunan belum berjalan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Banyak developer yang belum memulai pelaksanaan konstruksi karena terikat dengan harga konstruksi yang menurutnya terlalu kecil</li> <li>• Terhambatnya pelaksanaan pembangunan konstruksi di lapangan</li> <li>• Banyak spec teknis di lapangan tidak sesuai dengan spesifikasi teknis yang disyaratkan</li> <li>• Developer kesulitan dalam hal pembebasan lahan karena status lahan banyak yang simpang siur</li> <li>• Biaya pengadaan lahan yang besar membuat developer menarik banyak jumlah uang muka di awal padahal pembangunan konstruksi belum mulai</li> </ul>	<p>keuangan sendiri</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Developer melakukan pinjaman kepada lembaga keuangan/non keuangan di luar negeri</li> <li>• Pemerintah memberi kebijakan untuk menaikkan harga jual rusunami</li> <li>• Memberi subsidi pembiayaan konstruksi</li> <li>• Pemerintah harus tegas terhadap pelanggaran teknis bangunan yang dilakukan oleh developer</li> <li>• Harus adanya konsultan pengawas yang dibentuk menpera pada setiap proyek rusunami.\</li> <li>• Pemerintah harus mengadakan land banking lahan perumahan di tengah kota</li> <li>• Guna menutupi harga konstruksi dan pembebasan lahan, dalam satu proyek developer harus membangun rusun minimal 2000 unit.</li> </ul>
--	---	---

# **BAB VI**

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

### **6.1 PENDAHULUAN**

Kesimpulan yang didapat adalah berdasarkan temuan dari faktor – faktor resiko yang berpengaruh terhadap kinerja produktivitas developer rusunami. Saran yang dibuat adalah mengenai penelitian lain yang bertujuan untuk meningkatkan kinerja produktivitas developer rusunami.

### **6.2 KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil dari penelitian yang telah dilakukan yang selanjutnya dibahas dengan kajian literatur maka dapat dinyatakan bahwa terdapat pengaruh signifikan yang kuat antara faktor –faktor resiko terhadap kinerja kualitas produktivitas developer rusunami.

Faktor – faktor tersebut adalah :

- $X_{11}$  Harga konstruksi per  $m^2$  yg ditetapkan pemerintah sebesar Rp. 2 jt/ $m^2$
- $X_{17}$  Review design dilakukan oleh developer.
- $X_{24}$  Subsidi bagi para debitur untuk memenuhi KPR Sarusun
- $X_3$  Pengaruh nilai jual tanah yang tinggi pada pemilihan lokasi perumahan.
- $X_{25}$  Jaminan bagi para calon pembeli dari developer
- $X_8$  Kesulitan dalam memperoleh Kredit konstruksi dari lembaga keuangan bank/non bank.
- $X_{30}$  Perijinan lokasi dan pembangunan rusun
- $X_{15}$  Kurangnya dukungan dari Lembaga keuangan yang memberikan bantuan kredit konstruksi dan KPA (Kredit Kepemilikan Apartemen/Rumah Susun).
- $X_2$  Kondisi lingkungan lokasi dari segala aspek kurang baik.
- $X_1$  Letak rencana kawasan rumah susun dalam skala bisnis kurang menguntungkan.

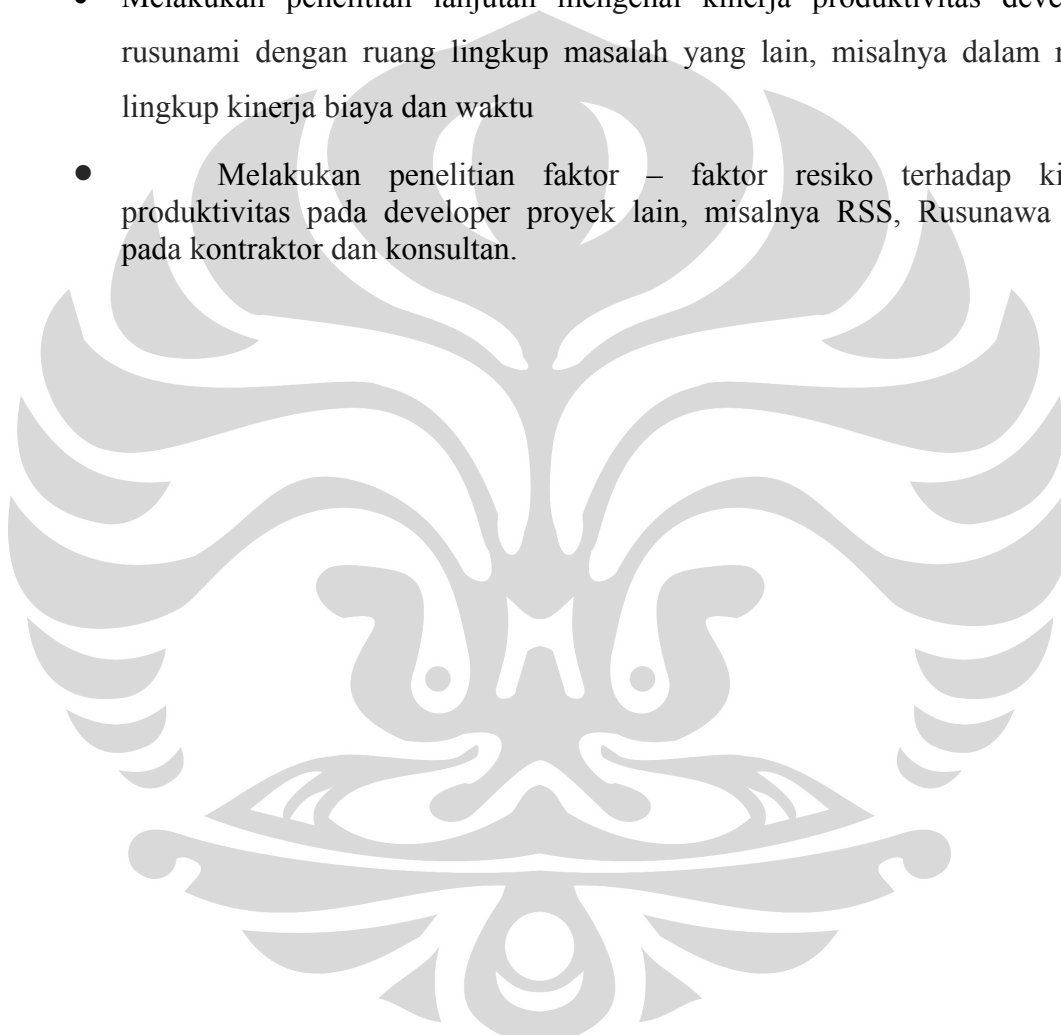
Dari model yang didapat, maka dapat dinyatakan bahwa :

Semakin tinggi faktor – faktor resiko di atas maka akan semakin rendah tingkat kinerja produktivitas developer dalam membangun rusunami di DKI Jakarta.

### 6.3 SARAN

Beberapa hal yang disarankan untuk penelitian lanjutan :

- Melakukan penelitian lanjutan mengenai kinerja produktivitas developer rusunami dengan ruang lingkup masalah yang lain, misalnya dalam ruang lingkup kinerja biaya dan waktu
- Melakukan penelitian faktor – faktor resiko terhadap kinerja produktivitas pada developer proyek lain, misalnya RSS, Rusunawa serta pada kontraktor dan konsultan.





## DAFTAR ACUAN

- [1] Draft akhir, *Kebijakan dan Rencana Strategis Pembangunan Rumah Susun di Kawasan Perkotaan Tahun 2007-2011* (Kementerian Negara Perumahan Rakyat, 2007) hal 5.
- [2] *Laporan Akhir Identifikasi Kebutuhan Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman* (Kementerian Negara Perumahan Rakyat, 2007), hal 8.
- [3] “*Kebijakan : Pembangunan Rumah Susun Bebas dari Pajak Pertambahan Nilai*”, Lampung Post, Maret 2007.
- [4] “*Sederhana, Banyak Masalah*”, Majalah Trust, 27 Mei 2008.
- [5] “*Rusunami Akan Menjadi Rusunawa*”, Sinar Harapan, 09 April 2008.
- [6] [www.kapanlagi.com](http://www.kapanlagi.com), *Regulasi Sektor Perumahan Masih Setengah Hati*.
- [7] S. Mathur, Impact of Transportation and Other Jurisdictional – Level Infrastructure and Services on Housing Prices, “*J. Urban Plng. And Devel.*, Volume 134, 134, Issue 1, pp. 32 – 41 (March 2008).
- [8] “*Seminar Pengembangan Rumah Susun, Prospek, Tantangan dan Permasalahannya*”, *Kementerian Negara Perumahan Rakyat*, Juni 2007.
- [9] Romauli Siregar. “*Peralihan penghuni rumah susun faktor-faktor yang mempengaruhinya. Studi kasus: kawasan pusat kota Jakarta.*” Skripsi, Program Sarjana Departemen Teknik Planologi-ITB, Bandung, 2000.

- [10] Yovi. “Perpindahan dan Peralihan Kepemilikan Satuan Rumah Susun : Studi Kasus Rumah Susun Kemayoran, Jakarta Pusat.” Skripsi, Program Sarjana Departemen Teknik Planologi-ITB, Bandung, 2005.
- [11] Ir. Aca Sugandhy, “Upaya Pemanjapan Kebijakan dan Strategi Nasional,” *Lokakarya Nasional Perumahan dan Permukiman Direktorat Jendral Perumahan dan Permukiman* (2002).
- [12] “Laporan Akhir Identifikasi Kebutuhan Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman”, *Kementerian Negara Perumahan Rakyat*, 2006, hal 64.
- [13] *Project Manajement Body of Knowledge 3rd Edition* (ANSI, 2004) hal 261-262. Panangian Simanungkalit, “Mungkinkah Membangun Apartemen Murah di Tengah Kota?,” *Kompas* (2000).
- [14] Zaenal Arif. “Penentuan Harga Sewa Rusunawa. Studi Kasus : Rusunawa Cigugur Tengah kota Cimahi.” Skripsi, Program Sarjana Departemen Teknik Planologi-ITB, 2004.
- [15] Ya Ping Wang, Housing Reform and Its Impacts on The Urban Poor In China, “*Housing Studies, Proquest*,” Vol. 15, Edisi 6; pg. 845, 20 pgs, Nov 2000. Diakses pada <http://proquest.umi.com/pqdweb?did=65272999&sid=1&Fmt=3&clientId=45625&RQT=309&VName=PQD>.
- [16] Charles Hoch, Sheltering the homeless in the US: Social improvement and the continuum of care, “*Housing Studies, Proquest*,” Vol. 15, Edisi 6; pg. 865, 12 pgs, Nov 2000. Diakses pada

<http://proquest.umi.com/pqdweb?did=65273146&sid=1&Fmt=4&clientId=45625&RQT=309&VName=PQD>.

[17] “Laporan Akhir Identifikasi Kebutuhan Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman”, *Kementerian Negara Perumahan Rakyat*, 2006, hal 19.

[18] Robert K Yin, *Studi Kasus Metode & Desain* (Raja Grafindo Persada, 2002), hal 9.

[19] Prof. Dr. Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D* (Alfabeta, 2003), hal 38.

[20] Prof. Dr. Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D* (Alfabeta, 2003), hal 92.

[21] Triton PB, *SPSS 13.0 Terapan Riset Statistik Parametrik* (Jakarta: Penerbit Andi, 2005), hal 9.

[22] Dedi Megananda. “ Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Kinerja Perusahaan Angkatan Laut Supply Vessel.” Tesis, Program Kekhususan Manajemen Proyek UI, 2005.

[23] Sandy Wahyudi. “ Faktor Resiko yang Mempengaruhi Kinerja Kualitas/Mutu Konsultan di Lingkungan Kementerian Negara Perumahan Rakyat.” Tesis, Program Kekhususan Manajemen Proyek UI, 2007.

[24] Triton PB, *SPSS 13.0 Terapan Riset Statistik Parametrik* (Jakarta: Penerbit Andi, 2005), hal 90.

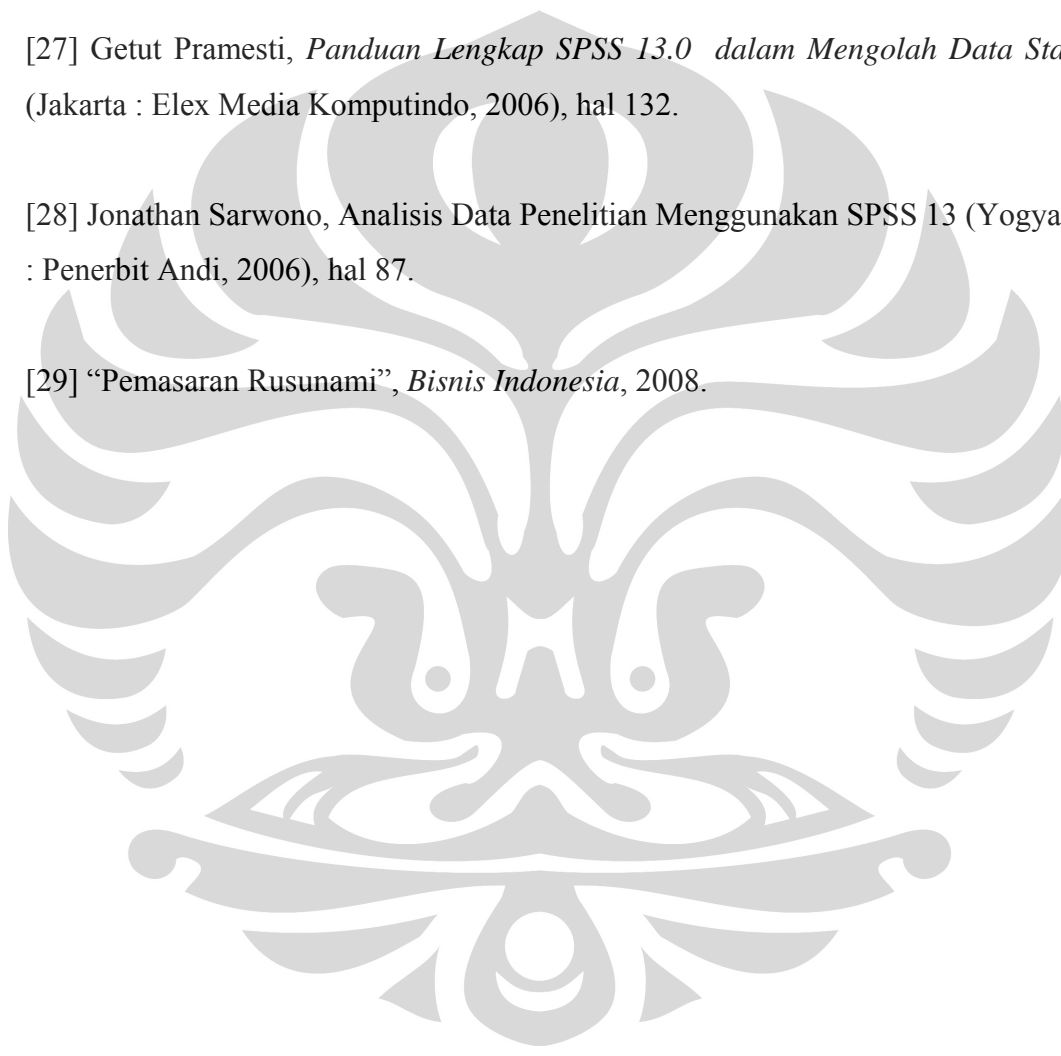
[25] Triton PB, *SPSS 13.0 Terapan Riset Statistik Parametrik* (Jakarta: Penerbit Andi, 2005), hal 92.

[26] Triton PB, *SPSS 13.0 Terapan Riset Statistik Parametrik* (Jakarta: Penerbit Andi, 2005), hal 117.

[27] Getut Pramesti, *Panduan Lengkap SPSS 13.0 dalam Mengolah Data Statistik* (Jakarta : Elex Media Komputindo, 2006), hal 132.

[28] Jonathan Sarwono, *Analisis Data Penelitian Menggunakan SPSS 13* (Yogyakarta : Penerbit Andi, 2006), hal 87.

[29] “Pemasaran Rusunami”, *Bisnis Indonesia*, 2008.



## DAFTAR PUSTAKA

Bambang Prasetyo dan Lina Miftahul Jannah, *Metode Penelitian Kuantitatif Teori dan Aplikasi*, (Raja Grafindo Persada, 2005).

Cedric Pugh, Poverty and Progress? Reflection on Housing and Urban Policies in Developing Countries, 1976-1996,” *Urban Studies Journal* Vol. 34, No. 10, 1547 – 1595 (1997).

*Diktat Manajemen Resiko*, Ir. Edi Subiyanto, UI. (2007)

*Draft Kebijakan dan Rencana Strategis Pembangunan Rumah Susun di Kawasan Perkotaan Tahun 2007-2011* (2007).

Jurnal Dimensi Teknik Sipil, *Analisa Hubungan Kemitraan Pengembang Property dan Kontraktor*, 2002.

*Pemancangan Pertama Percepatan Pembangunan Rumah Susun Sederhana Di Kawasan Perkotaan*, (Kementerian Negara Perumahan Rakyat, 2007).

“Pedoman Penyelenggaraan Pembangunan Perumahan dan Permukiman di Daerah”, *Departemen Pekerjaan Umum*, 1996.

“Perencanaan dan Pengelolaan Rumah Susun Sederhana”, *Departemen Kimpraswil*.

“Peraturan Pemerintah RI No. 31 Tahun 2007”, *Departemen Keuangan*, 2007.

*Project Manajement Body of Knowledge 3rd Edition*, ANSI. (2004)

Santoso S, *Mengatasi Berbagai Masalah Statistik Dengan SPSS Versi 11.5*, (Elek Media Komputindo, 2001).

Stephen K. Mayo and David J. Gross, Site and Services - and Subsidies : The Economics of Low Cost Housing in Developing Countries, "*Oxford Journal*," Diakses 12 Juni 2008 pada <http://wber.oxfordjournals.org/cgi/content/abstract/1/2/301>

Subana, M dan Sudrajat, *Dasar-dasar Penelitian Ilmiah*, (Pustaka Setia Bandung, 2005).

UU No 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun

Willie Tan *Research Design : Qualitative & Quantitative Approach*, London (SAGE Publication, Inc, 1995).

Walpole et al, *Probabilty & Statistics : for engineers & scientists* , (Prentice Hall, 2000).