

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 METODE PENDEKATAN KUALITATIF BERSIFAT DESKRIPTIF

Untuk mengenali dan memahami masalah, kaitannya dengan untuk mengetahui hubungan bentuk pemakaian properti dengan kegiatan ritel, maka metode yang dipakai adalah metode penelitian dengan menggunakan metode pendekatan kualitatif. Penelitian kualitatif menurut Narbuko (2002)⁶¹ adalah penelitian yang bersifat deskriptif, bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan frekwensi dan penyebaran suatu gejala didalam masyarakat. Dengan metode pendekatan tersebut, penelitian ini mengungkapkan suatu permasalahan yang berkembang yaitu permasalahan tingkat kekosongan pada properti untuk kegiatan ritel dengan menggambarkan secara tepat keadaan properti untuk kegiatan ritel, dikaitkan dengan jenis kemilikan dan pengelolaannya, diharapkan dapat mengungkap hubungannya dengan jelas.

Metode penelitian ini adalah penelitian bersifat alamiah, peneliti tidak memanipulasi penelitian ataupun melakukan intervensi terhadap aktifitas didalam properti ritel dengan memberikan perlakuan tertentu dan khusus, melainkan berusaha untuk memahami fenomena tingkat kekosongannya dan mengungkapkan makna dari fenomena yang diamati tersebut apa adanya. Prosesnya melibatkan pengamatan di dilakukan di properti ritel yang mewakili yaitu *Shopping Center* yang terdiri dari Mal, Plaza dan *Trade Center* di Jakarta, baik ruang ataupun kegiatan yang berlangsung dan interaksi didalamnya. Data tidak hanya didapat melalui observasi tetapi juga wawancara dan kuisisioner. Peneliti juga tidak menggunakan pertanyaan yang baku tetapi terdapat batasan pertanyaan pada jenis kemilikan dan tingkat pemanfaatan. Pertanyaan juga menyesuaikan ke responden yang terlibat langsung dan berpengetahuan luas mengenai properti ritel. Sifat

⁶¹Lihat penjelasan metode ini menurut Narbuko, C., *Metode Penelitian*. Jakarta : Bumi Aksara, 2003. Periksa juga cara mengungkap dan prosesnya.

penelitian adalah deskriptif, yaitu penggambaran secara mendalam tentang situasi properti ritel, data berupa narasi cerita, penuturan informan, dokumen-dokumen dan observasi langsung ke lapangan yang akan ditafsirkan untuk dapat dianalisis.

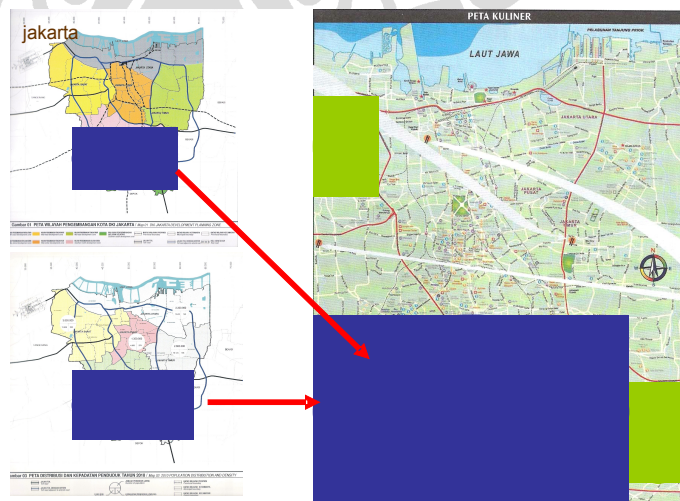
3.2 LINGKUP DAN BATASAN PENELITIAN

3.2.1 Lingkup Penelitian

Lingkup penelitiannya adalah produk properti untuk kegiatan belanja ritel dengan banyak unit toko dalam satu bangunan atau kompleks dengan fokus kepada wujud fisik properti, yang secara fisik mempunyai ruang atau tempat, baik untuk kegiatan berbelanja, bertemu ataupun untuk melakukan aktifitas lain dikaitkan dengan jenis kemilikan & pengelolaan.

Secara fisik lingkup penelitian saya adalah di wilayah Jakarta Selatan. Pemilihan lingkup penelitian ini mempertimbangkan bahwa wilayah ini merupakan wilayah yang terbanyak produk properti ritelnya, dengan jumlah penduduk yang padat dan area yang cukup luas.

Gambar 3.1 Peta Penduduk dan Luasan Area Jakarta



Sumber : Pemda Khusus Ibukota Jakarta

Tabel 3.1 Jumlah Pusat Perbelanjaan di Jakarta

Sebaran Pusat belanja di DKI Jakarta

| Wilayah | Swalayan | Hipermarket | Toserba | Grosir | Pasar Tradisional | Pusat Perbelanjaan | TOTAL |
|---------------|----------|-------------|---------|--------|-------------------|--------------------|------------|
| JKT Selatan | 43 | 4 | 37 | - | 30 | 38 | 152 |
| JKT Barat | 38 | 1 | 18 | 1 | 27 | 22 | 107 |
| JKT Pusat | 23 | 3 | 37 | - | 39 | 31 | 133 |
| JKT Timur | 19 | 1 | 18 | 2 | 32 | 21 | 93 |
| JKT Utara | 14 | 2 | 16 | 3 | 24 | 20 | 79 |
| JUMLAH | | | | | | | 564 |

Statistik Perpasaran Swasta DKI Jakarta
(dalam unit, per Okt. 2004)

Sumber : Perpasaran Swasta DKI Jakarta)

Gambar 3.2 List Pusat Perbelanjaan di wilayah Jakarta Utara, Jakarta Timur, Jakarta Barat, Jakarta Pusat, dan Jakarta Selatan

Pusat perbelanjaan di DKI Jakarta



Sumber : Asosiasi Pengelola pusat belanja Indonesia (APPBI)

Melihat dari data diatas, di wilayah Jakarta Selatan, yang dijadikan simulasi adalah Senayan Trade Center (STC), sedangkan untuk properti lainnya yang

ditinjau, yaitu Senayan City, Plaza Senayan, Pacific Place, Grand Indonesia, JaCC, Citos, ITC Kuningan, The Mansion adalah sebagai pelengkap untuk menerangkan kegiatan yang terkait. Pertimbangan memilih properti Senayan Trade Center (STC) yang berada di Senayan, area strategis wilayah Jakarta Selatan ini, karena memenuhi beberapa persyaratan suatu properti ritel untuk dapat berjalan baik.

3.2.2 Batasan Penelitian

Walaupun pasar maya telah mempermudah untuk memperluas dan memperbesar peluang usaha bagi kelompok usaha kecil dan menengah, yaitu dengan adanya E-Retailing, yaitu perdagangan ritel secara elektronik yang aktifitas pemasaran dan penjualan barang dagangannya sudah menggunakan e-mail, internet atau jasa pelayanan secara online, yang dapat diakses dengan mudah dan kapan saja⁶², *E-Retailing* ini mempunyai efek yaitu penciptaan pada ruang properti ritel, sehingga tidak termasuk dalam ‘berarsitektur’, menurut Lincourt (1999)⁶³. Oleh karena itu saya tidak memasukkan pasar maya ini kedalam penelitian.

Selain itu batasan dari penelitian ini adalah bukan produk properti ritel yang hanya mempunyai satu toko atau gerai dalam suatu bangunan atau kompleks bangunan karena properti ritel seperti ini umumnya dimiliki oleh pribadi yang sudah mempunyai pasar sendiri. Selain itu batasannya juga bukan produk properti ritel yang mempunyai ruangan yang dibagi-bagi dalam suatu bangunan misalnya ruko yang ruang-ruang di tiap lantainya disewa-sewakan.

3.2.3 URAIAN VARIABEL PENELITIAN

⁶² Pengelolaan dalam properti ritel yang berkembang dapat dibaca dalam buku Amir, M. Taufiq. *Manajemen Ritel: Pedoman Lengkap Pengelolaan Toko Modern*. Jakarta: Penerbit PPM, 2005.

⁶³ Periksa mengenai Lincourt, Michel, *Berarsitektur*, 1999, hal. 83.

Secara garis besar variabel penelitian yang mau diteliti dengan meninjau variabel-variabel berupa jenis dan bentuk properti dikaitkan dengan wujud fisik properti klasifikasi dan bangunan multi fungsi, bentuk usaha properti ritel dikaitkan dengan investasi, penilaian, azas usaha, pihak terkait dan hubungan kerja dikaitkan dengan pengembangannya, periode waktu dikaitkan dengan operasional, analisis pasar dan market ritel dikaitkan dengan pemasaran. Semua variabel tersebut dikaitkan dengan tingkat pemanfaatan, dengan lingkup yang dibatasi atas properti ritel yang merupakan bangunan atau kompleks dengan banyak unit toko didalamnya. Variabel-variabel tersebut lalu dikaitkan dengan jenis kemilikan dengan membuat simulasi pada satu properti ritel, sehingga didapat variabel utama untuk mengetahui hubungannya dengan jenis kemilikan. Yang menjadi variabel utama adalah faktor operasional yaitu pengelolaan dan pemasarannya yang erat kaitannya juga dengan disain ruang dalam properti ini. Untuk dapat mengetahui kelemahan dan kelebihan juga dengan membuat tabel-tabel dengan dibatasi pada tingkat pemanfaatan pada properti ini kaitannya dengan jenis kemilikan.

3.4 STRATEGI PENELITIAN

Strategi penelitian dengan metode pendekatan kualitatif secara umum dapat dibagi atas empat komponen utama atau komponen kunci, menurut Linda Grout dan David Wang (2002)⁶⁴, yaitu menitik beratkan pada hal-hal kejadian yang natural dalam kehidupan sehari-hari, fokus pada penafsiran dan mengartikan data data menurut aturan sehingga masuk akal, fokus pada bagaimana kondisi responden yang penulis teliti dan fokus menggunakan beberapa cara.

Strategi yang dipakai penulis untuk mengetahui hubungan antara bentuk pemakaian dengan tingkat pemanfaatan pada properti untuk kegiatan ritel, yaitu dengan melihat kondisi yang ada dilapangan dan mencari data-data dengan menitik beratkan pada hal-hal yang terjadi di sehari-hari dan fokus pada responden. Data-data yang telah terkumpul dipilah-pilah, dikompilasi lalu dianalisis berdasarkan tinjauan pustaka, studi literatur yang menjelaskan tentang

⁶⁴ Terdapat empat (4) strategi dalam penelitian. Baca Groat Linda, Wang David C., *Architectural Research Methods*, John Wiley & Sons, Inc, 2002.

pemahaman mengenai produk properti untuk kegiatan ritel dan pengembangan dan pengelolaannya yang dikaitkan dengan bentuk kepemilikan.

3.5 LANGKAH-LANGKAH PENELITIAN

Dengan metode pendekatan kualitatif bersifat deskriptif ini, *pengumpulan data* tulisan, angka, gambar dan lain-lain terdiri dari 2 (dua) macam data, yaitu data primer untuk masukan dalam menganalisisnya dan data sekunder untuk masukan dalam tinjauan teori dan analisis sehingga dapat menghasilkan informasi (data yang sudah diolah sesuai dengan tujuan penelitian) yang relevan untuk pengungkapan masalah didalam penelitian ini.

3.5.1 Pengumpulan Data Primer

Pada tahap ini, pengetahuan tentang variabel, hipotesis dan definisi-definisi diperlukan agar peneliti mempunyai gambaran yang jelas tentang data yang hendak dikumpulkan dalam penelitian. Cara mendapatkannya adalah dengan melakukan penelitian lapangan, wawancara dan kuisioner. Penelitian lapangan yaitu penelitian yang dilakukan untuk mengetahui kondisi-kondisi dan masalah-masalah yang ada di lapangan. Penelitian lapangan ini dilakukan dengan mengunjungi dan mengamati properti ritel yang ada di Jakarta, baik ruang maupun kegiatan yang berlangsung yang berhubungan dengan permasalahan dan dikaitkan dengan bentuk kemilikannya baik yang berbentuk sewa ataupun yang berbentuk *strata*. Wawancara dilakukan secara langsung ke pihak-pihak yang berhubungan dengan produk properti ritel yang dapat memberikan informasi yang benar. Wawancara dilakukan dengan dua cara yaitu menggunakan pertanyaan-pertanyaan yang terbuka/ bebas dan tidak memaksa yang fokus pada respon untuk menghasilkan jawaban yang nalar dengan mengarahkan pikiran penulis dan wawancara secara tertulis untuk mendapatkan data dan informasi yang diperlukan. Wawancara yang menggunakan pertanyaan-pertanyaan yang terbuka dilakukan dengan cara membuat list item pertanyaan yang diungkapkan secara langsung ke orang-orang yang terlibat langsung dan berpengalaman luas mengenai properti ritel, yaitu ke asosiasi-asosiasi profesi yang terkait: Asosiasi Pengelola Pusat

Belanja Indonesia (APPBI), Dewan Pengurus Pusat Persatuan Perusahaan Real Estat Indonesia (REI), P.D. Pasar Jaya, Asosiasi Pengusaha Ritel Indonesia (APRINDO), Asosiasi Pengelola Pusat Belanja Indonesia (APPBI) dan ke pengembang properti ritel yang cukup besar seperti Lippo Group, Agung Sedayu, Ciputra, Summarecon, Duta Pertiwi dan Agung Podomoro. Wawancara secara tertulis dilakukan dengan membuat list item pertanyaan atau kuisisioner-kuisisioner dan list item informasi yang dibutuhkan ke Konsultan Procon Indah dan Coldwell Bankers Commercial untuk mendapatkan masukan dan data tambahan.

3.5.2 Pengumpulan Data Sekunder

Data sekunder, dilakukan melalui data sekunder didapat melalui tinjauan teori-teori yang dibatasi oleh ulasan-ulasan dan teori-teori yang berhubungan dengan pertanyaan penelitian yaitu fokus pada bentuk kemilikan properti ritel. Selain itu untuk mendukung dan menambah bukti dalam menjawab pertanyaan mengenai hubungan jenis kemilikan dan tingkat pemanfaatan, data juga diperoleh dari dokumen dan rekaman seperti agenda hasil seminar, laporan, dokumen administratif, penelitian resmi, kliping dan artikel dari media. Data-data ini digunakan untuk memperoleh pengertian awal dalam menyusun kerangka studi sebagai persiapan pengkajian terhadap permasalahan dilapangan sehingga dapat dirumuskan hubungan-hubungan teori dengan baik.

Penggabungan pernyataan langsung dari responden dan hasil rekaman fisik serta data lainnya menunjuk proposisi (pernyataan atau ketetapan yang mempresentasikan keadaan-keadaan peristiwa) awal. Fokus perhatian adalah pada data tertentu yang berkaitan dan mengabaikan data yang lain yang tidak dibutuhkan.

1. Analisis Data

Analisis data dilakukan secara induktif yaitu dimulai dengan melakukan serangkaian observasi khusus mengenai properti ritel baik dari fisik seperti ruang yang ada maupun non fisik seperti kegiatannya, yang kemudian memunculkan tema-tema atau kategori-kategori serta pola-pola hubungannya dengan tingkat

pemanfaatan diantara tema atau kategori yang telah dibuat. Proses ini lebih dapat menemukan banyak kenyataan-kenyataan. Tujuannya dengan melakukan kontak yang intens dilapangan selama penelitian ini adalah memperoleh pemahaman menyeluruh dan utuh tentang fenomena properti ritel atau realitas yang diamati dan diteliti (perspektif holistic)⁶⁵. Analisis dilakukan berdasarkan data yang diperoleh baik data primer dan data sekunder yang telah dipilah-pilah, dikelompokkan dan dikompilasi menjadi informasi⁶⁶, dikaitkan dengan bentuk kemilikannya sesuai dengan kerangka konseptual atau urutan meneliti. Kriteria-kriteria yang mau diteliti variabelnya berupa wujud fisik properti dengan meninjau klasifikasi dan bangunan multi fungsi, bentuk usaha properti ritel dikaitkan dengan investasi, penilaian dan azas usaha, pihak terkait dan hubungan kerja dikaitkan dengan pengembangannya, periode waktu dikaitkan dengan operasional, analisis pasar dan market ritel dikaitkan dengan pemasaran. Semua variabel tersebut diolah dengan membuat tabel yang dikaitkan dengan jenis kemilikan, dengan lingkup yang dibatasi atas properti ritel yang terdiri dari banyak gerai atau kios dalam satu bangunan atau kompleks. Dari tabel-tabel yang telah dibuat lalu didalami untuk dapat mengetahui kelemahan dan kelebihanannya.

Hasil analisis yang dilakukan, pada akhirnya menghasilkan kelebihan dan kelemahan dari masing-masing jenis kemilikan serta mengetahui pentingnya pengelolaan, operasional, penilaian dan hubungan antara pihak terkait, terutama pengembang, pemilik, penyewa dan pengunjung sehingga dapat mengantisipasi permasalahan yang ada, yaitu masalah kekosongan pada unit toko dan dapat mengetahui kecenderungan perkembangan properti ritel nantinya.

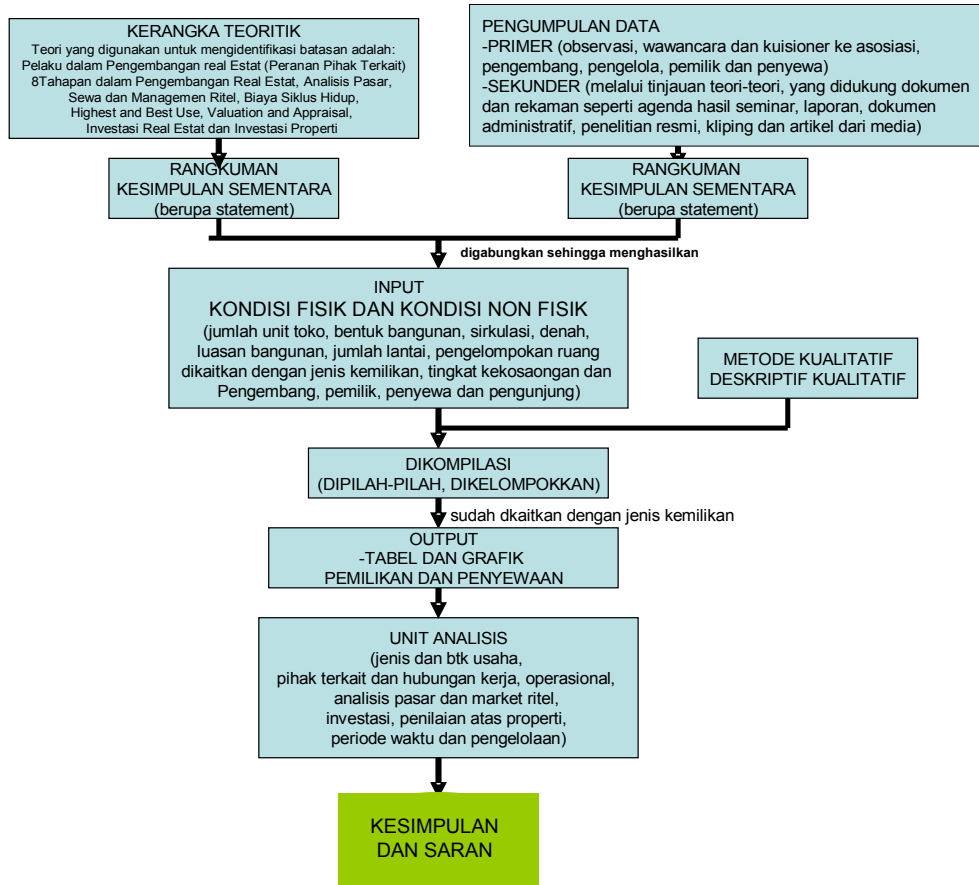
Diharapkan hasil penelitian yang merupakan tujuan dari penelitian ini dapat tercapai, yaitu dapat mengetahui hubungan jenis kemilikan dengan tingkat pemanfaatan pada properti ritel. Implikasinya berupa rekomendasi akademik, yaitu berupa rekomendasi jenis kemilikan yang dapat berjalan baik pada properti ini dan mendapatkan bayangan usulan peraturan dan kebijakan.

⁶⁵Periksa Idrus, Muhammad. Dr. *Metode Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial (Pendekatan Kualitatif dan Kuantitatif)*. Yogyakarta : UII Press, 2007

⁶⁶ Informasi adalah data yang telah diolah sesuai dengan tujuan. Sumber : Yudo Harjoko, Triatno. *Panduan Meneliti dan Menulis Ilmiah*. Depok : Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Indonesia, 2005, hal. 29.

Langkah-langkah penelitian yang telah dijelaskan diatas secara garis besar dapat dilihat pada diagram dibawah ini.

Gambar 3.3 Diagram langkah penelitian



Sumber : Dokumen pribadi