

Abstrak

Pengembangan perumahan bagi masyarakat golongan ekonomi menengah ke bawah (termasuk rumah susun sederhana), umumnya tersingkir ke daerah pinggiran (sub-urban), karena lahan pada kawasan dengan aksesibilitas baik dan dekat dengan fasilitas (pusat kota) yang harga tinggi. Orientasi pengembangan di Jabodetabek sampai saat ini masih mengacu kepada keberadaan akses jalan, baik jalan tol (jalan bebas hambatan) maupun jalan biasa. Dan belum seperti di Singapura, dimana pengembangan perumahan telah mempertimbangkan transportasi massal yang cepat dan terjangkau. Hal ini mengakibatkan penghuni rumah susun di Jabodetabek terbebani dengan waktu tempuh perjalanan yang lama dan biaya transportasi yang tinggi.

Penelitian ini mengacu pada penerapan pengembangan yang dilakukan di Singapura dengan mengembangkan rumah susun di kawasan sekitar stasiun pemberhentian KRL. Penelitian ditujukan untuk mengetahui apakah kawasan sekitar stasiun pemberhentian KRL berpotensi dan layak untuk dikembangkan sebagai rusun sederhana. Hal ini untuk mengkaitkan transportasi massal khususnya keberadaan stasiun dengan potensinya sebagai kawasan pertumbuhan atau pengembangan. Dari kelima koridor KRL, yaitu menuju Bekasi, Tangerang, Depok dan Bogor, serta jalur dalam kota, Jalur Jakarta - Serpong dipilih sebagai studi kasus.

Digunakan pendekatan dan analisis dalam lingkup kajian Real Estate yaitu dengan melakukan analisis pasar, analisis lokasi dan analisis investasi. Pendekatan secara kualitatif dan kuantitatif memberikan gambaran kondisi suatu pasar properti dan kondisi lokasi kawasan studi. Selain melakukan kajian-kajian literatur dan data sekunder dari individu dan suatu instansi pemerintah, data primer didapatkan dengan wawancara dan penyebaran kuesioner pada penumpang KRL untuk analisis pasar mikro sebagai karakteristik target pasar.

Analisis pasar menunjukkan adanya peningkatan jumlah penumpang KRL diikuti dengan usaha perbaikan fasilitas dan pelayanan KRL oleh PT. KCJ. Pada tahun 2008, jumlah penumpang mencapai 233.852.501. Berdasarkan hasil survey penumpang KRL didapat beberapa diantara mereka termasuk pada golongan ekonomi menengah ke bawah (53%) dan sebagian termasuk pada golongan ekonomi menengah (47%). Mereka adalah kelompok yang membutuhkan rumah susun sederhana. Dengan demikian kawasan di sekitar stasiun pemberhentian dapat memicu perkembangan menjadi pusat-pusat kegiatan, termasuk rumah susun sederhana.

Berdasarkan hasil analisis lokasi terdapat tiga lokasi stasiun Stasiun Jurang Mangu, Stasiun Ciater dan Stasiun Rawabuntu. Ketiga kawasan tersebut masih masuk ke dalam kawasan dengan waktu tempuh kurang dari 45 menit perjalanan, dimana masih sesuai untuk kawasan perumahan bagi commuter. Selain itu, harga lahan pada kawasan tersebut masih relatif rendah sehingga akan fleksibel untuk mengembangkan rumah susun sederhana. Berdasarkan hasil analisis investasi diketahui bahwa lahan yang layak untuk dikembangkan sebagai rumah susun pada harga lahan maksimal Rp 1.000.000/m², dan didapatkan nilai IRR 22%. Sehingga kesimpulan yang didapat dalam studi ini, mengindikasikan bahwa rumah susun sederhana memiliki potensi dan layak dikembangkan pada kawasan sekitar stasiun Kereta Rel Listrik (KRL).

ABSTRACT

Housing development for low-economy class (including flat), is now done in the sub-urban, because of high price of the land with good access and close to city centre. Development orientation in Jabodetabek, up to this moment, still refers to road access, both toll and normal road. And unlike Singapore, where housing development has considered mass transport which is fast and affordable. As a result, flat occupants in Jabodetabek has to deal with long travelling time and high travelling cost..

This research refers to concept implemented in Singapore where flats are developed nearby the stations of mass transport. The aim is to investigate whether the area nearby the station of electric-driven-train or known as KRL is potential for flat development. It is to relate mass transport, in particular the presence of station for development area. Out of five corridors of KRL, towards Bekasi, Tangerang, Depok and Bogor, as well as inner city corridor, the corridor of Jakarta - Serpong is selected as case study..

Approaches and analysis in the scope of real estate assessment are used: market analysis, location analysis, and investment analysis. Quantitative and qualitative approaches give the picture of a property market and situation of location of studied area. In addition to study literature from secondary data coming from an individ or a governmental agency, primary data is collected through interview and questionnaires towards KRL user for micro-market analysis as characteristic target market.

Market analysis shows increase of KRL user, followed by facility and service improvement of KRL by PT KCJ. In 2008, the user of KRL reaches 233.852.501. The survey to the user of KRL has shown that most of the user belong to low-class economy (53%) and the remaining belongs to middle-class (47%). These people are the groups which need flat for housing. It is concluded that area surrounding the stations could be developed as center of activities, including flats.

Based on result of location analysis, there are three locations: Station Jurangmangu, Station Ciater, and Station Rawabuntu. Al three locations are still within the area which require less than 45 minutes of travelling time from the city centre. Thus, it is still convenient for commuting daily. Furthermore, the land price in those areas are relatively low, so that it will be flexible in flat development. Result of investment analysis has revealed that the appropriate land for flat development is at land which has maximal price of Rp 1.000.000/m² and IRR is given at 22%. The conclusion of this study indicates that flat has great potential and is feasible to be developed near the stations of KRL.