

## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### 5.1. Kesimpulan

Penelitian ini telah mengkaji sistem pengembangan rumah susun dengan mempertimbangkan keberadaan transportasi massal, seperti pada Singapura dan diterapkan pada transportasi massal Kereta Rel Listrik di Kawasan Jabodetabek, khususnya Jalur Jakarta Serpong. Usaha perbaikan fasilitas dan pelayanan KRL oleh PT. KCJ dapat terlihat dari jumlah pengguna KRL yang mengalami peningkatan dalam lima tahun terakhir. Hasil survey terhadap penumpang KRL menunjukkan bahwa sebagian besar pengguna KRL termasuk pada golongan masyarakat ekonomi menengah ke bawah (53%) dan menengah (47%) yang membutuhkan rumah susun sederhana. Dengan demikian, rumah susun sederhana sesuai dan masih memiliki peluang untuk dikembangkan.

Penyediaan perumahan bagi masyarakat golongan ekonomi menengah dan menengah ke bawah haruslah dapat terjangkau. Hal ini dapat dicapai dengan menekan biaya-biaya pengembangan, termasuk nilai lahan. Sampai saat ini, nilai lahan di Kawasan Jabodetabek dipengaruhi oleh jarak dari pusat kota, kelengkapan fasilitas kota, serta keberadaan jalan raya. Sedangkan, keberadaan stasiun KRL belum diperhitungkan dalam penilaian lahan. Akibatnya, lahan yang dekat dengan simpul-simpul jalan raya memiliki nilai lahan lebih tinggi dibandingkan yang dekat dengan simpul-simpul pemberhentian KRL. Kawasan sekitar stasiun KRL yang berada di kawasan pinggiran atau *sub-urban* masih memiliki nilai lahan yang relatif rendah<sup>117</sup> dan berpotensi untuk dikembangkan perumahan yang terjangkau.

Berdasarkan hasil studi kelayakan, terdapat beberapa alternatif lokasi pengembangan yang berada pada kawasan di sekitar stasiun KRL, antara lain Stasiun Jurangmangu, Stasiun Ciater dan Stasiun Rawabuntu. Secara umum, ketersediaan lahan, jarak yang diukur dengan waktu tempuh kurang dari 45 menit

---

<sup>117</sup> Tercatat NJOP pada tahun 2008 sekitar Rp 100.000,00 – Rp 1.500.000,00

dan nilai lahan yang sesuai merupakan kriteria yang dipertimbangkan untuk pemilihan lokasi.

Selanjutnya dalam analisis investasi yang memperhitungkan NPV dan IRR agar suatu proyek dapat dikatakan layak,  $NPV > 0$  dan IRR (22%) yang lebih besar dari suku bunga yang digunakan dalam perhitungan ini (12%). Lokasi tersebut dapat dikatakan layak secara investasi untuk dikembangkan. Sehingga lokasi-lokasi yang memiliki karakteristik serupa dengan lokasi yang dikaji dapat diterapkan dan dikembangkan. Beberapa lokasi lainnya dengan harga yang sesuai dan masih dapat ditempuh dalam waktu 45 menit dari pusat kota namun belum memiliki stasiun pemberhentian, masih memiliki kemungkinan dan peluang untuk pengembangan stasiun baru. Pengembangan ini tentunya akan mendukung pengembangan rumah susun sederhana. Perlu ditekankan bahwa lokasi rumah susun yang dipilih tidak mutlak berarti tepat berada di sebelah stasiun KRL. Namun, pemilihan lokasi ditujukan pada area yang masih termasuk dalam zona pelayanan stasiun dan masih nyaman untuk ditempuh dengan berjalan kaki atau kendaraan umum.<sup>118</sup>

Dari beberapa hasil temuan penelitian di atas, dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa kawasan di sekitar stasiun KRL memiliki potensi dan layak untuk dikembangkan untuk rumah susun sederhana, berdasarkan:

- Peningkatan jumlah pergerakan penumpang pada transportasi yang bersifat transit seperti KRL dapat memicu kawasan di sekitar stasiun pemberhentian menjadi pusat-pusat kegiatan. Secara bersamaan, akan muncul peluang untuk pengembangan rumah susun. Sebagian besar penumpang KRL termasuk dalam golongan ekonomi menengah ke bawah dan golongan ekonomi menengah. Kebutuhan golongan ekonomi menengah ke bawah ini akan hunian yang terjangkau membuat rumah susun sederhana layak dikembangkan di kawasan sekitar stasiun KRL.
- Alternatif-alternatif lokasi yang dipilih berada di kawasan pinggiran dengan nilai lahan rendah dan memiliki waktu tempuh menuju tempat kerja kurang dari 45 menit. Selain itu, lokasi-lokasi ini masih berada pada zona pelayanan

---

<sup>118</sup> Zona pelayanan yang dipertimbangkan 1,6 km yang nyaman ditempuh menggunakan sepeda

stasiun KRL yang memberikan kenyamanan untuk ditempuh baik dengan menggunakan kendaraan umum maupun berjalan kaki. Lokasi yang dipilih telah layak untuk dikembangkan sebagai kawasan perumahan, dalam hal ini rumah susun sederhana.

- Salah satu permasalahan yang dihadapi dalam pengembangan rumah susun di dalam penelitian ini adalah harga lahan yang tinggi. Lokasi yang dipilih berada di kawasan dengan nilai lahan yang rendah, sehingga akan sesuai untuk dikembangkan rumah susun<sup>119</sup> dan akan menciptakan properti dengan nilai yang lebih ekonomis yang terjangkau oleh target pasar. Berdasarkan perhitungan analisis investasi, rumah susun yang akan dikembangkan dapat disimpulkan layak secara finansial dan terjangkau oleh target pasar yang telah ditentukan.

Hal yang penting dalam mempertimbangkan lokasi tempat tinggal terhadap tempat beraktivitas (bekerja) bukan lagi berdasarkan kedekatan jarak, melainkan berdasarkan waktu tempuh dan biaya transportasi. Keberadaan transportasi massal seperti KRL dapat memiliki nilai positif bagi tempat tinggal yakni daya tempuh yang jauh pada waktu yang singkat dan biaya yang relatif terjangkau.

Transportasi bersifat massal membutuhkan tempat pemberhentian pada titik-titik tertentu (transit). Aksesibilitas yang tinggi pada titik-titik tertentu akan mempengaruhi guna lahan sekitar, menjadi pusat-pusat kegiatan, umumnya dengan intensitas tinggi termasuk pengembangan rumah susun. Dan berdasarkan hasil penelitian ini, hal ini dapat diterapkan di Kawasan Jabodetabek.

---

<sup>119</sup> Berdasarkan hasil analisis pada tahun 2009, nilai lahan yang dipilih adalah maksimal Rp 1.000.000,00

## 5.2. Kelemahan Studi

Studi ini mengakui beberapa keterbatasan dalam pengambilan data dan dalam studi empiris. Dalam menafsirkan temuan penelitian di atas, ada keterbatasan penelitian yang melekat dalam studi ini sebagai berikut:

- Pembahasan rumah susun pada penelitian ini tidak melihat rumah susun dari sisi hubungan sosial di dalamnya melainkan hanya pada pemilihan lokasi rumah susun serta kelayakannya.
- Peta yang digunakan hanya peta foto udara karena kesulitan yang dialami dalam penyediaan peta yang skalatis dan berpreposisi.

## 5.3. Saran

Hasil penelitian ini telah membuktikan secara teoritis dan uji kelayakan bahwa pengembangan rumah susun sederhana layak dikembangkan di kawasan sekitar stasiun KRL. Dengan demikian, sudah saatnya pengembangan rumah susun sederhana telah mempertimbangkan keberadaan transportasi massal. Namun untuk dapat menerapkan pengembangan tersebut perlu dilakukan kajian yang lebih mendalam dan akurat.

Penelitian lanjutan disarankan melakukan secara lebih menyeluruh di seluruh stasiun-stasiun pemberhentian serta menambah jumlah responden. Hal ini ditujukan agar dapat lebih menangkap karakteristik yang ada di masyarakat Jabodetabek. Selain itu, peta yang bersifat skalatis dapat digunakan dalam pemilihan lokasi-lokasi pengembangan rumah susun sederhana.