

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

Dalam dua tahun terakhir (sejak tahun 2007), di Jakarta telah dikembangkan sekitar 36 rumah susun sederhana milik (Rusunami)⁸² yang sering juga dikenal sebagai apartemen bersubsidi. Pengembangan Rusunami banyak menghadapi kendala terutama masalah penyediaan lahan. Lokasi yang memiliki aksesibilitas tinggi serta nilai lahan yang terjangkau untuk pengembangannya sulit di temukan di kawasan perkotaan.

Berdasarkan hasil kajian literatur pada bab II, dipahami bahwa pengembangan perumahan khususnya rumah susun yang mempertimbangkan keberadaan transportasi massal dapat meningkatkan aksesibilitas berupa mengurangi waktu tempuh dan biaya perjalanan. Keberadaan stasiun-stasiun pemberhentian transportasi massal dapat menciptakan pengembangan kegiatan-kegiatan di sekitarnya, termasuk pengembangan rumah susun sederhana. Sehingga pengembangan rumah susun sederhana yang berada pada kawasan sekitar stasiun pemberhentian dapat menjawab permasalahan yang ada. Penerapan pengembangan ini di Jabotabek pada transportasi massal KRL akan diteliti dan dianalisis lebih lanjut pada bab IV, untuk menjawab pertanyaan penelitian “Apakah rumah susun sederhana berpotensi dan layak untuk di kembangkan di kawasan sekitar stasiun Kereta Rel Listrik (KRL) Jabodetabek?”

3.1. Metode Pendekatan Penelitian

Penelitian dilakukan untuk melihat dan mengkaji potensi rumah susun sederhana di Jabotabek dengan pendekatan pengembangan dalam *real estate*. Pendekatan pengembangan terdiri dari delapan tahap yang disingkat menjadi tiga tahapan utama yaitu: pematangan ide, pembangunan dan pengelolaan. Adapun pendekatan *real estate* yang digunakan dalam penelitian ini hanya sampai pada tahap pematangan sebuah ide yang diakhiri dengan studi kelayakan.

Pendekatan secara kualitatif dan kuantitatif digunakan untuk mendapatkan gambaran secara tepat dari kondisi suatu pasar properti dan kondisi lokasi kawasan studi. Pendekatan kualitatif digunakan untuk melihat gejala-gejala yang menggambarkan peluang dari suatu pengembangan properti. Sedangkan pendekatan kuantitatif digunakan

⁸² Sumber data: Kementerian Negara Perumahan Rakyat

untuk mengetahui kondisi sosio-ekonomi target pasar dan pemilihan lokasi yang dinilai dari sisi kelayakan finansial (analisis investasi).

Dalam pelaksanaannya diperlukan kajian-kajian literatur baik yang diperoleh dari individu maupun suatu instansi pemerintah yang terkait rumah susun dan KRL. Untuk melengkapi data lebih lanjut, dilakukan wawancara dan penyebaran kuesioner pada penumpang KRL. Hal tersebut dilakukan untuk mempertegas target pasar dari suatu pengembangan rumah susun.

3.2. Ruang Lingkup Wilayah

Pengembangan rumah susun sederhana yang masuk kedalam pengembangan 1000 *tower* sebagian besar akan dikembangkan di kawasan Jabodetabek (Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang dan Bekasi) yaitu sekitar 60% mencakup 604 *tower* dan 300.940 unit apartemen. Beberapa lokasi yang telah mulai dikembangkan dan berada relatif di tengah kota dan memiliki akses yang baik dengan mempertimbangkan keberadaan transportasi massal adalah Rumah Susun Cawang, Kalibata, Rumah Susun Kemayoran, Rumah Susun Matraman dan Rumah Susun Kemanggis. Selebihnya lokasi rumah susun berada di kawasan yang jauh dan kurang memiliki akses yang baik dan masih beorientasi pada keberadaan jalan raya.

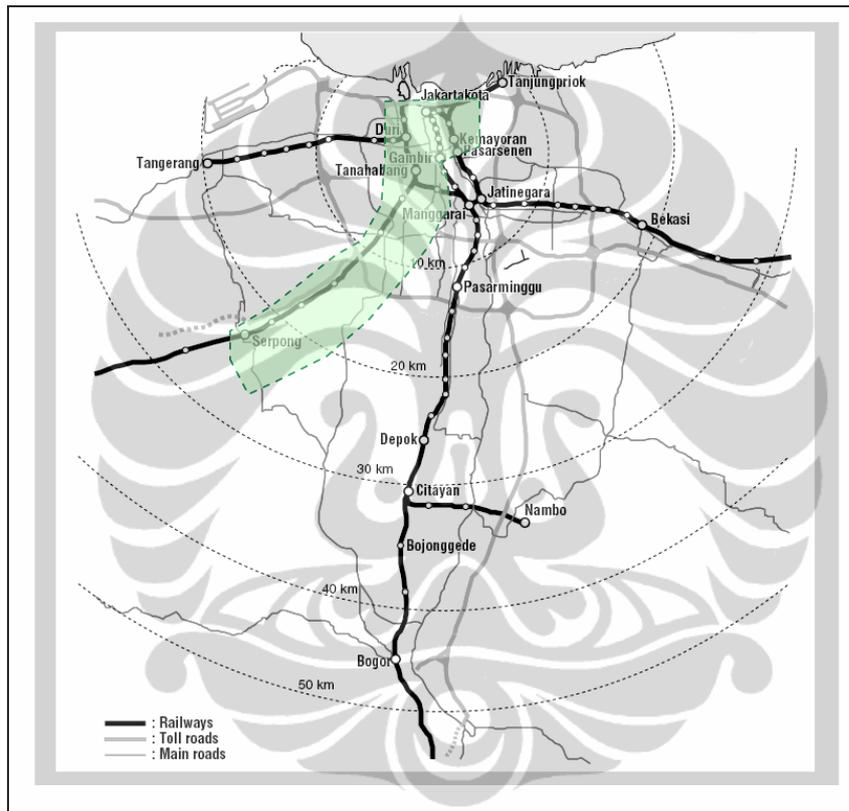
Penelitian ini menghubungkan antara pengembangan rumah susun dengan transportasi massal. Terdapat dua transportasi massal di Jakarta yaitu *Busway* dan KRL. Pada penelitian ini dipilih kajian KRL mengingat sifatnya yang dapat mengangkut jumlah orang lebih banyak, jangkauan pelayanan lebih jauh dan melayani arus *commuter* meliputi kawasan Jabodetabek. Dan yang juga penting adalah jalur KRL Jabotabek melalui kawasan-kawasan yang berpotensi untuk dikembangkan.

Kereta Rel Listrik memiliki lima Jalur Koridor yang melayani ke daerah sub-*urban* Jakarta yaitu menuju Bekasi, Tangerang, Depok dan Bogor, serta jalur dalam kota. Dari kelima jalur tersebut dipilih jalur Jakarta menuju Serpong. Pertimbangannya adalah sebagai berikut:

- Berdasarkan arahan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) DKI Jakarta 2010, termasuk pengembangan rumah susun diarahkan ke kawasan timur dan kawasan barat Jakarta, dan tidak dianjurkan pengembangan pada kawasan selatan ataupun kawasan utara Jakarta. Sehingga jalur KRL yang memungkinkan adalah jalur Jakarta yang menuju Bekasi, Tangerang dan Serpong.

- Berdasarkan hasil observasi awal pada ketiga jalur tersebut, kawasan disekitar jalur KRL Jakarta Serpong beserta stasiun pemberhentiannya masih banyak memiliki kawasan yang berpotensi untuk dikembangkan. Jalur ini juga merupakan jalur yang melayani dua pusat kegiatan sehingga terdapat banyak pergerakan namun belum sepenuhnya diakomodasikan secara baik.

Gambar 3.1
Rute Kereta Rel Listrik Jaringan Rel Kereta di Jabotabek



Sumber : Revisi RTRW Jakarta 2010

Awalnya jalur ini adalah jalur yang menghubungkan Jakarta ke daerah Rangkas Bitung yang hanya dilalui Kereta Rel Diesel (KRD). Kemudian Jalur Jakarta Serpong baru mulai berkembang dalam lima tahun terakhir dan jalur inilah yang pertama kali diadakan kereta ekspres ekonomi AC. Kawasan-kawasan yang dilalui meliputi kawasan Jakarta Pusat, Jakarta Selatan dan Serpong. Terdapat lebih dari lima pemberhentian yang dilaluinya, antara lain Stasiun Jakarta Kota, Stasiun Tanah Abang, Stasiun Palmerah, Stasiun Pondok Ranji dan Stasiun Serpong.

3.3. Metode Pengumpulan Data

Dalam melakukan penelitian ini diperlukan beberapa data dan informasi yang berkaitan dengan pengembangan rumah susun dan juga perkembangan KRL. Data diperoleh dengan dua cara yaitu pengumpulan data sekunder dan pengumpulan data primer, namun sebagian besar data yang digunakan adalah data sekunder. Berikut data-data yang dibutuhkan berdasarkan cara perolehannya.

3.3.1 Pengumpulan Data Primer

Pengumpulan data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dengan tinjauan ke lapangan, wawancara dan penyebaran kuesioner. adapun pengumpulan data yang dilakukan secara langsung sebagai berikut:

- **Observasi ke lapangan**

Pengamatan atau tinjauan langsung ke lapangan melihat kondisi KRL serta kawasan-kawasan di sekitarnya. Melihat keberadaan dan kondisi dari stasiun-stasiun pemberhentian serta kawasan disekitarnya.

- **Wawancara**

Wawancara dilakukan kepada pihak yang berkaitan dengan pengembangan rumah susun sederhana serta perkembangan KRL. Pihak yang di wawancara adalah:

- **Kepala Bagian Rumah Bersusun Kementerian Perumahan Rakyat , Bapak Ir. Bernaldi, CES.**

Informasi yang didapatkan berupa perkembangan rumah susun sederhana yang telah dikembangkan dan permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan pengembangan tersebut.

- **Kepala Bagian Pengembangan Fasilitas Stasiun PT. KAI yang sekarang berubah nama menjadi PT. Kereta *Commuter* Jabodetabek (KCJ).**

Informasi yang didapatkan berupa kondisi KRL secara keseluruhan dan rencana pengembangan KRL beserta stasiun-stasiun pemberhentian. Pola-pola pergerakan orang dan stasiun-stasiun keberangkatan dan tujuan dari jalur ini dapat diketahui.

- **Kepala Subagian Direktorat Transportasi Darat dan Kereta Api Badan Perencanaan Pembangunan Nasional (BAPPENAS), Bapak Drs, MA Petrus Sumarsono.**

Informasi yang didapatkan berupa permasalahan transportasi secara umum yang ada di Jabotabek khususnya Jakarta dan rencana pengembangan transportasi Jakarta ke depannya. Sistem transportasi apa saja yang akan dikembangkan untuk mengatasi permasalahan yang ada.

- **Kantor Pelayanan Pajak**

Informasi yang didapatkan berupa kejelasan dari pola-pola Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang berada pada sekitar Jalur Jakarta-Serpong.

- **Penyebaran Kuisisioner**

Penyebaran kuisisioner ditujukan untuk mengidentifikasi dan mengetahui kondisi dan kebutuhan dari target pasar. Target pasar dalam penelitian ini adalah mereka yang mau menggunakan KRL, sehingga survey dilakukan pada penumpang kereta. Survey ini dilakukan untuk memperoleh data primer mengenai karakteristik penumpang KRL dengan menyebarkan kuisisioner kepada penumpang, baik KRL Ekonomi maupun KRL Ekspres.

Pengambilan sampel penumpang KRL masing-masing berjumlah 15 kuisisioner pada setiap stasiun tujuan, yaitu stasiun Tanah Abang, stasiun Palmerah dan stasiun Kebayoran Lama. Survey dilakukan pada hari kerja (Senin-Jum'at) pada sore hari mengingat sulitnya melakukan wawancara pada pagi hari. Dari total 45 kuisisioner yang ada, terdapat 30 kuisisioner yang dapat dilakukan pengolahan. Menurut Kachigan⁸³, jumlah sampel minimum yang dianggap sah dalam suatu populasi berjumlah 30 responden. Kriteria pemilihan responden adalah orang yang telah bekerja dan memiliki penghasilan, untuk dapat diukur daya beli masyarakat terhadap rumah susun yang akan dikembangkan. wawancara dilakukan tidak secara acak melainkan telah dipilih berdasarkan usia.

⁸³ Sam Kash, Kachigan, "Statistical Analysis An Interdisciplinary Introduction to Univariate and Multivariate Methodes" (New York: Radius Press 1986)

Adapun informasi yang didapat dari survey primer adalah sebagai berikut:

- Usia dan Pekerjaan
- Jumlah Penghasilan/pendapatan per bulan
- Status dan jumlah anak
- Lokasi tempat tinggal
- Lokasi tempat bekerja
- Biaya transportasi yang dikeluarkan dalam satu bulan.

3.3.2 Pengumpulan Data Sekunder

Pengumpulan data sekunder merupakan pengambilan data yang dilakukan tidak secara langsung, melainkan dari pihak atau orang yang telah melakukan penelitian terlebih dahulu. Pengumpulan data sekunder meliputi data perkereta-apian, perumahan dan kondisi lahan.

Pengembangan terintegrasi membutuhkan informasi yang bervariasi pada masing-masing sektor baik KRL maupun rumah susun. Data tersebut dapat dikelompokkan dalam tabel berikut :

Tabel 3.1
Kebutuhan Data Sekunder

No	Kebutuhan data	Unit data	Sumber
1	Rumah Susun	<ul style="list-style-type: none"> - Pertumbuhan penduduk Jabotabek - Jumlah unit rumah susun yang direncanakan - Jumlah Unit rumah susun yang telah terjual - Biaya pengembangan rusun 	Literatur dan Menpera
2	Kereta Rel Listrik	<ul style="list-style-type: none"> - Jumlah stasiun saat ini dan jarak antar stasiun - Jumlah penumpang saat ini - Jumlah penumpang 5 tahun terakhir - Waktu tempuh kereta dilihat dari jadwal KRL 	PT. KAI dan Literatur
3	Kondisi Wilayah	<ul style="list-style-type: none"> - NJOP di Kawasan sekitar rel jalur Jakarta Sepong 	Kantor Pelayanan Pajak

3.4. Metode Analisis

Setelah diperoleh gambaran makro, dilakukan tahapan analisis sehingga diperoleh kesimpulan berupa lokasi berpotensi untuk dikembangkan. Pada penelitian ini akan di terapkan tiga analisis yang lazim dalam dunia *real estate*, guna memperoleh sebuah lokasi untuk suatu guna lahan rumah susun sederhana di sekitar stasiun pemberhentian. Tahapan pertama dari penelitian ini adalah analisis pasar, analisis lokasi dan ditutup dengan studi kelayakan.

- **Analisis Pasar**

Analisis pasar dalam bidang *real estate* umumnya digunakan untuk mengetahui peluang pengembangan dan tingkat kemampuan pasar terhadap suatu produk properti⁸⁴. Analisis pasar dapat dilakukan dengan menganalisis permintaan (*demand*) dan persediaan (*supply*) untuk menentukan properti yang dapat dibangun dan dikembangkan.

Analisis permintaan pasar untuk properti hunian dipengaruhi oleh tingkat kebutuhan penduduk / *consumer demographics* (*population growth, household formation, age & family characteristics, income, myriad lifestyle choices*). Dari menganalisis permintaan pasar untuk pemukiman, kita dapat menentukan berapa banyak unit perumahan yang akan dibangun; tipe produk perumahan yang seperti apakah yang dapat cepat terjual dan disewakan; luasan unit perumahan yang akan dibangun; harga jual dan harga sewa untuk unit perumahan.

Analisis pasar yang dilakukan dalam penelitian ini adalah:

⁸⁴ Adienne Schmitz dan Deborah L. Brett. *Real Estate Market Analysis*. (Washington D. C.: The Urban Land Institute, 2001)

Tabel 3.2
Metode Analisis Pasar

Data	Tujuan Analisis
<p>Analisis pasar makro: Kondisi supply dan demand perumahan khususnya rumah susun:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jumlah rumah yang ada dan besar kebutuhan • Jumlah rumah susun yang telah dikembangkan • jumlah rumah susun yang rencana dikembangkan • Jumlah unit yang telah terjual • Perkembangan jumlah penumpang KRL → 	<p>Melihat peluang pengembangan rumah susun serta daya serap dari rumah susun.</p> <p>Peluang pengembangan kawasan sekitar stasiun</p>
<p>Analisis pasar mikro : Karakteristik pasar, sosio ekonomi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Usia • Pekerjaan • Jumlah penghasilan/pendapatan per bulan • Status dan jumlah anak 	<p>Tingkat kemampuan membeli dan pemilihan tipe unit rumah susun.</p>

• **Analisis Lokasi**

Terdapat faktor yang sangat penting dalam *real estate* adalah lokasi, lokasi dan lokasi⁸⁵. Sehingga tahapan pemilihan suatu lokasi dianggap sebagai tahapan yang sangat penting dalam suatu pematangan sebuah ide pengembangan. Dalam melakukan pemilihan lokasi perumahan terdapat beberapa kriteria yang umumnya digunakan dan akan dilakukan dalam penelitian ini yaitu: harga lahan, jarak

⁸⁵ James D Shilling,.. “*Real Estate 13th Edition*”. (South-Western. Thomson Learning.:Univesity of Wisconsin, 2002) hal 210.

terhadap pusat kota dan aksesibilitas serta ketersediaan lahan⁸⁶. Sebelum melakukan pemilihan lokasi maka dilakukan analisis kawasan studi untuk melihat pola-pola lahan pada kawasan setempat.

Tabel 3.3
Metode Analisis Lokasi

Data	Analisis
Pola pergerakan penumpang KRL	Matriks OD
Peta kepadatan bangunan	Pola kepadatan bangunan dan mengetahui lahan yang belum terbangun
Peta radius waktu tempuh	Pola waktu tempuh
Peta harga lahan → Data NJOP	Pola Nilai Lahan

Pada dasarnya lokasi yang dipilih haruslah lahan yang bebas akan bencana banjir dan sesuai dengan guna lahan setempat, namun hal ini tidak dilakukan dalam penelitian karena kurangnya informasi yang didapatkan dan belum di terbitkan RTRW pada masing-masing wilayah. Dari hasil analisis tersebut maka terdapat beberapa lokasi yang merupakan titik temu antara kebutuhan dan tingkat kemampuan dengan kondisi fisik lahan. Lokasi yang layak dan memenuhi kriteria, memiliki potensi sebagai alternatif pengembangan proyek.

- **Studi Kelayakan**

Lokasi yang layak dan memenuhi kriteria, memiliki potensi sebagai alternatif pengembangan proyek. Namun dalam *real estate*, untuk mengembangkan suatu proyek perlu didukung dengan kelayakan investasi. Terdapat berbagai cara dalam melakukan analisis investasi, pada dasarnya analisis investasi dilakukan untuk memproyeksikan pengeluaran biaya serta pemasukan dalam suatu kelayakan

⁸⁶ Haryo Winarso, . *Residential Land Developers' Behavior in Jabotabek*.(Indonesia, 2000)

proyek. Pada penelitian ini kelayakan investasi dilihat dari dua sudut pandang yaitu melihat nilai *Internal Rate of Return* (IRR) dan *Net Present Value* (NPV).



3.5. Kerangka Analisis

Gambar 3.2
Kerangka Analisis

