

BAB 3 METOLOGI PENELITIAN

3.1 Pendekatan Metode Penelitian

Pendekatan metode penelitian ini digunakan untuk mengukur variable yang digunakan untuk 4 aspek yang akan diuji dari objek penelitian. Metode yang dipakai dengan metode analisa *Highest and Best Use* (HBU).

3.2 Variabel dan Indikator Data

Dalam Tabel 3.1 disajikan beberapa indikator untuk setiap variabel penelitian dan sumber datanya.

Tabel 3. 1 Variabel dan Indikator Data

No	Variabel	Indikator	Jenis Data	Sumber Data
1	Penentuan Alternatif	Bangunan Properti	Sekunder	Wawancara dan Kuisisioner
2	Aspek Legal	a. <i>Zoning</i> b. <i>Building Code</i> : -Koefisien Dasar (KDB) -Koefisien Lantai (KLB) -Koefisien Daerah Hijau (KDH) -Ketinggian Bangunan -Garis Sepadan Bangunan (GSB)	Sekunder	Badan Perencanaan Pembangunan Daerah
3	Aspek Fisik	a. Ukuran dan Bentuk lahan b. Lokasi lahan c. Aksesibilitas d. Utilitas	Sekunder dan primer	Pemilik Lahan dan Pengamatan Langsung
4.	Aspek Finansial	a. Biaya Investasi b. Pendapatan c. Pengeluaran d. Aliran Kas e. Metode <i>Net Present Value</i> (NPV)	Sekunder	Data Pembanding dan Pendekatan Data Pasar
5.	Produktifitas Maksimum	Nilai Lahan tertinggi	Analisis	Perhitungan Aspek Finansial sebelumnya

(Sumber : Olahan Penulis)

3.3 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data untuk melakukan penelitian ini dibagi menjadi dua yaitu data primer dan data sekunder.

a) Data Primer

Data primer adalah data yang didapatkan dari hasil survei sendiri terhadap lahan atau objek yang akan diteliti. Pengumpulan data primer dapat dilakukan dengan beberapa metode diantaranya

- Survei

Survei dilakukan dengan pengamatan langsung terhadap lahan studi. Melalui survei lapangan, data primer berupa data (aspek fisik) bentuk lahan, aksesibilitas, utilitas akan didapatkan.

- Interview

Interview dilakukan dengan cara memberikan daftar formulir pertanyaan untuk mendapatkan informasi data lahan. Data yang diharapkan dari interview ini yaitu yang berkaitan dengan legalitas lahan (aspek lahan).

- Kuisisioner

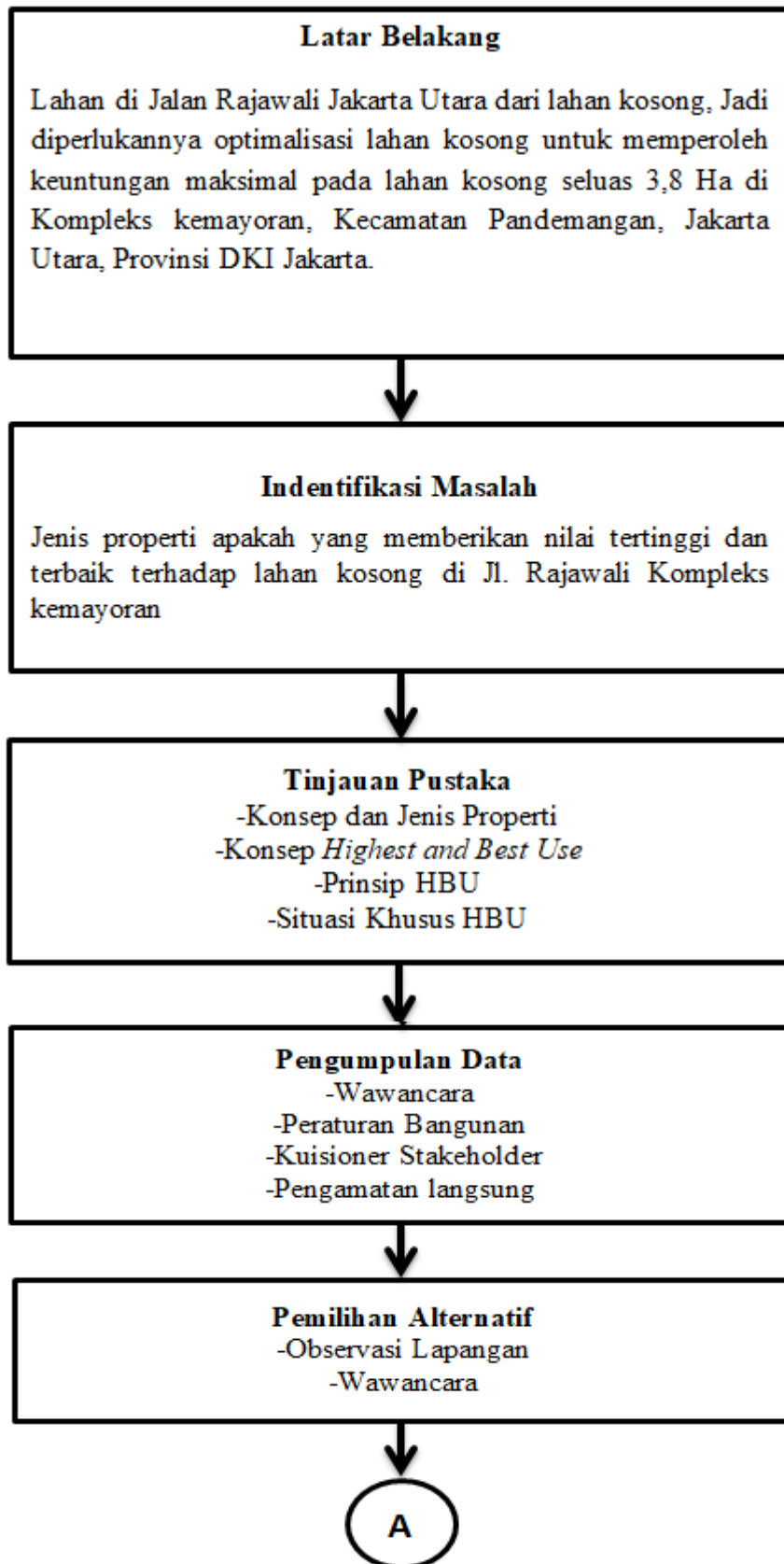
Kuisisioner dilakukan dengan cara memberikan beberapa pilihan pertanyaan untuk masyarakat sekitar atau ke *stake holder* terkait. Kuisisioner ini biasanya untuk mendapatkan pilihan alternatif.

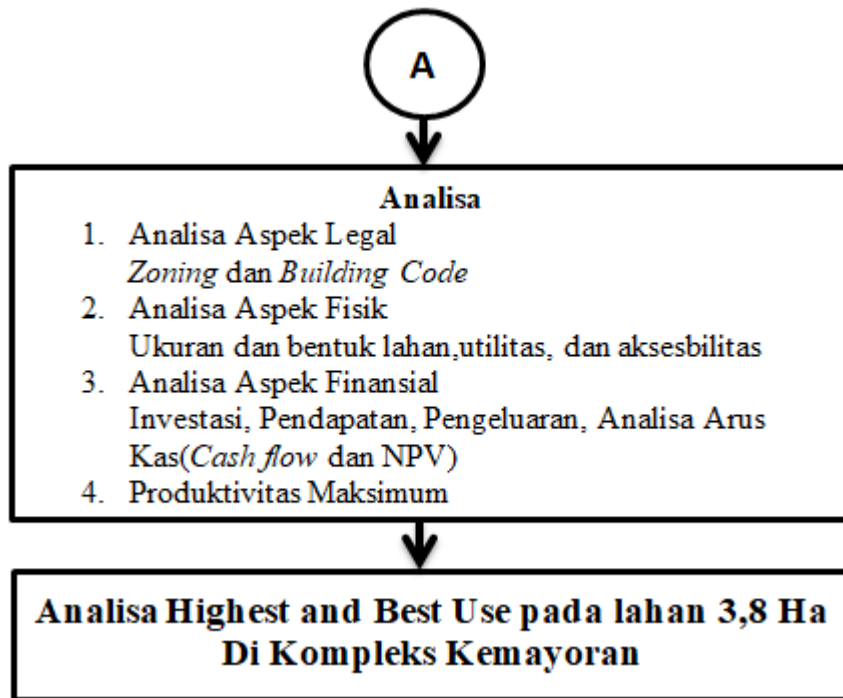
b) Data Sekunder

Data Sekunder adalah sebuah data yang bisa didapatkan dari media. Media bisa berupa media sosial, serta data dari institusi terkait dengan objek studi. Biasanya untuk mendapatkan informasi mengenai perbandingan data pasar kompetitor (aspek finansial).

3.4 Tahapan Penelitian

Tahapan Penelitian penelitian ini dapat dilihat dari Gambar 3.1





Gambar 3. 1 Tahapan Penelitian
(Sumber: Olahan Peneliti)

3.5 Kriteria Pemilihan Alternatif dan Lokasi

Pemilihan Lokasi objek penelitian di Jakarta Utara dikarenakan beberapa faktor diantaranya ketersediaan lapangan pekerjaan terbanyak di Jakarta Utara adalah Perdagangan, Rumah Makan, Jasa Akomodasi, dan Restaurant sebesar 318.012 jiwa dan pekerjaan yang mendominasi di wilayah Jakarta Utara adalah Buruh/Karyawan/Pekerja yang dibayar yaitu sebesar 537.454 jiwa (Suhartono, 2020b). Jika melihat dari jenis pekerjaan dengan pendapatan yang tertera dapat disimpulkan bahwa Jakarta Utara menjadi salah satu Kota dengan keberagaman sektor yang berpeluang untuk menjadi suatu kota yang fleksibel dan baik kedepannya. Untuk itu beberapa data dari *Regional Income* dan Status Pekerjaan dari warga Jakarta Utara itu menyimpulkan bahwa daerah ini menjadi salah satu faktor semakin bertambahnya jumlah penduduk di wilayah ini yang terbukti setiap tahunnya bertambah. Untuk itu dibutuhkan berbagai macam hunian maupun pusat kegiatan yang mampu mendukung kegiatan social maupun ekonomi yang ada didalamnya.

Melihat potensi yang baik dari lahan yang ada di Wilayah Kemayoran, maka penulis mengusulkan untuk melakukan suatu pengembangan pada lahan kosong yang terdapat di wilayah Kota Baru Kemayoran tersebut untuk merencanakan bagaimana sebaiknya pengembangan di salah satu lahan kosong tersebut memiliki

fungsi dan jenis dari pembangunan yang sesuai dengan perkembangan pasar dan lokasi yang ada. Penulis mengharapkan peruntukan yang akan di teliti oleh penulis akan membantu masyarakat sekitar untuk mendapatkan kemudahan disetiap kegiatan sosial dan ekonomi yang ada.

Dalam menganalisa penelitian ini, untuk menentukan properti mana yang akan dianalisa diperlukannya wawancara dan kuisisioner terhadap *Stakeholder*. *Stakeholder* dibagi menjadi 2 kelompok dalam penelitian yaitu:

- *Stakeholders* Primer adalah *Stakeholder* yang tidak mendapatkan dampak negatv kemudian juga mempunyai kepentingan terhadap didaerah sekitar lahan atau lahan tersebut. Di dalam penelitian ini stakeholder primer meliputi masyarakat yang tinggal disekitar wilayah kelurahan Pandemangan Timur.
- *Stakeholder* Kunci adalah merupakan masyarakat yang memiliki wewenang dalam aspek legal, sehingga bisa memberikan keputusan. Masyarakat yang dimaksud yaitu ada jabatan atau mempunyai pekerjaan yang sesuai dengan penelitian ini.

		Kepentingan	
		Besar	Kecil
Kekuatan	Besar	A Stakeholder kunci	B Tetap jaga kepuasannya
	Kecil	C Tetap berikan informasi	D Upaya minimal

Gambar 3. 2 Tabel Stakeholder
(Sumber: Google)

Menurut Cohen, et.al (Cohen, 2007) semakin besar sample dari besarnya populasi yang ada adalah semakin baik, untuk analisis deskriptif kualitatif ada jumlah batas minimal yang harus diambil oleh peneliti yaitu sebanyak 30 sampel. Maka dari itu untuk pembagian kuisisioner diberikan kepada 30 orang yang berasal dari masyarakat sekitar (300 meter), Lalu 10 orang tambahan dibagikan kepada Pemilik lahan, pengembang, Pemerintah, dan lainnya.

Pilihan awal yang akan didata pada form kuisioner yaitu berdasarkan hasil survei, kemudian melihat peruntukan lahan, dan juga disesuaikan kebutuhan didaerha lahan tersebut.

Tabel 3. 2 Kuisioner Pemilihan Alternatif

Alternatif	Tidak Setuju	Setuju
Mall		
Hotel		
Apartment		
Perkantoran		
Perumahan		

(Sumber: Olahan penulis)

Hasil dari Pemilihan alternatif, akan dikeluarkan 1 pilihan alternatif yang memperoleh nilai tertinggi paling bawah. Kemudian 4 alternatif mulailah di uji 4 aspek kriteria.

3.6 Metode Analisa

Metode analisa yang akan dipakai yaitu metode penggunaan terbaik dan tertinggi. Analisa ini dilakukan dengan 4 macam analisa yaitu :

3.6.1 Aspek Legal

Aspek legal ini berguna untuk memastikan penggunaan lahan diizinkan oleh hukum. Analisa aspek legal ini ada 2 hal penting yaitu :

- *Zoning* merupakan kebijakan oleh pemerintah Jakarta mengenai peruntukan yang cocok atau pantas dibangun sebuah properti Perdagangan dan jasa.
- *Building Code* mempunyai berbagai macam yaitu Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Daerah Hijau (KDH), Koefisien Ketinggian Bangunan (KKB), Garis Sepadan Bangunan (GSB) dilihat dari Rencana Detail Tata Ruang tentang arahan garis sepadan bangunan pada Jl. Rajawali Jakarta Utara.

3.6.2 Aspek Fisik

Analisis pertama yaitu Aspek legal telah diizinkan, maka dilanjutkan dengan aspek fisik. Dalam menganalisis aspek fisik, ada 4 jenis fisik indikator yaitu:

- lokasi lahan, melihat kondisi sekitar dari lokasi objek penelitian,

perkembangan atau permasalahan di lokasi lahan

- Aksesibilitas, adanya sarana prasarana dan infrastruktur yang mendukung untuk mencapai lokasi lahan penelitian ini.
- Ukuran lahan, dilihat dari bentuk kontur tanah akan mempengaruhi penentuan alternatif.
- Utilitas, dilihat dari fasilitas yang tersedia seperti listrik, air dan telepon.

3.6.3 Aspek Finansial

Aspek Finansial ini akan banyak analisis yang akan digunakan dalam metode Hbu. Setelah mendapatkan hasil dari analisa aspek dan fisik, diperlukannya menghitung biaya investasi untuk mendukung biaya pembangunan properti tersebut. Biaya pembangunan properti tersebut biasanya diliputi dari pengeluaran, penghasilan, biaya investasi masa akan datang, kemudian nilai tanah juga akan dilihat dalam aspek finansial ini. Adapun indikator yang dianalisa adalah:

- Untuk mengetahui biaya yang akan digunakan untuk membangun sebuah properti, ini akan disebut dengan Investasi
- Penghasilan adalah Pendapatan yang didapatkan dari harga sewa, harga jual bangunan, *service charge*, dan lainnya yang menjadi hasil dari mendirikan properti tersebut.
- Biaya pengeluaran ini akan dibagi menjadi 2 yaitu biaya berjalannya sebuah peroperasian pembangunan ini dan juga bagaimana biaya maintenance properti ini untuk beberapa tahun kedepan (biaya air, listrik, gaji pegawai).
- Arus kas adalah keluar masuknya sejumlah biaya dari pembangunan properti tersebut.
- Dalam aspek finansial juga akan perlu diketahui nilai maksimalnya dan kegunaannya yaitu NPV (Net Present Value)

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{(c)t}{(1+i)^t} - \sum_{t=0}^n \frac{(Co)t}{(1+i)^t}$$

Dimana : NPV = Nilai Sekarang bersih

(C)t = Arus kas masuk tahun ke-t

$(Co)_t$ = Arus kas keluar tahun ke $-t$

N = Umur unit hasil investasi

I = arus Pengembalian (rate of return)

t = Waktu (tahun)

- Untuk menghitung prospek pertumbuhan pada investasi dalam beberapa kedepan, harus menggunakan metode Discounted Cash Flow. Dalam menggunakan metode Discounted Cash Flow akan diketahui mulai dari pengurangan dan penjumlahan awal investasi, pendapatan maupun biaya operasional. Dapatnya bunga yang diberikan oleh investasi dibandingkan suku bunga bank yang berlaku umum merupakan hasil dari Internal Rate.

3.6.4 Produktifitas Maksimum

Penggunaan terbaik dan tertinggi ini dilihat dari produktivitas Maksimum. Ini merupakan analisa terakhir yang akan diteliti dalam metode HBU untuk membangun suatu bangunan. Rumus yang akan digunakan dalam menghitung produktivitas maksimalnya yaitu dari nilai lahan per m^2 dari suatu lahan. Berikut yang digunakan :

$$\text{Nilai Lahan /m}^2 = \frac{\text{Nilai properti}-\text{Nilai Bangunan}}{\text{Total Luas Lahan}}$$