

**MODEL ANALISIS FINANSIAL  
RUMAH SUSUN dan IMPLIKASINYA  
pada RANCANGAN**

**TESIS MAGISTER**



Disusun oleh :

Paulus Agus Susanto  
No. Pokok: 8496013

**MAGISTER TEKNIK ARSITEKTUR  
PROGRAM PASCA SARJANA  
UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
BANDUNG  
2002**

**MODEL ANALISIS FINANSIAL  
RUMAH SUSUN dan IMPLIKASINYA  
pada RANCANGAN**

Disusun oleh :  
Paulus Agus Susanto  
No. Pokok : 8496013

**PERSETUJUAN TESIS MAGISTER**

**Penguji merangkap Pembimbing :**

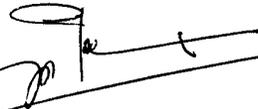


1. Ir. Herman Willianto, MSP, Ph.D.



2. Ir. Alexander Sastrawan, MSP.

**Penguji :**



Dr. Ir. Mauro P. Rahardjo, MSA, M.Arch

## ABSTRAK

Rumah susun (rusun), adalah perumahan tersusun vertikal ; merupakan jawaban terhadap kelangkaan tanah permukiman di kota-kota besar, modern dan padat . Kelangkaan yang menyebabkan harga tanah makin mahal, dan juga rusunnya sendiri yang cenderung makin tinggi.; memberi kesimpulan, bahwa membangun suatu rusun akan membutuhkan biaya , pembiayaan serta memberi resiko investasi real estat yang signifikan.

Rumah susun, sebagai asset real estat; di gagas, direncanakan, di desain dan dilaksanakan atau di wujudkan untuk di jual atau disewakan. Pembangunan rumah susun hanya dapat dikatakan berhasil, bila harga rumah susun nya kompetitif bagi konsumen ; seraya pengembangnya tetap mendapat profit untuk melanjutkan usahanya Kriteria keberhasilan ini kemudian melatar belakangi proses desain arsitektur rusun; setiap bagian dari keputusan desain akan menerbitkan biaya dalam mewujudkannya, dan keseluruhan hasil karya desainnya sangat menentukan keberhasilan pembangunan. Untuk itu, diperlukan suatu alat ukur; suatu model analisis finansial penghubung antara kriteria finansial dengan keputusan desain.

Model, dibentuk berdasarkan analisa *discounted cash flow model* (Blank :1972; Jaffe:1989; Hargitay :1993).dengan masukkan 4 aspek; regulasi, ekonomi, fisik dan fungsi yang mempengaruhi 2 unsur pokok real estat; yaitu tanah dan bangunan. Keluarannya adalah berbagai nilai pengaruh suatu keputusan desain terhadap profit investasi dan harga jual/sewa suatu rumah susun, yang kemudian dilihat implikasinya pada rancangan secara normatif.

Melalui obyek studi Apartemen Permata Senayan; yang dipilih karena dapat mewakili kasus-kasus dan situasi general dari rumah susun di Jakarta; ditemukan 9 hal yang kembali dikategorikan menjadi 4 aspek. Dalam aspek regulasi; ditemukan tentang ① ukuran lahan yang paling efisien per blok rusun ② lokasi kepadatan yang paling menguntungkan dan ③ jumlah lantai ideal untuk suatu daerah kepadatan . Pada aspek fisik ; ditemukan ④ tiga rasio desain dalam konfigurasi denah rusun yang paling menguntungkan dalam hubungannya dengan tinggi bangunan ideal yang telah terbentuk; yaitu rasio efisiensi bangunan, faktor inti bangunan, dan jumlah lift; ⑤ ukuran denah lantai tipikal yang paling efisien ⑥ bentuk denah yang paling menguntungkan dalam kaitannya dengan perimeter dan luas lantai; dan ⑦ hubungan antara kompleksitas desain dengan lamanya masa konstruksi. Pada aspek fungsi , ditemukan : ⑧ komposisi tipe-tipe sarusun yang paling menguntungkan. Dan yang terakhir aspek ekonomi, menjelaskan bahwa ⑨ terdapat lima variabel ekonomi yang tak dapat diatasi oleh desain ; yaitu suku bunga pinjaman; *discount factor*, inflasi; harga satuan tanah dan bangunan

Temuan beserta implikasinya ini, meski dalam keterbatasan, merupakan suatu studi awal tentang bagaimana sebaiknya seorang arsitek mendesain suatu rusun dalam konteks real estat. Paling tidak, telah diidentifikasi dan dijelaskan beberapa komponen desain yang perlu diperhatikan beserta alat pengukurnya yang diharapkan dapat berguna dalam keberhasilan pembangunan rusun selanjutnya.

## ABSTRACT

Rumah susun (multi-storey housing) can be an alternative to mitigate the problem of housing scarcity in big, modern and densed cities. Scarcity makes the land price go up and also influences the price of the multi-storey housing. Therefore the construction and finance of the multi-storey housing should not neglect the investment risk.

Multi-storey housing as real estate assets are planned, designed and developed for sale and rent. The development is successful if the price is competitive, and the developer gains profit. So, the designer of multi-storey housing should consider the financial aspects of the design. He needs a model for financial analysis of multi-storey housing.

A model is constructed based on the discounted cash flow model that includes four aspects: regulation, economics, physical construction, and function which influence two main aspects of real estate: land and building. The outputs are design implications on investment profit and competitive rental or selling price.

Based on Apartemen Permata Senayan, chosen because it can represent cases and general situation of all multi-storey housing in Jakarta; nine things are found and classified into four aspects.

The finding in regulation aspect covers three points: ① the most efficient land area for one block, ② the most profitable density area, ③ the ideal number of floors for those densed area. In physical aspect, it covers : ④ the three design ratio in most profitable housing plan configuration which are : building efficiency ratio, building core factor, and number of lifts in relation to the ideal height of the of the building, ⑤ the most efficient typical floor plan; ⑥ the most profitable shape of plan configuration in relation to the perimeter and the floor area; ⑦ relation between design complexity with duration of construction.

The two others are in functional aspect which is ⑧ the most profitable composition of apartement unit and in economic aspect which covers five economic variables unsolved by design. They are : loan interest, discount factor, inflation, land and building price.

Due to the limitation, this finding and its implication should be seen as a preliminary study for an architect how to design a multi-storey housing in real estate context.

However, those several design components and measurement tools which have been identified and explained in this analysis should be useful for the success of multi-storey housing development in the future

## KATA PENGANTAR

Terjadinya krisis moneter dan jatuhnya bisnis properti di akhir 1997, merupakan titik awal dan pencetus gagasan penulisan tesis ini. Gagasannya adalah mencari korelasi antara perancangan arsitektur real estat dengan faktor-faktor ekonomi yang mempengaruhinya. Namun ternyata , menulis tentang ekonomi dalam krisis ekonomi menimbulkan masalah tersendiri, data yang dikumpulkan dengan segera menjadi sejarah karena terjadi perubahan yang cepat disemua sektor ekonomi.

Namun, tiada jalan tanpa ujung. berkat rahmat Tuhan Yang Maha Kuasa maka akhirnya tesis ini dapat juga diselesaikan.. Dan selama menyusun , dapat dipetik suatu kenyataan bahwa tidaklah mungkin tulisan ini di selesaikan tanpa bantuan dan dorongan yang tulus dari banyak orang yang sulit disebutkan disini satu persatu. Untuk semua itu penulis sungguh berterima kasih atas segala bantuan dan perhatian baik material maupun spiritual yang telah diberikan.

Ucapan terima kasih yang khusus, penulis sampaikan kepada Ir. Herman Willianto, MSP, Phd. ; Ir. Alexander Sastrawan , MSP dan Dr. Ir. Mauro P. Rahardjo. yang telah membimbing, memperluas wawasan, menguji , diskusi , mengkritik ; memberi saran dan memberikan dorongan semangat terus menerus di sepanjang penulisan ini..

Terakhir, penghargaan khusus di sampaikan pada Ingrid H. Mulyadi, Leo dan Ray; isteri dan anak –anak; yang telah sekian lama berkorban dan merelakan suami dan ayahnya bekerja sampai jauh malam, bertekun seorang diri dan ‘melupakan’ tugas sebagai kepala keluarga. Tanpa kerelaan tersebut tentunya tesis ini tak pernah berakhir...

Bandung, Nopember 2002  
Paulus Agus Susanto  
NRP. 8496013

## DAFTAR ISI

Kata Pengantar	viii
Daftar tabel	xi
Daftar skema	xii
Daftar gambar	xii
<b>Bab 1. Pendahuluan</b>	<b>1</b>
1.1. Latar belakang	1
1.2. Tujuan dan Manfaat Penelitian	4
1.3. Sistematika bahasan	5
<b>Bab 2. Rumah susun dalam konteks Real Estat</b>	<b>6</b>
2.1. Rumah Susun; dibutuhkan untuk kota besar ?	6
2.2. Proses dan aspek-aspek pembangunan rumah susun	7
2.3. Kriteria keberhasilan pembangunan rumah susun	10
2.4. Problematik mendesain rumah susun	14
2.5. Faktor-faktor yang mempengaruhi luas fisik rusun	17
2.5.1. Faktor-faktor yang mempengaruhi lokasi dan ukuran tanah	18
2.5.2. Faktor-faktor yang mempengaruhi luas fisik bangunan	22
2.6. Faktor-faktor yang mempengaruhi analisis finansial investasi rusun	28
2.6.1. Biaya	29
2.6.2. Pembiayaan	31
2.6.3. Perpajakan	33
2.6.4. Pendapatan, harga kompetitif dan <i>occupancy ratio</i>	36
2.6.5. Kriteria pengukuran profit	37
<b>Bab 3. Metoda Penelitian</b>	<b>40</b>

<b>Bab 4. Apartemen Permata Senayan (obyek studi)</b>	<b>43</b>
4.1. Deskripsi pemilihan obyek studi	43
4.2. Data survai Apartemen Permata Senayan (APS)	45
4.3. Meneliti aspek fisik dan regulasi APS	53
4.3.1. Lokasi dan ukuran tanah	54
4.3.2. Pengaruh KDB, KLB, Tinggi dan Kepadatan Bangunan	56
4.3.3. Perimeter denah bangunan	60
4.4.4. Konfigurasi denah bangunan	62
4.4. Meneliti aspek finansial APS	67
4.4.1. Biaya	67
4.4.2. Pembiayaan	68
4.5. Perpajakan	72
<b>Bab 5. Temuan dan Implikasi</b>	<b>73</b>
5.1. Aspek regulasi	73
5.1.1. Ukuran lahan yang paling efisien per blok rumah susun	73
5.1.2. Lokasi kepadatan yang paling menguntungkan	74
5.1.3. Jumlah lantai ideal untuk suatu daerah kepadatan	75
5.2. Aspek fisik	76
5.2.1. Pengaruh tinggi ideal terhadap rasio efisiensi bangunan, faktor inti bangunan dan jumlah lift.	76
5.2.2. Ukuran denah lantai tipikal yang paling efisien	76
5.2.3. Bentuk denah yang paling menguntungkan dalam kaitannya dengan perimeter dan luas lantainya	77
5.2.4. Hubungan antara kompleksitas bentuk desain dengan lamanya masa konstruksi	77
5.3. Aspek Fungsi	78
5.3.1. Komposisi tipe-tipe bangunan yang paling menguntungkan	78
5.4. Aspek ekonomi	79
5.3.2. Lima variabel ekonomi yang tak dapat diatasi dengan desain	79

**Lampiran – lampiran**

Lampiran 1. Program Analisa Digital Rumah Susun

Lampiran 2. Hubungan matematik bentuk geometri denah

Lampiran 3. Daftar variabel program, formula dan penjelasan

## Daftar Tabel

Tabel 2-1. Alokasi guna tanah site menurut PerMen PU no.60/PRT/1992	19
Tabel 2-2. Ketentuan hubungan KDB, KLB, tinggi bangunan pada daerah kepadatan di wilayah DKI (Perda DKI no.4/1975)	21
Tabel 2-3. Besaran efisiensi rasio	25
Tabel 2-4. Referensi luas dan kepadatan berbagai tipe sarusun menurut HUD	26
Tabel 2-5. Perbandingan kepadatan minimum antar rumah susun	27
Tabel 2-6. Faktor pengali harga satuan lantai tingkat menurut Mann	30
Tabel 2-7. Tarif progresif PPh (UUPh no.10/1994)	36
Tabel 4-1. Luas tanah yang paling cost efficient untuk satu blok rusun	56
Tabel 4-2. Hubungan kepadatan lingkungan dengan tingkat keuntungan	57
Tabel 4-3. Tinggi bangunan efektif	58
Tabel 4-4. Pengaruh perpanjangan perimeter dan perluasan denah	61
Tabel 4-5. Hubungan tinggi bangunan dengan efisiensi rasio dan profit investasi.	64
Tabel 4-6. Nilai variabel fisik dan finansial pada perubahan komposisi tipe hunian di ketinggian rusun 23 lantai	66
Tabel 4-7. Nilai variabel fisik dan finansial pada perubahan komposisi tipe hunian di ketinggian rusun 17 lantai	67
Tabel 4-8. Pengaruh peningkatan harga tanah terhadap profit dan Harga pokok	68
Tabel 4-9. Pengaruh peningkatan harga bangunan terhadap profit dan Harga pokok	69
Tabel 4-10. Pengaruh perubahan suku bunga pada profit dan harga pokok	71
Tabel 4-11. Pengaruh waktu konstruksi terhadap profit dan harga pokok	72

## Daftar skema

Skema 2-1. Proses pembangunan rumah susun	9
Skema 2-2. Luas fisik sebagai penghubung aspek ekonomi, fungsi dan regulasi	16
Skema 2-3. Komponen bentuk, luas dan spesifikasi sebagai pembentuk biaya	23
Skema 3-1. Pengaruh aspek desain, fisik, regulasi pada proses pembangunan rusun	40
Skema 3-2. Algoritma simulasi hubungan antara faktor desain fisik dengan harga akhir bangunan (harga kompetitif)	42
Skema 4-1. Alokasi guna tanah dan bangunan pada APS	55

## Daftar gambar

Gambar 4-1. Perspektif lokasi Apartemen Permata Senayan	46
Gambar 4-2. Perspektif Apartemen Permata Senayan	47
Gambar 4-3. Situasi Apartemen Permata Senayan	48
Gambar 4-4. Denah lantai 2 s/d 7	49
Gambar 4-5. Denah lantai 8 s/d 27	50
Gambar 4-7. Perluasan denah APS	60
Gambar 4-8. Konfigurasi denah lantai tipikal	63

# **BAB 1.**

## **Pendahuluan**

### **1.1. Latar Belakang**

Permasalahan rumah susun sebagai permukiman masal (*housing*) selalu bertitik tolak dari kelangkaan lahan permukiman di kota besar yang padat. “*Under all is the land*” demikian ungkapan Richard Ely.(1964) ; seorang pakar ekonomi tanah. Pada situasi nyata, terkecuali pada kota besar yang tak mungkin diperluas wilayah daratan kotanya, sebenarnya tidaklah pernah terjadi kekurangan tanah secara absolut. Tetapi tanah yang dikenal sebagai ‘*well located*’ ternyata sangat sedikit jumlahnya. Jadi dari sudut itulah kelangkaan tanah untuk rumah susun harus dilihat.. Apa yang menyebabkan suatu tanah disebut *well located* adalah bagian kunci dari pemahaman real estat yang selalu didasarkan pada hubungan antara kesatuan aspek fungsi dan fisik (tanah dan bangunan di atasnya) dengan aspek ekonomi.(investasi, pembiayaan, biaya, penawaran versus permintaan, harga bersaing) dan aspek regulasi (perundangan, peraturan) . Dalam konteks real estat seperti itulah rumah susun di kota di bangun di kota-kota besar. Karena itu pula, dalam proses pembangunannya (desain dan pelaksanaan) aspek fungsi dan fisik rumah susun akan banyak dipengaruhi oleh aspek ekonomi dan regulasi pengaturan kotanya.

Sebagai asset real estat, selain untuk tujuan sosial yang mengandung pengertian subsidi; pembangunan rumah susun diprakarsai oleh pengembang dengan tujuan investasi yang beresiko. Investasi yang hanya akan dilakukan bila situasi ekonomi, kebijakan politik , sosial, keamanan serta kebijakan pengaturan dan peraturan menunjangnya. Apabila iklim investasi memungkinkan, maka pengembang dengan motivasi profit tersebut, bersama arsitek dan para profesional lain yang dipilih dan dipercaya olehnya akan ‘memproduksi’ sejumlah *space* untuk ditawarkan, dijual atau disewakan dengan ‘*competitive price*’ kepada

para pemakai (*end users*). Dengan demikian isu utama dari pembangunan rumah susun adalah ‘*deliver a building/spaces that is of value to the end user at a competitive price*’ (Johnson; 1990:19); dan menempatkan para pemakai akhir sebagai kunci keberhasilan pembangunan dan investasi rumah susun.

Isu tersebut, menempatkan arsitek dan desain nya pada posisi sulit. Pada satu sisi, arsitek adalah orang yang dipilih dan dipercaya pengembang untuk merealisasi gagasan suatu fungsi rumah susun yang bersifat *intangible*, menjadi wujud fisik yang bersifat *tangible* namun bernilai arsitektur (desain) pada *competitive price* yang tetap harus memberi profit pada pengembangnya. Desain, memang tugas arsitek, tapi harga bersaing dan profit jelas berada diluar kontrol desain; bahkan membatasi desain. Di sisi lainnya, arsitek dengan keputusan-keputusan desainnya harus memberikan manfaat, daya guna dan estetika sebesar-besarnya dalam jangka panjang dalam *space* yang digunakan pemakai pada *competitive price* pula. Dalam situasi dilematik seperti itu; dengan mudah desain arsitek terjebak pada keadaan ‘terlalu mahal’ atau ‘terlalu murah’ yang jelas tidak di harapkan kedua pihak termasuk arsitek nya sendiri. Dengan demikian, sikap arsitek yang *value free* menjadi jalan tunggal untuk menyelesaikan permasalahan tersebut. Aplikasinya, justru dengan selalu mempertimbangkan ‘*competitive price*’ tersebut kedalam setiap keputusan desainnya. Dengan kesadaran bahwa setiap keputusan desain akan menerbitkan biaya, maka setiap *space* fisik akan menghubungkan fungsi dengan biaya, biaya dengan harga. Dan oleh karena harga nya harus kompetitif maka biayanya harus tepat guna, tidak mahal atau tidak murah (*cost – efficient*). Ini menunjukkan adanya hubungan antara *cost-efficient* dengan desain rumah susun dalam kerangka real estat.

Pertanyaan lanjutan yang akan timbul dari masalah tersebut diatas adalah : “Sejauh apakah konsep *cost-efficient* tersebut perlu diterapkan pada desain rumah susun ?” Hal ini tentunya membutuhkan penelitian lebih lanjut, dan oleh karena *cost-efficient* tersebut dilihat dalam hubungannya dengan harga kompetitif yang merupakan hasil perwujudan desain secara utuh dan menyeluruh, maka tidak semua komponen/faktor desain akan berpengaruh signifikan terhadap harga. Dengan demikian, sasaran dari penelitian ini adalah mencari dan menemukan

faktor-faktor desain apa saja yang berpengaruh signifikan terhadap harga kompetitif dan juga seberapa besar derajat signifikansinya.

Diakui, bahwa membangun rumah susun membutuhkan biaya/investasi besar dan akan menghasilkan harga jual/sewa satuan rumah susun (sarusun) yang mahal, penyebab-penyebab utamanya adalah :

1. Biaya konstruksi dan struktur untuk membangun vertikal lebih mahal dari pada membangun secara horisontal karena tuntutan lebih dari segi keamanan , kekuatan bangunan dan teknologi peralatan pelaksanaannya.
2. Untuk bangunan vertikal, dibutuhkan peralatan seperti tambahan seperti elevator, shaft yang tidak diperlukan pada bangunan rendah
3. Makin jauh suatu lantai dari tanah, maka biaya pelaksanaannya meningkat karena terjadi peningkatan biaya transpor alat dan pekerja.
4. Membangun rumah susun tidak dapat dilaksanakan bertahap sebagaimana biasa di lakukan pada perumahan horisontal.

Dengan mahalnya biaya membangun rumah susun tersebut; Penelitian Endah Parwati<sup>1</sup> pada rumah susun di Kebon Kacang (4 lantai) dan Tanah Abang (8 lantai) menyatakan dua hal; yaitu ① bahwa kepadatan rumah susun dengan hanya empat lantai ternyata kapasitas penampungannya terbatas, sama dengan kepadatan hunian semula, sedangkan untuk 8 lantai hanya menampung dua kali kepadatan semula sehingga harga sewa yang terjadi sebenarnya (tanpa subsidi) tidak memungkinkan masyarakat kota berpenghasilan rendah mencapainya. ② rumah susun tidak cocok untuk masyarakat kota berpenghasilan rendah, karena ternyata hanya 13,3% saja yang ingin tetap tinggal di rumah susun; sisanya ingin pindah ke Perumnas. Disamping itu, dalam seminar Habitat Nasional IAI (1983); Abdurachman Wahid mengulas rumah susun dari segi sosial dan mengatakan bahwa: “Permukiman berbentuk kompleks bangunan tinggi adalah kemewahan yang

---

<sup>1</sup> Urban Renewal Housing Project in Jakarta - 1982

hanya dapat dijangkau oleh lapisan menengah-atas, sedangkan penyediaannya untuk lapisan berpenghasilan rendah hanya akan berakibat degenerasi kualitas kehidupan secara drastis dan cepat”.

Atas dasar penelitian tersebut dan alasan-alasan mahal nya harga jual/sewa yang terjadi, daya tampung, respon psikologis dan keberatan sosial, maka penelitian ini diarahkan untuk rumah susun bertingkat banyak (lebih dari 8 lantai) dan ditujukan untuk masyarakat kota berpenghasilan menengah keatas.

## **1.2. Tujuan dan manfaat penelitian**

Sejalan dengan latar belakangnya, tujuan penelitian disini bukanlah membentangkan semua aspek ekonomi dari suatu proyek rumah susun. Tetapi, bertujuan untuk menemukan faktor-faktor desain rumah susun yang relevan dan sangat berpengaruh terhadap harga akhir rusun; harga yang harus kompetitif terhadap harga pasar yang berlaku saat itu. Temuannya adalah faktor-faktor desain itu sendiri pada berbagai tingkat signifikansi; yang akan sangat berguna dan perlu di waspadi pada saat mendesain rumah susun dalam kerangka real estat.

Oleh sebab *cost-efficient* berkaitan dengan harga kompetitif yang akan terjadi, maka konsekuensinya; proses desain akan berjalan simultan dengan proses penghitungan finansial pembentukan harga akhir rumah susun.. Suatu proses penghitungan yang panjang dan melelahkan. Karena itu, sebagai konsekuensi lanjutannya, tujuan sekunder dari penelitian ini adalah menemukan suatu cara praktis; pembentukan program simulasi penghubung antara variabel fisik desain dengan harga akhir rumah susun tersebut.; suatu program simulasi berbasis komputer. Temuannya, tentu akan berguna dan membantu arsitek dalam proses desain; terutama dalam berkomunikasi dengan pengembang.. Setiap keputusan desainnya dapat dijelaskan dan di simulasikan dengan bahasa yang mudah dimengerti dan dipahami oleh pengembang; yaitu bahasa ekonomi /finansial.

Dengan demikian, arsitek dapat bekerja sama secara efektif dengan pengembang . Pengembang menjadi yakin bahwa rumah susun yang diprakarsai-nya akan menguntungkan, karena resiko investasinya telah diperkecil oleh arsiteknya.

### **1.3. Sistematika bahasan**

Pembahasan penelitian ini, diawali pada Bab 1 dengan latar belakang masalah yang berisikan alasan –alasan mengapa pembangunan rumah susun bertingkat banyak diperlukan untuk perkembangan suatu kota besar yang padat; sehingga perlu untuk diamati proses pembangunannya. Bertitik tolak dari pengamatan itu maka di kemukakan perumusan masalah serta tujuan atau arah kesimpulan dari penelitian ini; yaitu perlunya dikenali faktor-faktor desain yang signifikan mempengaruhi keberhasilan pembangunan rumah susun dalam konteks real estat. Sebagai kelanjutannya, maka dilakukan studi pustaka pada Bab 2 untuk mengenali aspek-aspek, teori serta pandangan ahli yang berguna untuk menelaah dan menunjang pemecahan masalah yang diteliti. Kemudian, pada Bab 3, berdasarkan studi pustaka tersebut dibentuk metode atau prosedur – prosedur untuk mendapatkan jawaban dari masalah penelitian . Secara garis besar, metode yang di gunakan di bagi menjadi dua bagian, yang pertama adalah metode deduktif ;, tujuannya adalah untuk memilih obyek studi yang mewakili semua situasi general yang telah di telaah pada studi pustaka. Kedua, adalah metode induktif; dengan menganalisa obyek studi terpilih; dengan melihat signifikansi hubungan antara faktor-faktor desain yang berada dalam obyek studi dengan tingkat keberhasilan proyek maka dapat ditarik kesimpulan-kesimpulan general yang berlaku untuk semua rumah susun yang sejenis dan identik.

Bab 4, berisikan penjelasan tentang obyek studi terpilih beserta alasan pemilihannya. Kemudian dilanjutkan dengan analisa-analisa sesuai dengan metoda penelitiannya. Hasil –hasil analisa, temuan-temuan atau kesimpulan yang di dapat kemudian disatukan dan dirangkum dalam Bab 5. Di dalam bab ini pula dikemukakan implikasi dari temuan temuan tersebut bagi perkembangan desain arsitektur dalam konteks bangunan real estat; termasuk juga hal-hal yang menarik untuk di teliti lebih lanjut.