

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Desain dan Jenis Penelitian

3.1.1 Desain Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan desain studi kasus eksploratif. Desain studi kasus dipilih karena penelitian ini berfokus pada penyelidikan fenomena kontemporer di dunia nyata secara mendalam, yaitu bagaimana konfigurasi spasial ruko memengaruhi kinerja bisnis (omzet) UMKM k di kawasan *rest area* PT. Sayaga Wisata Bogor. Sifat eksploratif diterapkan untuk menggali secara komprehensif aspek-aspek spasial yang belum banyak dibahas dalam literatur manajemen bisnis konvensional, seperti fenomena *blocking* visual, rute sirkulasi pejalan kaki yang labirinik, serta dampaknya terhadap keputusan operasional pelaku usaha.

3.1.2 Alasan Penggunaan Metode

Penggunaan metode kualitatif dalam penelitian ini didasarkan pada beberapa argumentasi akademis yang kuat:

1. Memahami Fenomena dari Sudut Pandang Subjek (*Emic Perspective*): Dampak tata letak terhadap omzet tidak hanya berupa angka statis, tetapi melibatkan pengalaman subjektif. Metode kualitatif memungkinkan peneliti menggali bagaimana pelaku UMKM memaknai posisi ruko mereka dan bagaimana mereka merespons hambatan spasial tersebut (misalnya keputusan melakukan renovasi mandiri alur dapur).
2. Kekompleksan Konteks Spasial dan Perilaku: Pengaruh tata ruang terhadap kunjungan konsumen melibatkan variabel-variabel yang sulit dikuantifikasi secara kaku, seperti kenyamanan visual-olfaktori (misalnya ruko Blok B yang berhadapan dengan toilet publik) dan kemudahan orientasi ruang (*wayfinding*).
3. Fleksibilitas Teoretis (Divergensi Persepsi): Berdasarkan studi pendahuluan, terdapat perbedaan persepsi antar-pelaku usaha (sebagian menyalahkan posisi ruko, sebagian fokus pada produk). Metode kualitatif

sangat efektif untuk mengurai dan menganalisis perbedaan pandangan ini secara mendalam tanpa harus mereduksinya ke dalam generalisasi statistik.

3.1.3 Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang kaya dan absah, peneliti menerapkan teknik Triangulasi Metode yang terdiri dari tiga instrumen utama:

1. Wawancara Mendalam (*In-Depth Interview*): Dilakukan dengan menggunakan pedoman wawancara semi-terstruktur kepada para pelaku UMKM kuliner (baik yang berada di zona strategis depan maupun di zona *blind spot* belakang) serta pihak manajemen PT. Sayaga Wisata Bogor selaku pengelola kawasan. Wawancara diarahkan pada aspek pemaknaan *layout*, biaya renovasi mandiri, inefisiensi energi, serta fluktuasi omzet harian.
2. Observasi Spasial Terstruktur: Peneliti melakukan pengamatan langsung di lapangan untuk memetakan pola sirkulasi pejalan kaki (*pedestrian circulation*), titik jenuh lalu lintas mikro (*bottleneck*) kendaraan pada jam sibuk (*peak hours*), serta mengidentifikasi secara visual intensitas fenomena *blocking* struktur bangunan depan terhadap ruko baris belakang.
3. Studi Dokumentasi: Pengumpulan data sekunder berupa denah geometris kawasan (*layout plan*) dari PT. Sayaga Wisata Bogor, catatan administratif kapasitas parkir mikro, serta dokumen pendukung seperti Laporan Perkembangan UMKM Daerah (2024).

3.1.4 Teknik Analisis Data

Proses analisis data mengikuti model interaktif dari Miles, Huberman, dan Saldaña yang diselaraskan dengan koridor analisis spasial-bisnis.

1. Kondensasi Data (Data Condensation): Tahap Penyeleksian.

Proses memilih, menyederhanakan, dan mentransformasikan data mentah (transkrip wawancara, catatan lapangan observasi spasial, foto

dokumentasi) menjadi kode-kode spesifik sesuai klaster isu (misalnya: kode "Blk" untuk fenomena blocking, "Omz" untuk dampak omzet).

2. Penyajian Data (Data Display): Tahap Pengorganisasian.

Menampilkan data yang telah dikelompokkan ke dalam bentuk narasi deskriptif, matriks komparasi (membandingkan ruko depan vs belakang), atau bagan alur sirkulasi pengunjung guna memetakan hubungan antara hambatan arsitektural dengan kinerja bisnis.

3. Sintesis dan Interpretasi Spasial-Bisnis: Tahap Penafsiran.

Menghubungkan narasi persepsi informan dengan realitas spasial di lapangan. Pada tahap ini, keluhan pelaku UMKM dikonfrontasikan dengan teori arsitektur komersial (seperti indeks keterjangkauan) dan manajemen ritel (visibilitas produk).

4. Penarikan Kesimpulan (*Conclusion Drawing/Verifying*): Tahap Akhir.

Merumuskan kesimpulan akhir yang menjawab seluruh rumusan masalah. Kesimpulan ini divalidasi kembali selama penelitian berlangsung melalui teknik triangulasi sumber (mengecek kesesuaian argumen penyewa ruko depan, ruko belakang, dan pengelola kawasan).

3.2 Objek, Jadwal, dan Lokasi Penelitian

3.2.1 Objek Penelitian

Objek dalam penelitian kualitatif ini adalah hubungan timbal balik antara konfigurasi tata letak (*layout*) spasial ruko komersial dengan implikasi ekonomi (kinerja omzet bisnis) pelaku UMKM. Secara spesifik, aspek spasial yang diteliti meliputi dimensi arsitektural eksternal (visibilitas, aksesibilitas, fenomena *blocking*, sirkulasi pejalan kaki, dan kapasitas parkir mikro) serta dampak finansial/operasional yang dirasakan oleh UMKM kuliner.

3.2.2 Lokasi Penelitian

Penelitian ini berlokasi di Kawasan Ruko Komersial (Rest Area) PT. Sayaga Wisata Bogor, Kabupaten Bogor, Jawa Barat. Penentuan lokasi dilakukan secara sengaja (*purposive*) karena kawasan ini dikelola oleh Badan Usaha Milik Daerah

(BUMD) yang memiliki variasi geometris ruko yang ekstrem mencakup unit ruko baris depan yang berhadapan dengan fasilitas publik (seperti Blok B No. 18) hingga klaster ruko linear baris belakang yang mengalami kendala aksesibilitas labirinik.

3.2.3 Jadwal Penelitian

Penelitian ini direncanakan berlangsung selama kurang lebih 3 (tiga) bulan pada tahun 2026. Distribusi waktu pelaksanaan disusun secara sistematis agar proses pengumpulan data kualitatif dapat berjalan optimal tanpa mengganggu operasional bisnis informan.

3.2.3 Tabel Jadwal Penelitian

No	Kegiatan	Bulan						
		Feb	Mar	Apr	Mei	Jun	Jul	Agt
1	Pengajuan Judul Penelitian							
2	Observasi Tempat Penelitian							
3	Penyusunan BAB I, II, III							
4	Pengecekan Draft Proposal							
5	Seminar Proposal							
6	Revisi Proposal							
7	Pengumpulan Data							
8	Pengolahan Data							
9	Penyusunan BAB IV							
10	Penyusunan BAB V							
11	Seminar Hasil Penelitian							

Sumber: Peneliti (2026)

3.3 Jenis dan Sumber Data Penelitian

Data yang digunakan dalam penelitian kualitatif ini dikelompokkan menjadi dua jenis berdasarkan sumber perolehannya:

1. **Data Primer:** Data yang diperoleh secara langsung oleh peneliti dari sumber pertama di lapangan. Data primer dalam penelitian ini berupa transkrip verbal hasil wawancara mendalam (*in-depth interview*) dengan para pelaku UMKM dan pihak manajemen PT. Sayaga Wisata Bogor, catatan lapangan (*field notes*) hasil observasi visual spasial, serta dokumentasi foto kondisi fisik ruko.
2. **Data Sekunder:** Data pendukung yang diperoleh secara tidak langsung dari sumber perpustakaan atau institusi terkait. Data sekunder dalam penelitian ini meliputi denah tata letak geometris (*layout plan*) kawasan dari PT. Sayaga Wisata Bogor, data kapasitas parkir makro, dokumen Laporan Perkembangan UMKM Daerah (2024), serta literatur ilmiah pendukung.

3.4 Informan penelitian

Dalam penelitian kualitatif murni, tujuan penentuan informan bukan untuk melakukan generalisasi populasi melainkan untuk memperoleh kedalaman informasi (*information richness*) dari aktor yang mengalami langsung fenomena yang diteliti. Teknik penentuan informan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Sampel Jenuh (*Total Sampling*) untuk kelompok pelaku usaha kuliner, di mana seluruh populasi pelaku UMKM kuliner aktif yang menempati unit ruko di Blok B Rest Area Gunung Mas dilibatkan sebagai informan. Langkah ini diambil karena jumlah pelaku usaha di blok tersebut bersifat terbatas dan spesifik, sehingga pemanfaatan sampel jenuh akan menghasilkan gambaran peta spasial ekonomi yang utuh dan tidak terfragmentasi.

Total informan dalam penelitian ini berjumlah 9 (sembilan) orang, yang terdiri dari 8 (delapan) informan pelaku UMKM kuliner aktif di Blok B dan 1 (satu) informan kunci (*key informant*) dari pihak manajemen pengelola kawasan. Guna mempermudah proses analisis data dan memberikan kontras yang tajam mengenai

dampak tata ruang, 8 informan pelaku usaha dikelompokkan secara geografis menjadi 2 (dua) zona ekstrim:

1. Zona Depan / Strategis (4 Informan): Pelaku usaha yang menempati unit ruko baris depan yang berhadapan langsung secara *head-to-head* dengan alur masuk utama pedestrian atau fasilitas sanitasi/toilet publik.
2. Zona Belakang / *Blind Spot* (4 Informan): Pelaku usaha yang menempati unit ruko baris belakang yang mengalami obstruksi visual (*blocking*) akibat struktur bangunan depan.

Demi menjaga kerahasiaan identitas informan sesuai dengan etika penelitian kualitatif, nama-nama informan disamarkan menggunakan sistem pengodean (*coding identification*). Profil mendalam dari sembilan informan tersebut dijabarkan pada tabel di bawah ini.

Tabel 3.4 Profil Responden Penelitian Blok B Rest Area Gunung Mas

Kode Informan	Peran / Posisi Kerja	Lokasi Spesifik Unit Ruko di Blok B	Karakteristik Usaha Kuliner	Masa Operasional
INF-D01	Pemilik Usaha	Baris Depan (Depan Toilet Publik)	Soto mie bakso dan minuman	> 1 Tahun
INF-D02	Pemilik Usaha	Baris Depan (Dekat Jalur Masuk)	Jagung Bakar	> 1 Tahun
INF-D03	Pengelola Toko	Baris Depan (Tengah Blok)	Warung Kelontong/Kuliner	> 1 Tahun
INF-D04	Pemilik Usaha	Baris Depan (Sudut Area Parkir)	Warung ayam goreng dan indomie	> 1 Tahun
INF-B05	Pemilik Usaha	Baris Belakang (<i>Blind Spot</i> Total)	Kopi Gunung (Kedai Kopi)	> 1 Tahun

INF-B06	Pemilik Usaha	Baris Belakang (Sudut Dalam)	Kuliner Warung Makan	> 1 Tahun
INF-B07	Pemilik Usaha	Baris Belakang (Tengah Dalam)	Kuliner Makanan Dingin/Hangat	> 1 Tahun
INF-B08	Pengelola Toko	Baris Belakang (Dekat Gang Sempit)	Warung Soto mie Bakso dan indomie	> 1 Tahun
INF-MGT	<i>Key Informant</i> (Manajemen PT Sayaga Wisata Bogor)	Kantor Pengelola Kawasan	Pengambil Kebijakan Operasional Rest Area	Selama Kawasan Beroperasi

Sumber Data Primer Diolah (2026)

3.5 Parameter Fokus Penelitian

Untuk menghindari kekakuan operasionalisasi variabel seperti pada penelitian kuantitatif, penelitian kualitatif ini menggunakan Parameter Fokus Penelitian. Parameter ini berfungsi sebagai panduan atau lensa pemandu bagi peneliti saat melakukan wawancara mendalam dan observasi di lapangan, agar penggalan data tetap terarah pada tujuan menjawab rumusan masalah tanpa membatasi temuan-temuan baru yang muncul secara induktif di lapangan.

Fokus penelitian ini dibagi menjadi dua klaster parameter utama yang saling berinteraksi: Parameter Konteks Spasial (Independen) dan Parameter Kinerja Bisnis UMKM (Dependen). Secara rinci, indikator dan arah penggalan data dari kedua parameter tersebut dijabarkan sebagai berikut:

3.5.1 Parameter Konteks Spasial (Fokus Independen)

Parameter ini berfokus pada dimensi fisik, arsitektural, dan tata letak geometris ruko serta kawasan rest area yang memengaruhi ruang gerak ekonomi pelaku usaha. Indikator eksplorasinya meliputi.

1. Visibilitas Visual (*Visual Exposure*): Tingkat keterlihatan ruko dari sudut pandang konsumen transit yang berada di area parkir utama atau jalur pedestrian utama. Di sini peneliti menggali eksistensi fenomena pemandangan yang terhalang (*blocking*) bangunan lain.
2. Aksesibilitas Fisik: Kemudahan pencapaian fisik ke unit ruko, termasuk jarak tempuh pejalan kaki dari titik fasilitas umum menuju ruko.
3. Sirkulasi dan Navigasi (*Wayfinding*): Kejelasan rute pedestrian menuju ruko, ketersediaan rambu pengarah, dan kenyamanan jalur pejalan kaki (apakah bersifat linear terbuka atau labirinik melewati koridor sempit).
4. Kondisi Tata Spasial Mikro Sekitar: Dampak posisi ruko yang berdekatan dengan fasilitas penarik massa (seperti toilet umum atau masjid) atau problem penyumbatan sirkulasi kendaraan (*bottleneck* parkir paralel).

3.5.2 Parameter Kinerja Bisnis UMKM (Fokus Dependen)

Parameter ini berfokus pada implikasi operasional, finansial, dan pemaknaan ekonomi dari para pelaku usaha akibat kondisi spasial tempat usaha mereka. Indikator eksplorasinya meliputi.

1. Tingkat Kunjungan Konsumen (*Customer Traffic*). Frekuensi dan volume konsumen yang masuk ke ruko, terutama kemampuan ruko dalam memanfaatkan perilaku pembelian spontan (*impulse buying*) dari konsumen transit.
2. Konsekuensi Renovasi Spasial Mandiri. Pengalaman informan terkait kekakuan desain interior bawaan ruko (*architectural rigidity*) yang mengharuskan dilakukannya perombakan tata letak dapur komersial mandiri demi alur kerja yang higienis beserta beban biaya modal yang ditimbulkannya.

3. Inefisiensi dan Eksternalitas Energi. Dampak tata letak ruko yang terjepit terhadap hilangnya sirkulasi udara alami dan cahaya matahari, yang dieksplorasi melalui pengalaman subjektif informan mengenai lonjakan persentase tagihan listrik bulanan akibat penggunaan AC atau kipas angin mekanis secara nonstop.
4. Pemaknaan Omzet dan Keadilan Spasial (*Spatial Justice*). Persepsi subjektif informan mengenai apakah fluktuasi omzet mereka dikendalikan penuh oleh faktor posisi geometris ruko, serta pandangan mereka terhadap keadilan pengenaan tarif sewa seragam oleh PT Sayaga di tengah perbedaan kualitas ruang usaha yang timpang.

3.6 Metode Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang memiliki kedalaman informasi dan keabsahan yang tinggi mengenai fenomena spasial serta dampaknya terhadap kinerja ekonomi UMKM, penelitian kualitatif ini menerapkan teknik Triangulasi Metode. Teknik ini menggabungkan tiga instrumen pengumpulan data utama di lapangan:

3.6.1 Wawancara Mendalam (*In-Depth Interview*)

Wawancara dilakukan secara tatap muka langsung (*face-to-face*) dengan menggunakan pedoman wawancara semi-terstruktur. Teknik ini dipilih agar peneliti dapat mengalir secara fleksibel dalam menggali persepsi, emosi, dan pemaknaan mendalam dari para informan tanpa terikat kaku oleh kuesioner.

1. Wawancara ditujukan kepada 8 orang sampel pelaku UMKM kuliner untuk mengeksplorasi fluktuasi omzet harian, beban psikologis dan finansial akibat renovasi mandiri (sebesar 35%), serta keluhan inefisiensi energi (mencapai 18%).
2. Wawancara juga dilakukan kepada pihak manajemen PT. Sayaga Wisata Bogor selaku *key informant* untuk mengetahui latar belakang kebijakan penataan *layout* kawasan niaga tersebut.

3.6.2 Observasi Spasial Terstruktur (*Spatial Observation*)

Peneliti bertindak sebagai pengamat pasif yang melakukan pengamatan dan pencatatan sistematis langsung di area *rest area* PT. Sayaga Wisata Bogor. Fokus observasi spasial ini diarahkan pada dimensi arsitektural eksternal dan perilaku ruang manusia (*spatial behavior*), yang meliputi:

1. Pemetaan alur pergerakan sirkulasi pejalan kaki (*pedestrian circulation*) untuk melihat apakah mereka cenderung menghindari rute labirinik menuju ruko belakang.
2. Pengamatan langsung visualisasi fenomena *blocking* (obstruksi fisik) yang dialami kluster ruko belakang akibat struktur bangunan depan pada jam-jam operasional.
3. Pengamatan titik jenuh lalu lintas mikro (*bottleneck*) kendaraan akibat keterbatasan kapasitas parkir (*parking capacity*) di depan unit ruko strategis pada jam-jam sibuk (*peak hours*).

3.6.3 Studi Dokumentasi

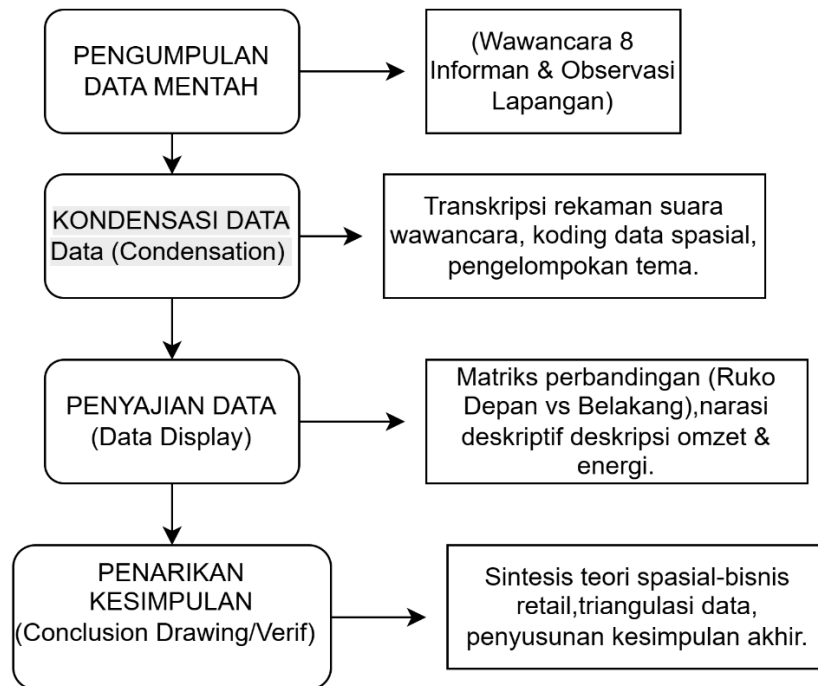
Studi dokumentasi digunakan untuk mengumpulkan data sekunder yang bersifat institusional dan empiris guna melengkapi hasil wawancara dan observasi. Dokumen yang dihimpun dalam penelitian ini meliputi:

1. Cetak biru denah tata letak geometris (*layout plan*) dan peta kawasan komersial resmi dari PT. Sayaga Wisata Bogor untuk menganalisis posisi presisi unit ruko (seperti posisi Blok B No. 18 terhadap fasilitas toilet publik).
2. Laporan Perkembangan UMKM Daerah (2024) untuk mendapatkan basis data makro mengenai profil UMKM di wilayah penyangga.
3. Dokumen administratif penyewaan ruko serta catatan resmi pengelola terkait tingkat okupansi dan perputaran (*turnover*) penyewa ruko dari tahun ke tahun.

3.7 Metode Pengolahan / Analisis Data

Metode analisis data dalam penelitian kualitatif studi kasus eksploratif ini menerapkan model analisis data kualitatif interaktif yang dikembangkan oleh Miles, Huberman, dan Saldaña (2014). Penerapan model interaktif ini dijalankan secara simultan dan siklikal melalui empat tahapan utama yang disinkronkan dengan konteks spasial-bisnis objek penelitian:

1. Pengumpulan Data (*Data Collection*): Menghimpun seluruh data primer dan sekunder di lapangan, meliputi hasil transkripsi verbatim wawancara mendalam dari sembilan informan, catatan lapangan observasi perilaku ruang pejalan kaki, serta visualisasi foto dokumentasi arsitektur kawasan niaga.
2. Kondensasi Data (*Data Condensation*): Proses memilah, memfokuskan, menyederhanakan, dan mentransformasikan data mentah dari lapangan. Data dikodifikasi secara ketat berdasarkan klaster tematik utama (misalnya kode SP-ADV untuk keuntungan ruang zona depan, SP-BLIND untuk obstruksi visual ruko belakang, FIN-RENOV untuk biaya modifikasi dapur 35%, dan FIN-ENERGY untuk inefisiensi listrik 18%).
3. Penyajian Data (*Data Display*): Menyusun data yang telah dikondensasikan ke dalam organisasi informasi yang sistematis dan scannable. Data disajikan dalam bentuk matriks komparasi spasial-bisnis (membandingkan performa dan keluhan ruko zona depan vs belakang) serta jaringan naratif deskriptif-interpretatif untuk membongkar krisis keadilan spasial.
4. Penarikan Kesimpulan dan Verifikasi (*Conclusion Drawing/Verification*): Merumuskan makna konseptual dari data yang disajikan untuk menjawab rumusan masalah. Kesimpulan awal diverifikasi secara kontinu melalui teknik triangulasi sumber dan triangulasi metode (memadukan narasi penyewa, pengelola BUMD, dan visual dokumentasi fisik) hingga diperoleh kesimpulan akhir yang sahih dan akuntabel.



Gambar 3.7 Metode Pengolahan / Analisis Data

Sumber: Hasil Analisis Kualitatif Penulis (2026)

1. *Kondensasi Data (Data Condensation)*: Peneliti merangkum catatan lapangan dan mengubah hasil rekaman wawancara dari 8 informan menjadi transkrip tertulis format verbatim. Data yang tidak relevan dibuang, sedangkan data penting yang berkaitan dengan tata letak, biaya renovasi, hambatan sirkulasi, dan omzet diberi kode (*coding*) agar mudah dikelompokkan.
2. *Penyajian Data (Data Display)*: Data yang telah dikodifikasi disajikan secara terstruktur. Dalam penelitian ini, penyajian dilakukan melalui Matriks Komparasi Spasial-Bisnis (membandingkan keluhan dan capaian omzet pelaku ruko depan vs ruko belakang) serta narasi deskriptif yang mendalam untuk mengurai mengapa inefisiensi energi dan renovasi mandiri bisa terjadi.

3. Penarikan Kesimpulan dan Verifikasi (*Conclusion Drawing and Verification*): Peneliti mencari makna, pola, dan hubungan dari data yang disajikan. Kesimpulan awal yang ditarik berdasarkan hipotesis kerja akan diuji kembali (diverifikasi) dengan melakukan triangulasi sumber dan metode di lapangan, hingga diperoleh kesimpulan akhir yang sah mengenai dampak nyata *layout* ruko terhadap kinerja omzet UMKM di PT. Sayaga Wisata Bogor.