



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**ANALISIS DAYA TARIK BERTEMPAT TINGGAL
DIAPARTEMEN KALIBATA CITY**

TUGAS AKHIR

**NIDIA BUDIANI HARTANTI
21040112140138**

**FAKULTAS TEKNIK
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

**SEMARANG
2016**



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**ANALISIS DAYA TARIK BERTEMPAT TINGGAL
DI APARTEMEN KALIBATA CITY**

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana

**NIDIA BUDIANI HARTANTI
21040112140138**

**FAKULTAS TEKNIK
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**


**SEMARANG
SEPTEMBER 2016**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Laporan Tugas Akhir yang berjudul, “**Analisis Daya Tarik Bertempat Tinggal di Apartemen Kalibata City**” ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

NAMA : Nidia Budiani Hartanti

NIM : 21040112140138

Tanda Tangan : 

Tanggal : 20 September 2016

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh:


NAMA : Nidia Budiani Hartanti
NIM : 21040112140138
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas : Teknik
Judul Tugas Akhir : **Analisis Daya Tarik Bertempat Tinggal di Apartemen Kalibata City**

TIM PENGUJI

Pembimbing : **Ir. Ragil Haryanto, MSP**

Penguji I : **Sariffuddin ST., MT.**

Penguji II : **Widjanarko ST., MT.**



Semarang, 20 September 2016

Mengetahui,

Sekretaris Program Studi S1,
Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik Universitas Diponegoro



Mohammad Mukti Ali, SE, M.Si., MT

NIP. 197111241998031002

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika Universitas Diponegoro, saya yang bertandatangan di bawah ini :

NAMA : Nidia Budiani Hartanti
NIM : 21040112140138
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas : Teknik
Jenis Karya : Tugas Akhir

demikian pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*None Exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

“Analisis Daya Tarik Bertempat Tinggal di Apartemen Kalibata City”

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak bebas royalti/Non-eksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya,

Dibuat di : Semarang 2016
Pada Tanggal : 20 September 2016

Yang Menyatakan



Nidia Budiani Hartanti

HALAMAN PRIBADI

Karena Sesungguhnya Sesudah Kesulitan Itu Ada Kemudahan. Maka Apabila Kamu Telah Selesai (dari suatu urusan), Kerjakanlah Dengan Sungguh-Sungguh (urusan) Yang Lain. Dan Hanya Kepada Tuhanmulah Hendaknya Kamu Berharap.

(Q.S. Al Insyirah)

Untuk Mama, Papa dan Mbak Nad

serta semua yang telah membantu

Terima kasih!

Analisis Daya Tarik Bertempat Tinggal di Apartemen Kalibata City

Nidia Budiani Hartanti

Abstrak

Pertumbuhan ekonomi akibat pembangunan pada kota-kota besar merupakan magnet bagi penduduk untuk datang mencari pekerjaan dan bertempat tinggal. Pemilihan keputusan bertempat tinggal pada apartemensebagai aset properti tidak lepas dari faktor penarik bertempat tinggal. Dimana dalam pengelolaannya diperlukan pemahaman mengenai daya tarik hunian yang ideal bagi masyarakat perkotaan. Sehingga kualitas hidup penghuni sebagai konsumen meningkat. Kalibata City sebagai salah satu superblok apartemen di Kota Jakarta menarik banyak peminat semenjak pembangunan pertama hingga pembangunan ketiga. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui faktor penarik utama yang mempengaruhi penghuni bertempat tinggal di Apartemen kalibata City. Sehingga dilakukan penelitian dengan menganalisis indikator hunian sebagai daya tarik hunian dilihat dari kebutuhan akan hunian yang ideal, diantaranya yaitu lokasi hunian, aksesibilitas hunian, harga & biaya hunian hingga fasilitas penunjang di Apartemen kalibata City. Metode analisis dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan teknik analisis deskriptif kuantitatif. Metode pengumpulan data yang digunakan yaitu teknik probability sampling dengan jenis sampling berupa simple random sampling yang diambil secara acak tanpa ada tingkatan dalam populasi dengan kesalahan 10%. Data sekunder yang digunakan dari program maupun dokumen properti Apartemen Kalibata City. Data primer melalui observasi serta pembagian kuesioner. Dari penelitian ini, diketahui bahwa lokasi dan aksesibilitas Apartemen Kalibata City merupakan daya tarik utama penghuni dalam bertempat tinggal yang dipengaruhi oleh lifestyle penghuni. Sedangkan Peran harga dan biaya sebagai info pembandingan guna menilai kualitas hunian secara obyektif. Maka penghuni rela mengeluarkan biaya lebih untuk hunian dengan lokasi dan akses yang baik serta memiliki kelengkapan fasilitas penunjang. Sehingga penelitian ini dapat menghasilkan rumusan rekomendasi mengenai kompleks hunian perkotaan khususnya apartemen yang dapat menarik penghuni bertempat tinggal.

Kata Kunci: *Properti, daya tarik, apartemen subsidi, masyarakat perkotaan, gaya hidup*

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah dan puji syukur kami panjatkan kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga saya dapat menyusun dan menyelesaikan Laporan Tugas Akhir yang berjudul “Analisis Daya Tarik Bertempat Tinggal di Apartemen Kalibata City” dengan lancar. Ucapan terima kasih sebesar-besarnya saya sampaikan kepada pihak-pihak yang telah membantu dalam pembuatan laporan Tugas Akhir ini, yaitu:

1. Dosen Pembimbing yang telah membimbing dan memberikan materi serta masukan selama proses penyusunan Tugas Akhir yaitu, Bapak Ir. Ragil Haryanto, MSP,
2. Dosen Penguji yang telah memberi masukan untuk hasil yang lebih baik yaitu Bapak Sariffuddin ST. MT., dan Bapak Widjanarko ST., MT.
3. Dosen koordinator Tugas Akhir yang telah mengkoordinir jalannya Penyusunan Tugas Akhir yaitu Bapak Anang Wahyu Sejati ST., MT.
4. Mama, Papa, Mbak Nadia dan keluarga besar Zaini maupaun Soebadi yang telah memberikan dukungan baik dukungan materiil hingga dukungan moril,
5. Seluruh teman-teman di PWK Undip terutama angkatan 2012 yang telah memberikan dukungan dan semangat dalam penyusunan Tugas Akhir ini, khususnya Revi, Icha, Ocha, Hana, Ajeng, Dodo, Prita, Fitri, Apit, Oca, Nanda.
6. Seluruh Bapak dan Ibu dosen DPWK Undip yang telah memberikan ilmunya, serta civitas kampus yang selalu membantu dan memberikan dukungan.
7. Dan semua pihak yang telah membantu dalam menyusun Tugas Akhir ini yang tidak dapat saya sebutkan satu per satu.

Saya menyadari bahwa dalam penyusunan laporan ini mungkin ada beberapa kesalahan yang tidak kami sengaja. Segala masukan, berupa saran dan kritik yang membangun akan saya terima dengan tangan terbuka demi kemajuan kita bersama. Semoga laporan ini berguna bagi saya selaku penyusun dan bagi pembaca dalam mengembangkan ilmu-ilmu perencanaan pada masa yang akan datang.

Semarang,

Penyusun

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	iv
HALAMAN PRIBADI.....	v
ABSTRAK.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah	3
1.3. Tujuan dan sasaran.....	4
1.3.1 Tujuan	4
1.3.2 Sasaran	4
1.4. Manfaat Penelitian	5
1.5. Ruang Lingkup	5
1.5.1 Ruang Lingkup Materi	5
1.5.2 Ruang Lingkup Wilayah	5
1.6 Keaslian Penelitian.....	6
1.7 Posisi Penelitian	7
1.8 Kerangka Pikir	8
1.9 Metode Penelitian	9
1.9.1 Sumber Data.....	9
1.9.2 Kebutuhan Data	12
1.9.1 Metode dan Teknik Analisis Data	13
1.9.1 Kerangka Analisis	14
1.10 Sistematika Penulisan	17

BAB II KAJIAN LITERATUR KEPUTUSAN PENGHUNI MEMILIH APARTEMEN KALIBATA CITY SEBAGAI HUNIAN.....	18
2.1. Manajemen Properti.....	18
2.2. Pengertian Perumahan dan Permukiman.....	18
2.3. Pengertian Rumah Susun.....	20
2.4. Keputusan Bertempat Tinggal.....	23
2.5 Kelayakan Hunian.....	27
2.6 Lokasi Hunian.....	29
2.7 Aksesibilitas Hunian.....	30
2.8 Kegunaan Terbaik Lahan.....	32
2.8.1 Kelayakan Secara Fisik.....	32
2.8.2 Kelayakan Secara Hukum.....	32
2.9 Harga dan Biaya Hunian.....	33
2.10 Masyarakat Perkotaan.....	34
2.11 Sintesa Literatur.....	36
BAB III GAMBARAN UMUM KALIBATA CITY	39
3.1 Kondisi Hunian DKI Jakarta.....	39
3.2 Kondisi Hunian Jakarta Selatan.....	41
3.3 Gambaran Umum Kalibata City.....	42
3.3.1 Sejarah dan Latar Belakang.....	58
3.3.2 Lokasi Apartemen Kalibata City.....	58
3.3.3 Kondisi Fisik.....	58
3.3.4 Karakteristik Penghuni Apartemen Kalibata City.....	58
3.4 Harga Apartemen.....	56
3.5 Identifikasi Kegunaan Lahan Terbaik.....	57
3.5.1 Kelayakan Secara Fisik.....	58
3.5.2 Kelayakan Secara Hukum.....	59
BAB IV ANALISIS DAYA TARIK BERTEMPAT TINGGAL DI APARTEMEN KALIBATA CITY	39
4.1 Analisis Lokasi dan Aksesibilitas Apartemen Kalibata City Menurut Penghuni.....	62
4.1.1 Analisis Lokasi Menurut Penghuni.....	62
4.1.2 Analisis Aksesibilitas Menurut Penghuni.....	62
4.2 Analisis Harga & Biaya Hunian.....	73

4.3 Analisis Kelengkapan dan Penyediaan Fasilitas.....	78
4.3.1 Analisis Kelengkapan dan Penyediaan Jaringan Air Bersih	78
4.3.2 Analisis Kelengkapan dan Penyediaan Jaringan Air Listrik.....	79
4.3.3 Analisis Kelengkapan dan Penyediaan Jaringan Saluran Pembuangan Limbah	80
4.3.4 Analisis Kelengkapan dan Penyediaan Persampahan	81
4.3.5 Analisis Kelengkapan dan Penyediaan Sarana Pendidikan	82
4.3.6 Analisis Kelengkapan dan Penyediaan Sarana Kesehatan.....	83
4.3.7 Analisis Kelengkapan dan Penyediaan Sarana Rekreasi	84
4.3.8 Analisis Kelengkapan dan Penyediaan Sarana Olahraga.....	85
4.3.9 Analisis Kelengkapan dan Penyediaan Sarana Perdagangan	86
4.3.10 Analisis Kelengkapan dan Penyediaan Sarana Peribadatan.....	87
4.4 Analisis Daya Tarik Kalibata City	88
4.5 Temuan penelitian	92
BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	98
5.1 Kesimpulan.....	98
5.2 Rekomendasi	99

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1: Peta Lokasi Apartemen Kalibata City.....	6
Gambar 1. 2: Posisi Penelitian	7
Gambar 1. 3: Kerangka Analisis	16
Gambar 3. 1: Peta Adminsitration Kota DKI Jakarta	40
Gambar 3. 2: Peta Administrasi Kotamadya Jakarta Selatan.....	42
Gambar 3. 3: Peta Citra Lokasi Apartemen Kalibata City	44
Gambar 3. 4: Bangunan Superblok Apartemen Kalibata City	45
Gambar 3. 5: Kondisi Fisik Bangunan Apartemen Kalibata City	45
Gambar 3. 6: Kondisi Fasilitas Pendidikan di Apartemen Kalibata City	46
Gambar 3. 7: Kondisi Fasilitas Kesehatan Apartemen Kalibata City	47
Gambar 3. 8: Kondisi Fasilitas Rekreasi Apartemen Kalibata City	48
Gambar 3. 9: Kondisi Fasilitas Olahraga di Apartemen Kalibata City	48
Gambar 3. 10: Kondisi Sarana Perdagangan dan jasa di Apartemen Kalibata City	49
Gambar 3. 11: Kondisi Fasilitas Peribadatan Apartemen Kalibata City	50
Gambar 3. 12: Kondisi Transportasi Kalibata City	51
Gambar 3. 13: Kondisi Lahan Parkir Apartemen Kalibata City	51
Gambar 3. 14: Kondisi Jaringan Air Bersih Apartemen Kalibata City	52
Gambar 3. 15: Kondisi TPS Apartemen Kalibata City	53
Gambar 3. 16: Jenis Pekerjaan Penghuni Apartemen Kalibata City	54
Gambar 3. 17: Pendapatan Bulanan Penghuni Apartemen Kalibata City	55
Gambar 3. 18: Peta Zonasi Kecamatan pancoran	60
Gambar 4. 1: Pergerakan Penghuni Apartemen Kalibata City Menuju Tempat Kerja (I)	64
Gambar 4. 2: Pergerakan Penghuni Apartemen Kalibata City Menuju Tempat Kerja (II)	64
Gambar 4. 3: Peta Pusat Aktifitas dan Pelayanan di Sekitar Apartemen Kalibata City	65
Gambar 4. 4: Lingkungan Hunian Fisik Kalibata City Menurut Penghuni	67
Gambar 4. 5: Lingkungan Hunian Sosial Apartemen Kalibata City	68
Gambar 4. 6: Aksesibilitas Apartemen Kalibata City Terhadap Wilayah Di Sekitarnya	71
Gambar 4. 7: Penggunaan Sarana Transportasi Umum Penghuni Kalibata City	73
Gambar 4. 8: Pendapatan Bulanan Penghuni Apartemen Kalibata City	75
Gambar 4. 9: Kesesuaian Biaya Hunian Apartemen Kalibata City	77
Gambar 4. 10: Peta Tempat Pembuangan Sampah Sementara Apartemen kalibata City	82
Gambar 4. 11: Radar Indikator Hunian	91

DAFTAR TABEL

TABEL I. 1 KEASLIAN PENELITIAN.....	6
TABEL I. 2 SAMPLING RESPONDEN KUESIONER.....	11
TABEL I. 3 KEBUTUHAN DATA.....	12
TABEL I. 4 RESUME HASIL KAJIAN TEORITIS.....	37
TABEL III. 1 JENIS PEKERJAAN.....	54
TABEL III. 2 PENDAPATAN PENGHUNI APARTEMEN KALIBATA CITY.....	55
TABEL III. 3 TABEL JUMLAH ANGGOTA KELUARGA PENGHUNI.....	56
TABEL IV. 1 JARAK LOKASI KERJA.....	64
TABEL IV. 2 LINGKUNGAN HUNIAN FISIK KALIBATA CITY.....	67
TABEL IV. 3 LINGKUNGAN HUNIAN SOSIAL KALIBATA CITY.....	68
TABEL IV. 4 KONDISI KEAMANAN KALIBATA CITY.....	69
TABEL IV. 5 URUTAN FAKTOR PENARIK UTAMA.....	70
TABEL IV. 6 PENGGUNAAN SARANA TRANSPORTASI UMUM.....	72
TABEL IV. 7 PENDAPATAN PENGHUNI APARTEMEN KALIBATA CITY.....	74
TABEL IV. 8 KESESUAIAN BIAYA HUNIAN.....	77
TABEL IV. 9 KONDISI AIR BERSIH KALIBATA CITY.....	79
TABEL IV. 10 KONDISI LISTRIK KALIBATA CITY.....	80
TABEL IV. 11 KONDISI SALURAN PEMBUANGAN KALIBATA CITY.....	81
TABEL IV. 12 PENGANGKUTAN SAMPAH APARTEMEN KALIBATA CITY.....	82
TABEL IV. 13 PENGGUNAAN SARANA PENDIDIKAN KALIBATA CITY.....	83
TABEL IV. 14 PENGGUNAAN SARANA KESEHATAN KALIBATA CITY.....	84
TABEL IV. 15 PENGGUNAAN SARANA REKREASI KALIBATA CITY.....	85
TABEL IV. 16 PENGGUNAAN SARANA OLAHRAGA KALIBATA CITY.....	86
TABEL IV. 17 KELENGKAPAN BARANG DAN JASA KALIBATA CITY.....	87
TABEL IV. 18 PENGGUNAAN SARANA PERIBADATAN.....	88

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran A	Form Kuesioner
Lampiran B	Form Observasi
Lampiran C	Lembar Asistensi
Lampiran D	Berita Acara Sidang