

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pembangunan pada kota-kota besar secara langsung dapat memacu pertumbuhan ekonomi suatu kota. Pertumbuhan ekonomi yang terjadi kemudian menjadi magnet bagi penduduk untuk datang mencari pekerjaan dan bertempat tinggal. Sehingga kota akan berkembang, dimana konsentrasi penduduk berada di wilayah perkotaan. Menurut prediksi Divisi Populasi Departemen PBB urusan ekonomi dan sosial dalam Laporan Revisi Prospek Urbanisasi Dunia tahun 2014, sekitar 66% penduduk dunia akan tinggal di wilayah perkotaan pada tahun 2050. Dimana hal tersebut menunjukkan peningkatan dari sebelumnya sekitar 54% populasi dunia yang tinggal di perkotaan pada tahun 2014. Sehingga diketahui terdapat tambahan sekitar 2,5 milyar orang yang akan tinggal di perkotaan. Begitu pula pada perkembangan spasial yang mengerucut pada wilayah perkotaan. Peter Hall, dkk. (2000), memprediksi adanya peningkatan kegiatan pembangunan kawasan perkotaan serta adanya peningkatan pembentukan kawasan perkotaan yang berlangsung sangat pesat dan hal ini terjadi di kawasan-kawasan Asia Timur, Asia Tenggara, Asia Selatan, Afrika Utara, Afrika Selatan, Amerika Tengah dan Amerika Latin. Kondisi yang diprediksi tersebut berupa perbandingan antara luas kawasan perkotaan (*urban areas*) dengan kawasan pedesaan (*rural areas*) dari tahun ke tahun terjadi peningkatan yang pesat. Pada era 1970-1980 perbandingannya sebesar 39% : 61%, pada era 1980-1990 perbandingannya adalah 49% : 51% sedangkan dalam era 2000-2010 perbandingannya menjadi 57% : 43% (Peter Hall, 2000). Kondisi ini diperkirakan akan terus meningkat mendekati tahun 2025 mendatang. Oleh karena itu munculah istilah abad perkotaan, yang mana sebagian besar penduduk dunia tinggal di kota.

Pengembangan sektor perumahan dan pemukiman merupakan sektor strategis yang dapat dikembangkan. Setiap tahunnya terdapat 800-900 ribu total kebutuhan hunian di Indonesia menurut REI tahun 2014. Permintaan perumahan berkaitan dengan dinamika kependudukan dan rumah tangga yang mencakup pertumbuhan penduduk, persebaran penduduk, mobilitas penduduk dan perkembangannya. Semakin pesatnya pertumbuhan penduduk perkotaan mengakibatkan semakin meningkat pula permintaan akan hunian dan segala fasilitasnya. Dapat dilihat dari angka pertambahan penduduk Kota Jakarta sebagai kota megapolitan pada lima tahun terakhir mengalami peningkatan sebesar ± 116.875 jiwa penduduk setiap tahunnya menurut data statistik Bappeda DKI Jakarta tahun 2014 lalu. Pertumbuhan penduduk yang terjadi di perkotaan, tidak selamanya diiringi

dengan perluasan wilayah perkotaan. Artinya, dengan tempat yang terbatas, kota harus dapat memfasilitasi perumahan penduduk yang baik dan layak bagi penduduknya.

Pertumbuhan penduduk akan terus terjadi seiring dengan kota yang semakin berkembang. Peningkatan jumlah penduduk perkotaan yang terjadi, menyebabkan kegiatan atau aktivitas yang ada pada suatu kota akan berlangsung terus menerus dan cenderung meningkat. Kota Jakarta sebagai salah satu kota megapolitan merupakan pusat berbagai macam kegiatan. Selain memiliki fungsi sebagai Ibukota Negara dan pusat pemerintahan, Kota Jakarta juga merupakan pusat kegiatan ekonomi, perdagangan, jasa dan pariwisata, pusat budaya, serta pusat berbagai macam kegiatan politik dan sosial lainnya. Kegiatan pada suatu kota erat kaitannya dengan aspek tata guna lahan, dimana penduduk membutuhkan tempat untuk melakukan segala kegiatan yang menunjang keberlangsungan hidupnya. Peningkatan aktivitas perkotaan akan mengakibatkan bertambahnya permintaan akan kebutuhan domestik, diantaranya adalah kebutuhan akan hunian.

Pilihan hunian perkotaan cenderung beragam, tidak hanya berupa rumah tapak, namun juga terdapat hunian yang dibangun secara vertikal atau biasa disebut dengan rumah susun/apartemen. Hunian vertikal yaitu pembangunan pada ruang vertikal merupakan salah satu pilihan dalam memenuhi kebutuhan akan perumahan di perkotaan. Lahan yang terbatas secara horizontal, dapat dimanfaatkan lebih efektif dan efisien, dengan membuat rumah susun atau apartemen. Jika dilihat dari perkembangan perumahan, hunian di Kota Jakarta masih berkembang secara horizontal. Hunian vertikal di Kota Jakarta mulai berkembang pada tahun 80-90an. Hunian vertikal pada mulanya identik dengan golongan menengah ke atas. Namun seiring berjalannya waktu, perkembangan apartemen mulai menyentuh pasar golongan menengah ke bawah. Seperti munculnya konsep apartemen bersubsidi pada awal tahun 2009. Hunian vertikal berupa apartemen bersubsidi merupakan hasil kerjasama pemerintah dan swasta, dimana modal pembangunan dan operasional pengelolaan berasal dari *developer* namun ada andil pemerintah di dalamnya.

konsep hunian yang berbeda dan berbagai keunggulan dari segi fisik maupun pendukung lainnya, menarik banyak masyarakat untuk membeli hunian Apartemen Kalibata City pada ketiga kali tahap pembangunan. Dimana pada satu kawasan hunian, tidak hanya terdapat pengembangan unit tempat tinggal namun juga terdapat pengembangan perkantoran dan pusat perdagangan-jasa. Kalibata City juga mendapatkan penghargaan dari FIABCI (organisasi global industri real estate dan properti yang berbasis di paris) sebagai apartemen sejahtera terbaik. Penghargaan ini diberikan karena Kalibata City sebagai *affordable public residential superblock* dapat mengatasi masalah perkotaan seperti hunian terjangkau, kurangnya ruang terbuka, kemacetan yang timbul akibat pertumbuhan masyarakat komuter dan masalah kesehatan sebagai dampak panjangnya. Sehingga konsep hunian seperti Apartemen Kalibata City dapat mempermudah masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan hunian perkotaan.

Kalibata City merupakan kompleks apartemen yang terdiri dari apartemen bersubsidi dan non bersubsidi yang berada di Kota Jakarta. Pada Pengembangannya, Apartemen Kalibata City merupakan superblok apartemen di Kota Jakarta yang banyak diminati. diketahui bahwa animo masyarakat terhadap unit hunian Kalibata City sangat besar. Hal tersebut diketahui dari persentase penjualan unit hunian Kalibata City sebesar 80% dari total unit hunian pada kurun waktu 1 bulan dari tanggal pemasaran, Yang mana menurut General Manager Sales Kalibata City setiap harinya terdapat 7-10 calon penghuni mencari unit hunian Kalibata City dan peningkatan pada tahun 2016 hingga 20 calon penghuni setiap harinya. Sebagai hunian perkotaan yang banyak menarik minat masyarakat untuk bertempat tinggal menjadikan dasar dari penelitian. Dimana daya tarik utama dari suatu hunian tidak lepas dari keputusan penghuni dalam memenuhi kebutuhan bertempat tinggal yang sesuai keinginan penghuni dengan melihat indikator-indikator hunian. Sehingga pemenuhan kebutuhan akan hunian yang sehat, aman dan nyaman akan berimplikasi pada kemudahan penghuni beraktifitas sebagai masyarakat perkotaan serta dapat meningkatkan kualitas hidup penghuninya.

1.2. Perumusan Masalah

Pertumbuhan pembangunan sektor perumahan dan permukiman khususnya di kawasan perkotaan seperti di Kota Jakarta terbilang sangat pesat, sejalan dengan meningkatnya permintaan masyarakat akan hunian. Perkembangan di Kota besar seperti Jakarta, secara fisik maupun non fisik mengalami transformasi pengembangan perumahan. Sehingga pilihan rumah di perkotaan tidak hanya rumah tapak yang berkembang secara horizontal. Melainkan berkembang secara vertikal, guna pemanfaatan lahan perkotaan yang lebih maksimal.

Pengembangan hunian vertikal di perkotaan berupa rumah susun maupun apartemen didukung dengan permintaan masyarakat sebagai pasar yang memilih untuk memiliki hunian di perkotaan. Fenomena abad perkotaan sebagai salah satu pemicu keputusan tersebut, dimana mayoritas aktivitas sehari-hari yang dilakukan berada di pusat kota. Sehingga pemilihan hunian perkotaan cenderung berada dekat dengan pusat aktivitas yang memiliki lokasi dan aksesibilitas mudah (Alonso, 1964). Hal tersebut membuat masyarakat perkotaan tidak menjadikan pilihan memiliki rumah di daerah sub-urban sebagai pilihan utama. Hal tersebut dilihat dari jarak menuju tempat kerja maupun menuju pusat aktivitas yang cenderung jauh, selain itu biaya transportasi yang masih harus dikeluarkan hingga tingkat stress yang harus ditanggung setiap harinya akibat *traffic* lalu lintas perkotaan khususnya pada Kota Jakarta. Pemilihan keputusan bertempat tinggal di hunian vertikal tidak lepas dari faktor-faktor yang mempengaruhi penghuni memilih untuk tinggal. Faktor-faktor yang mempengaruhi tersebut dapat dilihat dari faktor pendorong maupun penarik penghuni bertempat tinggal.

Daya tarik masyarakat terhadap hunian vertikal, khususnya di Kota Jakarta termasuk tinggi. Seperti yang dikabarkan pada pada republika *online* tahun 2015 bahwa minat terhadap hunian vertikal dapat diketahui dari angka tingkatan penjualan apartemen mencapai 97,9% pada akhir tahun 2014. Angka penjualan tersebut cenderung stabil dibandingkan pada tahun-tahun sebelumnya. Apartemen Kalibata City menarik banyak peminat semenjak pembangunan pertama hingga pembangunan tahap ketiga yang dilakukan dari tahun 2009 hingga tahun 2011. Hal tersebut diketahui dari persentase penjualan unit hunian Kalibata City sebesar 80% dari total unit hunian pada kurun waktu 1 bulan dari tanggal pemasaran Yang mana menurut General Manager Sales Kalibata City setiap harinya terdapat 7-10 calon penghuni mencari unit hunian Kalibata City dan meningkat pada tahun 2016 hingga 20 calon penghuni setiap harinya. Daya tarik yang besar tersebut secara tidak langsung menjelaskan bahwa Kalibata City mampu memenuhi kebutuhan bertempat tinggal yang sesuai keinginan masyarakat perkotaan. Sehingga untuk melihat daya tarik utama Kalibata City dapat diketahui dari pengaruh dan hubungan berbagai indikator hunian yang menarik penghuni untuk bertempat tinggal.

1.3. Tujuan dan sasaran

Adapun tujuan dan sasaran dalam penyusunan laporan penelitian mengenai analisis daya tarik penghuni bertempat tinggal di Apartemen Kalibata City, antara lain adalah:

1.3.1 Tujuan

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui daya tarik utama penghuni bertempat tinggal di Apartemen Kalibata City sebagai hunian perkotaan.

1.3.2 Sasaran

Adapun sasaran dari penelitian ini diantaranya yaitu:

- Mengidentifikasi kondisi Apartemen Kalibata City
- Mengidentifikasi kegunaan lahan terbaik Apartemen Kalibata City secara fisik & secara hukum
- Menganalisis daya tarik berdasarkan kondisi lokasi dan aksesibilitas Apartemen Kalibata City menurut penghuni
- Menganalisis daya tariki penghuni berdasarkan harga dan biaya hunian Apartemen Kalibata City
- Menganalisis daya tarik penghuni berdasarkan kondisi sarana-prasarana Apartemen Kalibata City

Sehingga tujuan dan sasaran dalam penelitian ini dimaksudkan untuk merumuskan rekomendasi mengenai hunian apartemen yang menarik penghuni untuk bertempat tinggal khususnya di perkotaan.

1.4. Manfaat Penelitian

Manfaat yang ingin diberikan setelah dilakukannya penelitian yaitu:

1. Hasil dari penelitian dapat dijadikan sebagai referensi dan bahan pertimbangan dalam penelitian selanjutnya.
2. Hasil penelitian dapat dijadikan sebagai pedoman untuk mengambil kebijakan terkait penyediaan hunian vertikal perkotaan berupa rumah susun/apartemen dengan melihat faktor yang menarik penghuni dalam bertempat tinggal di apartemen.
3. Hasil penelitian dapat dijadikan tolak ukur keberhasilan pembangunan apartemen dalam menjangkau penghuni yang membutuhkan hunian.

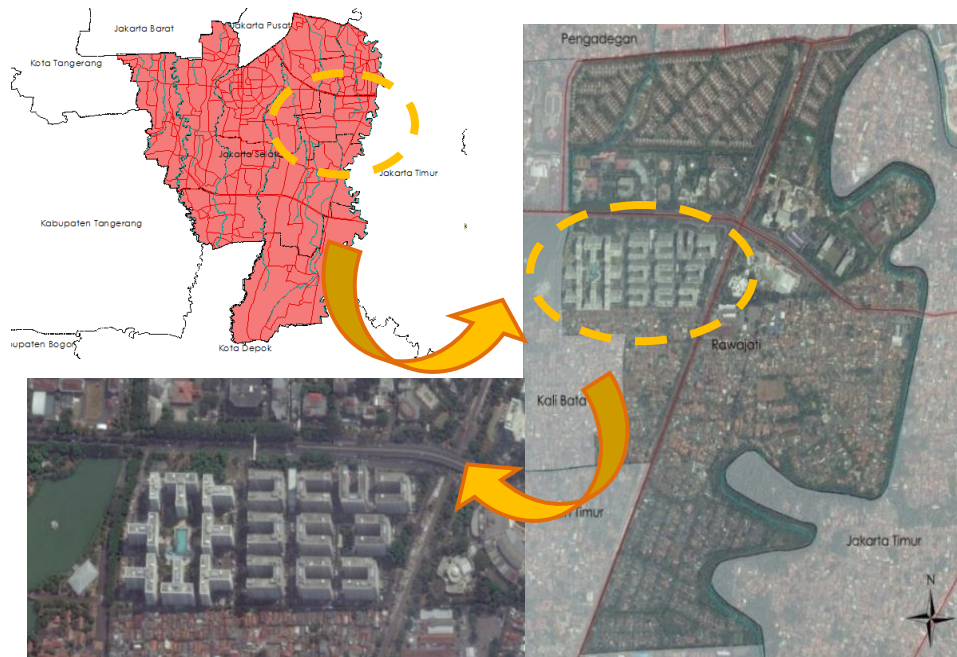
1.5. Ruang Lingkup

1.5.1 Ruang Lingkup Materi

Merupakan materi studi yang berkaitan dengan topik studi yang dipilih untuk diteliti dalam penelitian. Ruang lingkup materi pada penelitian ini berupa kajian mengenai faktor penarik (*pull factors*) ataupun alasan penghuni bertempat tinggal di Apartemen Kalibata City yang dilihat dari kajian mengenai lokasi Apartemen Kalibata City, aksesibilitas Apartemen Kalibata City, harga dan biaya hunian dan kajian mengenai fasilitas penunjang Apartemen Kalibata city.

1.5.2 Ruang lingkup Wilayah

Ruang Lingkup pada penelitian ini berupa Apartemen Kalibata City yang terletak di Kelurahan Rawajati, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan. Kalibata City adalah salah satu *Super Blok mix use Development* dengan luas 12 Ha yang dibangun oleh Agung Podomoro Group. Lokasi Kalibata City berada di JL. Raya Taman Makam Pahlawan Kalibata, Jakarta Selatan. Lokasi Kalibata City merupakan lokasi “multi akses”, yang mana berdekatan dengan tol dalam kota dan Tol Cikampek maupun Tol Jagorawi. Kalibata City terbagi menjadi tiga jenis apartemen yaitu apartemen sederhana milik (anami) dan rumah susun sederhana milik (rusunami). Apartemen Kalibata City dibangun di atas lahan “bukan milik pemerintah/ pihak ke-3” yang terdiri dari 18 tower blok anami maupun rusunami.



Sumber: Citra Satelit Bing

Gambar 1. 1
Peta Lokasi Apartemen Kalibata City

1.6 Keaslian Penelitian

Penelitian ini memiliki tema “Hunian”, dengan objek penelitian yaitu Apartemen Kalibata City di Jakarta Selatan. Keaslian penelitian merupakan salah satu langkah awal dalam usaha untuk mewujudkan suatu penelitian yang asli tanpa adanya unsur plagiasi dari hasil penelitian sebelumnya. Sehingga dapat diketahui bahwa penelitian mengenai analisis daya tarik penghuni bertempat tinggal di Apartemen Kalibata City merupakan karya murni hasil dari penelitian yang dilakukan. Keaslian penelitian berfokus pada kajian mengenai indikator/ alasan yang mempengaruhi penghuni Apartemen Kalibata City bertempat tinggal. Berikut ini merupakan penelitian-penelitian sebelumnya yang juga menjadi acuan materi dalam melakukan penelitian ini:

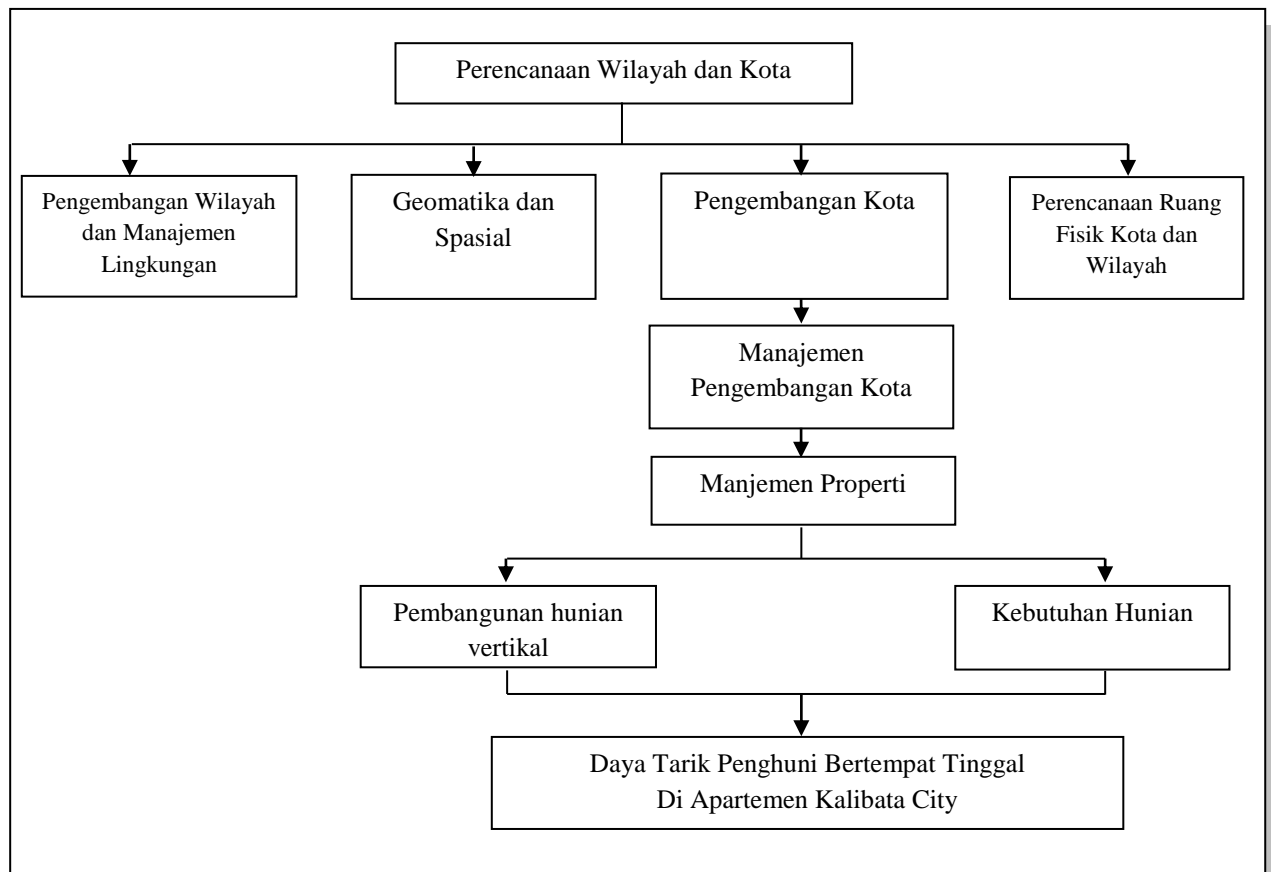
TABEL I. 1
KEASLIAN PENELITIAN

| Penelitian | Tujuan | Pendekatan | Hasil |
|---|---|---|--|
| Studi faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi penghuni Rumah Susun Pekunden untuk tetap tinggal (Herlina Kurniawati, 2007) | Untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi penghuni rumah susun pekunden untuk tetap tinggal | Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kuantitatif | Alasan-alasan yang mempengaruhi penghuni untuk tetap tinggal di Rumah Susun Pekunden |
| Efektivitas Pengelolaan Rumah Susun di Kota Semarang (Nur Aini, | Untuk mengkaji efektivitas pengelolaan rumah susun di Kota | Metode Kuantitatif | Pengelolaan rumah susun di Kota Semarang dapat dikatakan cukup |

| | | | |
|--|--|---|--|
| 2011) | Semarang berdasarkan penghuni rumah susun, pemerintah dan kebijakan yang ada | | efektif jika dilihat dari pencapaian tujuan dari sebagian indikator efektif. |
| Analisis Daya Tarik Penghuni Bertempat Tinggal Di Apartemen Kalibata City (Nidia Budiani Hartanti, 2016) | Untuk mengetahui faktor penarik yang mempengaruhi penghuni bertempat tinggal di Apartemen Kalibata City. | Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kuantitatif | Alasan/ indikator penarik Penghuni Bertempat Tinggal Di Apartemen Kalibata City. |

1.7 Posisi Penelitian

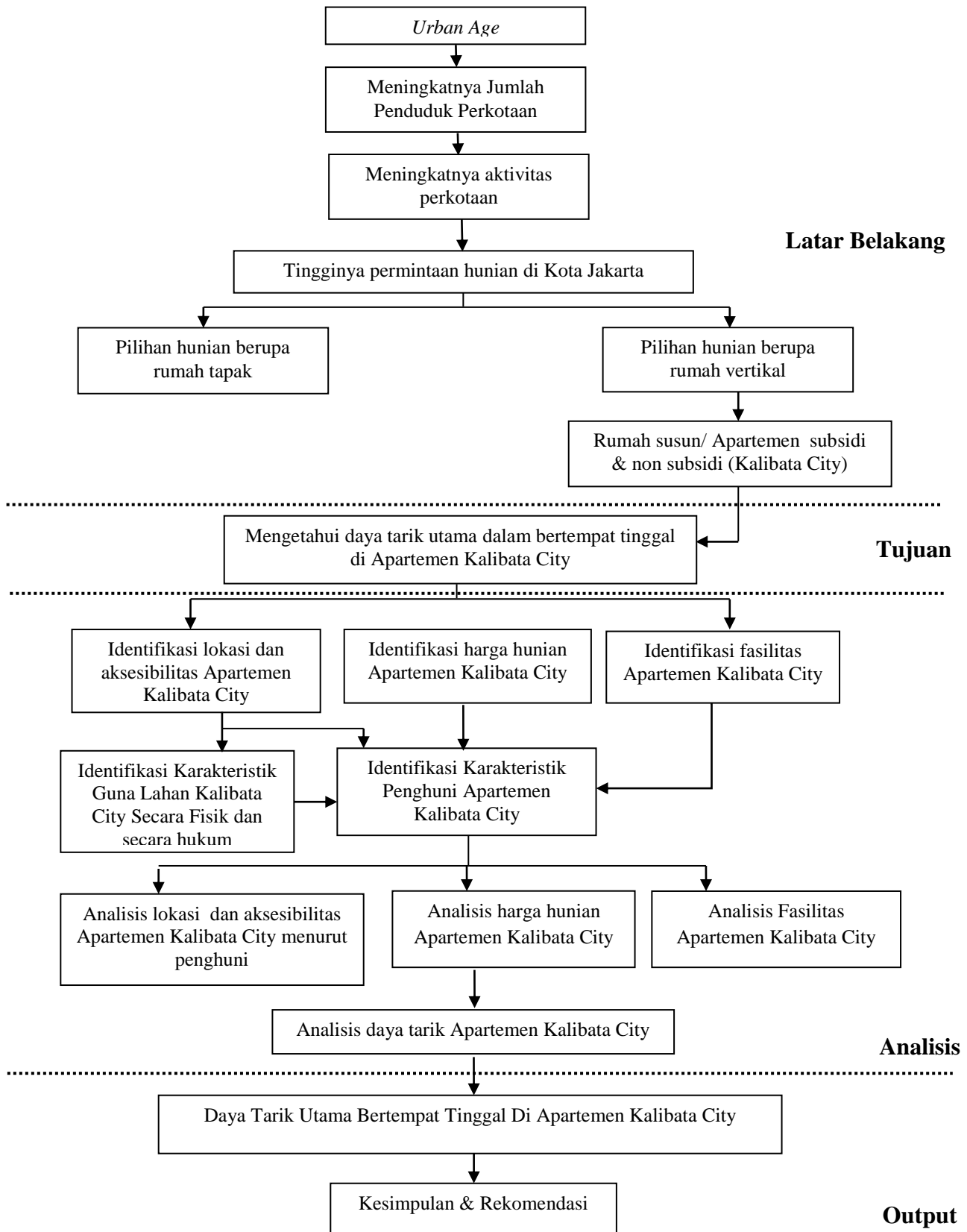
Posisi penelitian menunjukkan letak atau posisi tema penelitian pada disiplin ilmu perencanaan wilayah dan kota. Penelitian mengenai analisis daya tarik penghuni bertempat tinggal di Apartemen Kalibata City termasuk ke dalam manajemen properti dalam bidang pengembangan kota. Karena pengembangan apartemen lebih diarahkan di Kota-kota besar, sehingga aspek yang terkait di dalamnya akan dipengaruhi oleh kondisi perkotaan.



Sumber: Analisis Penulis, 2016

Gambar 1. 2
Posisi Penelitian

1.8 Kerangka Pikir



1.9 Metode Penelitian

Sebagai suatu cara atau prosedur yang dipergunakan untuk melakukan penelitian sehingga mampu menjawab rumusan masalah dan tujuan penelitian, Metode penelitian terbagi menjadi dua, yaitu metode pengumpulan data dan metode analisis. Metode analisis merupakan dasar dari sebuah penelitian yang digunakan dalam menjawab *research question*. Metode analisis dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif. Pendekatan kuantitatif yang digunakan dalam penelitian ini bersifat deskriptif. Adapun teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik analisis deskriptif kuantitatif.

1.9.1 Metode Pengumpulan Data

1.9.1.1 Sumber Data

Berdasarkan sumber yang diperoleh, data terbagi menjadi dua jenis yaitu data primer dan data sekunder. Menurut Sugiyono (2013:223) sumber primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data, sementara sumber data sekunder adalah sumber data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data. Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari dokumen, jurnal, artikel, buku dan literatur lainnya yang mempunyai hubungan dengan penelitian yaitu dengan cara pencatatan dari sumber yang diperoleh tersebut. Sedangkan data primer yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah hasil observasi dan jawaban kuesioner yang merupakan hasil penyebaran ke sejumlah penghuni Apartemen Kalibata City sebagai responden. Responden yang dipilih merupakan penghuni Apartemen yang memenuhi kriteria sebagai *sample* dari populasi seluruh penghuni Apartemen.

- Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas objek atau subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya (Sugiono, 2004). Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh penghuni Apartemen Kalibata City.

- Sampel

Sampel merupakan bagian atau sejumlah cuplikan tertentu yang diambil dari suatu populasi dan diteliti secara rinci (Tjiptono, 2004). Pengambilan sampel dilakukan dengan pertimbangan bahwa populasi yang ada sangat besar jumlahnya. Sehingga tidak memungkinkan untuk meneliti seluruh populasi yang ada.

- Metode Penentuan Sampel

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah adalah teknik *probability* sampling, yaitu metode sampling yang memberi kesempatan atau peluang yang sama bagi setiap unsur atau populasi untuk dipilih menjadi sampel (Sugiyono, 2004). Jenis *probablity* sampling yang digunakan adalah *simple random sampling*, yaitu teknik sampling yang paling sederhana. Sampel diambil secara acak, tanpa memperhatikan tingkatan yang ada dalam populasi.

Dalam menentukan sampel dari populasi digunakan perhitungan maupun acuan tabel yang dikembangkan oleh para ahli. Besaran/ ukuran sampel sangat bergantung pada kesalahan sebagai penentu besaran tingkat ketelitian. Pada penelitian sosial maksimal tingkat kesalahan sebesar 10% (0,1). Penentuan sampel pada penelitian ini menggunakan rumus perhitungan Slovin yang mana memiliki rumus sebagai berikut:

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

Keterangan:

n = Sample

N = Populasi

e = Nilai Presisi 90% atau sig. = 0,1

Diketahui Apartemen Aklibata City memiliki unit hunian sebanyak 15.600 unit hunian sebagai populasi. Sehingga jumlah sampel yang digunakan sebanyak 100 sampel yang merupakan hasil dari perhitungan dengan rumus slovin. Dari 100 responden tersebut akan dibagi sama rata terhadap objek penelitian yaitu Apartemen Kalibata City yang disesuaikan dengan jumlah unit hunian yang ada pada 18 tower pada tiap-tiap pembangunan. Pada tower pembangunan tahap pertama memiliki pembagian responden sebanyak 42. Dimana, Setiap towernya terdiri dari 2 tipe hunian. Sehingga agar didapatkan hasil responden yang merata, maka dari 43 responden akan dibagi sesuai tipe hunian yang menghasilkan 6 responden pada tiap tower Kalibata Residence. Sedangkan pada Kalibata Regency menghasilkan 7-8 responden pada tiap tower. Sedangkan pada Apartemen Green Palace menghasilkan 4-5 responden pada setiap towernya. Berikut tabel pembagian responden pada setiap tower dan tiap tipe huniannya:

TABEL I. 2
SAMPLING RESPONDEN KUESIONER

| | Jumlah Unit Hunian | | Jumlah Responden | |
|---------------------------|--------------------|---------------|------------------|---------------|
| | Tipe Studio 1 | Tipe Studio 2 | Tipe Studio 1 | Tipe Studio 2 |
| Kalibata Residence | | | | |
| Tower A | 40 | 960 | 1 | 5 |
| Tower B | 40 | 960 | 1 | 5 |
| Tower C | 40 | 960 | 1 | 5 |
| Tower D | 40 | 960 | 1 | 5 |
| Tower E | 40 | 960 | 1 | 5 |
| Tower F | 40 | 960 | 1 | 5 |
| Tower G | 40 | 960 | 1 | 5 |
| Kalibata Regency | | | | |
| Tower H | 40 | 960 | 1 | 6 |
| Tower J | 40 | 960 | 1 | 7 |
| Tower K | 40 | 960 | 1 | 7 |
| Green Palace | | | | |
| Tower L | 300 | 400 | 2 | 2 |
| Tower M | 300 | 400 | 2 | 2 |
| Tower N | 300 | 400 | 2 | 2 |
| Tower P | 300 | 400 | 2 | 2 |
| Tower R | 300 | 400 | 2 | 2 |
| Tower S | 300 | 400 | 2 | 3 |
| Tower T | 300 | 400 | 2 | 3 |
| Tower V | 300 | 400 | 2 | 3 |

Sumber: Penyusun, 2016

1.9.1.2 Teknik Pengumpulan data

Teknik pengumpulan data juga terbagi menjadi dua berdasarkan sumbernya, yaitu pengumpulan data primer (observasi dan kuesioner) dan pengumpulan data sekunder (telaah data dan pemetaan). Observasi atau pengamatan merupakan teknik pengumpulan data yang mempunyai ciri spesifik, yang tidak hanya mengukur sikap dari responden. Namun juga dapat digunakan untuk merekam berbagai fenomena yang terjadi. Wawancara dan kuesioner selalu berkaitan dengan orang, sedangkan observasi tidak terbatas pada orang tapi juga pada obyek-obyek alam yang lain (Sugiyono,2010:234-235). Penggunaan teknik pengumpulan data dengan observasi pada penelitian ini berkaitan sarana dan prasarana hunian serta aksesibilitas Apartemen Kalibata City yang merupakan objek penelitian.

Kuesioner yaitu metode pengumpulan data yang dilakukan dengan membagi daftar pertanyaan secara tertulis dan sistematis. Kuesioner dibagikan kepada penghuni Apartemen Kalibata City yang memenuhi kriteria sampel. Kuesioner pada penelitian ini menggunakan skala data interval dan rasio dengan pertanyaan tertutup yang disertai dengan pilihan jawaban, sehingga responden merasa mudah dalam mengisi kuesioner.

Teknik pengumpulan data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh dari pengamatan hasil dokumentasi dan telaah data. Metode dokumentasi terkait dengan foto ataupun pemetaan yang akan digunakan, selain itu dilakukan pula pencatatan informasi yang didapat dari berbagai sumber terkait penelitian ini. Sedangkan telaah data merupakan teknik pengumpulan data yang akan dilakukan pada data yang bersumber dari instansi terkait maupun dari sumber lain.

1.9.2 Kebutuhan Data

Kebutuhan data dapat disajikan secara sistematis dengan menggunakan tabel yang terdiri dari kolom dan baris informatif. Tabel kebutuhan data memberikan informasi terkait tujuan pengambilan data, nama data, jenis data, sumber data, tahun data, dan teknik pengumpulan data. Lingkup data yang akan dikumpulkan nantinya adalah unit hunian berupa superblok Apartemen Kalibata City, Kelurahan Rawajati, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan.

TABEL I. 3
KEBUTUHAN DATA

| No | Sasaran | Variabel | Item | Sumber Data | Tahun Data | Teknik Pengumpulan Data |
|----|---------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------|------------|-------------------------|
| 1. | Lokasi dan aksesibilitas Hunian | Jarak Lokasi Hunian | Jarak dengan tempat kerja/ usaha | • Hunian/ KK | 2016 | Kuesioner |
| | | | Jarak dengan pusat kota | • Hunian/ KK | 2016 | Kuesioner, Observasi |
| | | | Jarak dengan pusat pelayanan | • Hunian/ KK | 2016 | Kuesioner |
| | | Lingkungan Lokasi Hunian | Kebisingan lalu lintas | • Hunian/ KK | 2016 | Kuesioner, Observasi |
| | | | Keamanan hunian | • Hunian/ KK | 2016 | Kuesioner, Observasi |
| | | Akses jalan | Jarak dengan jalan utama | • Hunian/ KK | 2016 | Kuesioner, Observasi |
| | | | Kondisi Jalan di sekitar hunian | • Hunian/ KK | 2016 | Kuesioner, Observasi |
| | | Transportasi | Jarak dengan sarana transportasi umum | • Hunian/ KK | 2016 | Kuesioner, Observasi |

| | | | | | | |
|----|------------------|------------------|--|--------------------|----------------|-----------------------------------|
| | | | Ketersediaan dan kemudahan transportasi umum | • Hunian/ KK | 2016 | Kuesioner, observasi |
| 3. | Harga Hunian | Harga hunian | Harga hunian terjangkau | • Hunian. KK | 2016 | Kuesioner, Telaah data |
| | | | Kesesuaian biaya dengan fasilitas yang ada | • Hunian/ KK | 2016 | Kuesioner |
| 4. | Fasilitas Hunian | Fasilitas fisik | Jaringan air bersih | • Hunian/ KK | 2016 | Observasi, kuesioner |
| | | | Jaringan Listrik | • Hunian/ KK | 2016 | Observasi, kuesioner |
| | | | Saluran pembuangan | • Hunian/ KK | 2016 | Observasi, kuesioner |
| | | | Persampahan | • Hunian/ KK | 2016 | Observasi, kuesioner |
| | | Fasilitas Sosial | Sarana pendidikan | • Hunian/ KK | 2016 | Observasi, kuesioner |
| | | | Sarana kesehatan | • Hunian/ KK | 2016 | Observasi, kuesioner |
| | | | Sarana rekreasi | • Hunian/ KK | 2016 | Observasi, kuesioner |
| | | | Sarana olahraga | • Hunian/ KK | 2016 | Observasi, kuesioner |
| | | | Sarana perdagangan | • Hunian/ KK | 2016 | Observasi, kuesioner |
| | | | Sarana peribadatan | • Hunian/ KK | 2016 | Observasi, kuesioner |
| 5. | Kegunaan Lahan | Fisik | Ukuran Lahan | • Hunian apartemen | 2016 | Telaah Data, Observasi |
| | | | Kemampuan Lahan (topografi, Litologi, Klimatologi) | • Hunian apartemen | Terbaru (2014) | Telaah Data, Pemetaan |
| | | | Lokasi | • Hunian apartemen | 2016 | Telaah Data, Observasi, Kuesioner |
| | | | Aksesibilitas | • Hunian apartemen | 2016 | Telaah Data, Observasi, Kuesioner |
| | | Hukum | Zoning | • Hunian apartemen | 2014 | Telaah Data, Observasi |
| | | | GSB | • Hunian apartemen | 2014 | Telaah Data, Observasi |
| | | | GSJ | • Hunian apartemen | 2014 | Telaah Data, Observasi |
| | | | KLB | • Hunian apartemen | 2014 | Telaah Data, Observasi |
| | | | Tinggi Maksimal | • Hunian apartemen | 2014 | Telaah Data, Observasi |

Sumber : Penyusun, 2016

1.9.3 Metode dan Teknik Analisis Data

Metode yang digunakan dalam melakukan analisis data adalah metode pendekatan kuantitatif. Teknik analisis yang digunakan dalam pendekatan kuantitatif dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif kuantitatif. Berikut adalah penjelasan dari teknik analisis yang digunakan.

1.9.3.1 Analisis Deskriptif Kuantitatif

Metode deskriptif adalah pencarian fakta dengan interpretasi yang merupakan penelitian dengan mempelajari masalah, situasi, sikap, pandangan serta proses akibat pengaruh dari fenomena yang aktual dalam masyarakat. Menurut sugiyono (2010: 13) penelitian deskriptif yaitu, penelitian yang dilakukan untuk mengetahui nilai variabel mandiri, baik satu variabel atau lebih (independen) tanpa membuat perbandingan, atau menghubungkan dengan variabel yang lain. Berdasarkan teori tersebut, penelitian deskriptif kuantitatif, merupakan data yang diperoleh dari sampel populasi penelitian sesuai dengan metode yang digunakan. Penelitian deskriptif dalam penelitian ini dimaksudkan untuk mendapatkan gambaran mengenai faktor penarik keputusan penghuni Apartemen Kalibata City untuk tinggal. Analisis deskriptif digunakan untuk mendeskripsikan atau menjelaskan hasil dari kompilasi data serta hasil dari analisis yang digunakan. Hasil dari analisis deskriptif dapat disajikan dalam bentuk tabel dan diagram.

1.9.4 Kerangka Analisis

Analisis data yang didapatkan dari survei lapangan mengenai Apartemen Kalibata City merupakan analisis yang dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui persentase variabel-variabel penelitian yang digunakan sebagai daya tarik yang mempengaruhi penghuni untuk bertempat tinggal di Apartemen Kalibata City. Kemudian akan diketahui variabel apakah yang memiliki peran paling berpengaruh terhadap keputusan bertempat tinggal di Apartemen Kalibata City. Output dari analisis ini adalah diketahuinya faktor penarik penghuni untuk bertempat tinggal di Kalibata City. Analisis data hasil survei meliputi analisis kegunaan guna lahan terbaik, lokasi, aksesibilitas, harga hunian dan sarana-prasarana Apartemen Kalibata City .

1.9.4.1 Identifikasi Kondisi Apartemen Kalibata City

Identifikasi lokasi Apartemen Kalibata City, aksesibilitas hunian, harga hunian, sarana-prasarana hingga karakteristik penghuni dilakukan untuk mendapatkan fakta mengenai kondisi eksisting kondisi apartemen dengan menggunakan data dan informasi yang didapat dari hasil survei primer maupun sekunder. Sehingga akan diketahui karakteristik lokasi Apartemen Kalibata City yang kemudian menghasilkan gambaran umum Apartemen Kalibata City. Gambaran umum tersebut kemudian menjadi dasar untuk tahap analisis.

1.9.4.2 Identifikasi Kegunaan Lahan Terbaik Apartemen Kalibata City Secara Fisik & Secara Hukum

Analisis kegunaan lahan terbaik dilakukan dengan melihat kelayakan lahan secara fisik dan hukum. Kelayakan secara fisik dilakukan dengan menganalisis ukuran lahan, kemampuan lahan yang kemudian dianalisis pula kesesuaian lahannya, kemudian lokasi serta aksesibilitas. Sedangkan kelayakan secara hukum dilakukan dengan menganalisis peruntukkan kawasan, GSB, GSJ, KDB, KDH hingga tinggi maksimal dari bangunan. Sehingga akan diketahui kegunaan maksimal dari lahan apartemen, yang mana memperkuat faktor penarik dalam mempengaruhi penghuni bertempat tinggal di Kalibata City.

1.9.4.3 Analisis Daya Tarik Berdasarkan Kondisi Lokasi dan Aksesibilitas Apartemen Kalibata City

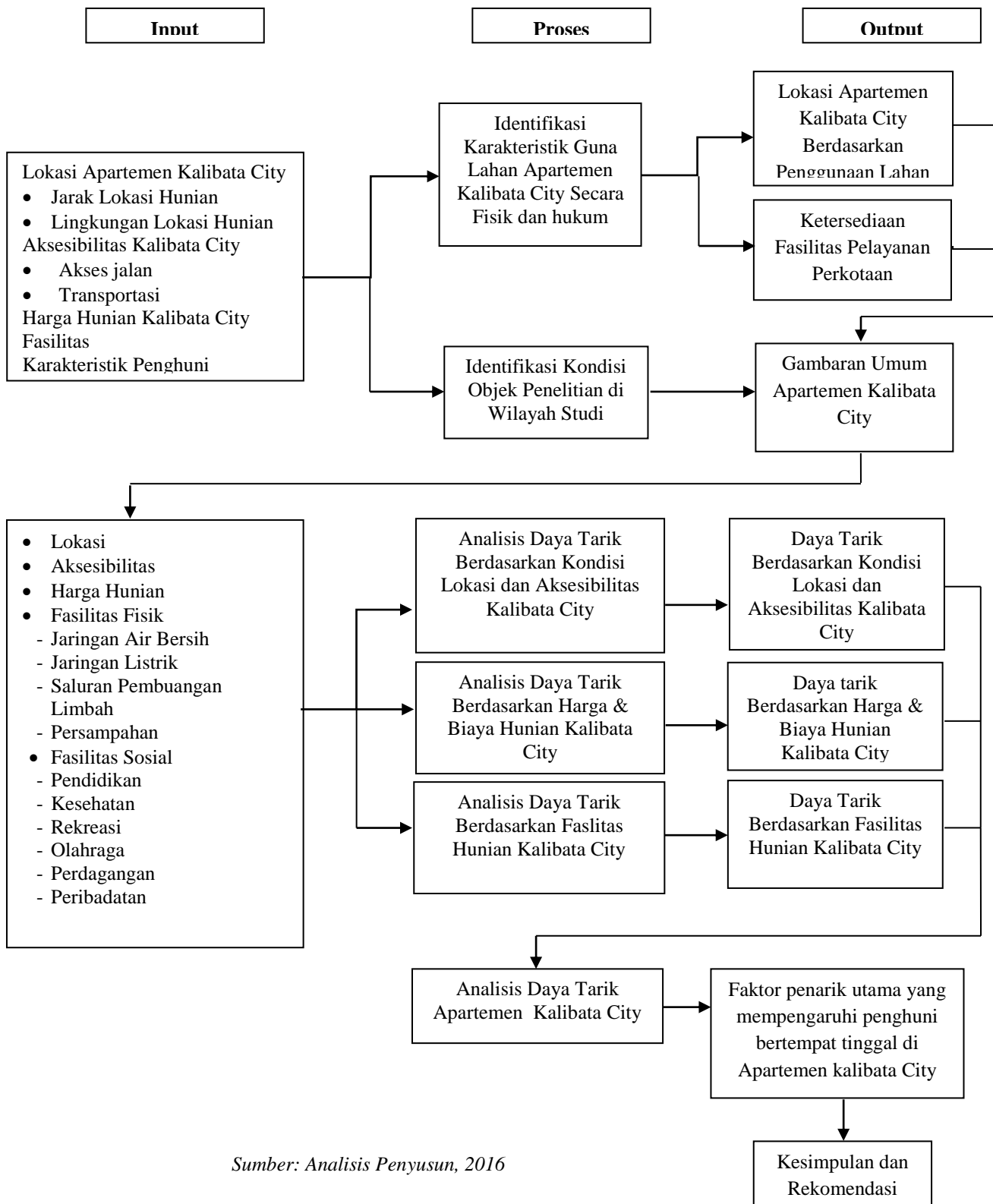
Analisis lokasi Apartemen kalibata City menggunakan alat analisis deskriptif kuantitatif yang digunakan untuk melihat persentase penghuni yang menjadikan lokasi dan aksesibilitas sebagai faktor penarik untuk bertempat tinggal di Kalibata City. Persentase tersebut diketahui dari hasil survei dengan penyebaran kuesioner pada sample penghuni apartemen. Sehingga akan diketahui seberapa besar variabel-variabel lokasi memiliki peran dalam menarik penghuni bertempat tinggal di Apartemen Kalibata City.

1.9.4.4 Analisis Daya Tarik Berdasarkan Harga Hunian Apartemen Kalibata City

Analisis harga hunian Apartemen kalibata City menggunakan alat analisis deskriptif kuantitatif yang digunakan untuk melihat persentase penghuni yang menjadikan harga hunian sebagai faktor penarik untuk bertempat tinggal di Kalibata City. Persentase tersebut diketahui dari hasil survei dengan penyebaran kuesioner pada sample penghuni apartemen. Sehingga akan diketahui seberapa besar variabel-variabel biaya hunian memiliki peran dalam menarik penghuni bertempat tinggal di Apartemen Kalibata City.

1.9.4.5 Analisis Daya Tarik Berdasarkan Kondisi Fasilitas Apartemen Kalibata City

Analisis fasilitas hunian Apartemen kalibata City menggunakan alat analisis deskriptif kuantitatif yang digunakan untuk melihat persentase penghuni yang menjadikan fasilitas hunian sebagai faktor penarik untuk bertempat tinggal di Kalibata City. Persentase tersebut diketahui dari hasil survei dengan penyebaran kuesioner pada sample penghuni apartemen. Sehingga akan diketahui seberapa besar variabel-variabel fasilitas hunian memiliki peran dalam menarik penghuni bertempat tinggal di Apartemen Kalibata City.



Gambar 1.3
Kerangka Analisis

1.10 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang, perumusan masalah, tujuan dan sasaran dari penyusunan tugas akhir, manfaat penelitian. Kemudian berisi ruang lingkup penelitian yang dibagi menjadi dua yaitu ruang lingkup wilayah yang menjadi objek penelitian serta ruang lingkup materi yang akan dibahas dalam penelitian ini. Selain itu terdapat keaslian penelitian, posisi penelitian dalam lingkup ilmu perencanaan wilayah dan kota, kerangka pikir, metode penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN LITERATUR DAYA TARIK PENGHUNI BERTEMPAT TINGGAL DI APARTEMEN KALIBATA CITY

Bab ini berisi teori-teori yang diperlukan dalam penyusunan tugas akhir yang diambil dari sumber yang relevan. Meliputi: Manajemen Properti, Pengertian Perumahan dan Permukiman, Pengertian Rumah Susun, Keputusan bertempat tinggal, Kelayakan Hunian, Lokasi Hunian, Aksesibilitas Hunian, Kegunaan terbaik lahan, Harga dan Biaya Hunian dan Masyarakat perkotaan.

BAB III GAMBARAN UMUM KALIBATA CITY

Bab ini menjelaskan mengenai gambaran karakteristik wilayah studi, yaitu Kondisi Hunian DKI Jakarta secara umum, Kondisi Hunian Jakarta Selatan serta Gambaran Umum Kalibata City meliputi sejarah dan latar belakang, lokasi Apartemen kalibata City dan kondisi fisik apartemen berupa fasilitas hunian penunjang.

BAB IV ANALISIS DAYA TARIK PENGHUNI BERTEMPAT TINGGAL DI APARTEMEN KALIBATA CITY

Bab ini menjelaskan mengenai analisis hasil survey di lapangan yang dilakukan pada indikator hunian yang digunakan. Diantaranya yaitu analisis lokasi dan aksesibilitas Apartemen Kalibata City menurut penghuni, analisis harga dan biaya hunian Apartemen Kalibata City, analisis fasilitas Apartemen Kalibata City serta akan dijelaskan temuan penelitian pada bab ini.

BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Bab ini menjelaskan mengenai hasil identifikasi dan analisis dari penelitian. Berdasarkan hasil identifikasi dan hasil dari analisis yang telah dilakukan terhadap indikator hunian diantaranya yaitu lokasi hunian dan aksesibilitas, harga dan biaya hunian hingga fasilitas hunian, yang mana sebagai faktor-faktor penarik yang memotivasi penghuni dalam bertempat tinggal. Yang mana kemudian akan menghasilkan kesimpulan dan rekomendasi.