



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**KEBERADAAN APARTEMEN DAN PENGARUHNYA TERHADAP
AKTIVITAS SOSIAL DAN EKONOMI KAWASAN SETURAN,
YOGYAKARTA**

TUGAS AKHIR

**OCTASYA YUSNINDITA DEVI
21040112140120**

**FAKULTAS TEKNIK
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
SEMARANG
2016**



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**KEBERADAAN APARTEMEN DAN PENGARUHNYA TERHADAP
AKTIVITAS SOSIAL DAN EKONOMI KAWASAN SETURAN,
YOGYAKARTA**

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai syarat untuk memperoleh gelar sarjana

**OCTASYA YUSNINDITA DEVI
21040112140120**

**FAKULTAS TEKNIK
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
SEMARANG
OKTOBER 2016**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas akhir yang berjudul, “**Keberadaan Apartemen dan Pengaruhnya Terhadap Aktivitas Sosial dan Ekonomi Kawasan Seturan, Yogyakarta**” ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

NAMA : Octasya Yusnindita Devi

NIM : 21040112140120

Tanda Tangan : 

Tanggal : Oktober 2016

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh:

NAMA : Octasya Yusnindita Devi
NIM : 21040112140120
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas : Teknik
Judul Tugas Akhir : **Keberadaan Apartemen dan Pengaruhnya Terhadap Aktivitas Sosial dan Ekonomi Kawasan Seturan, Yogyakarta**

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar **Sarjana** pada Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.

TIM PENGUJI

Pembimbing : **Dr.-Ing. Wisnu Pradoto, ST, MT**
NIP. 196901011997021001
Penguji 1 : **Ir. Ragil Haryanto, MSP**
NIP. 195612281985031003
Penguji 2 : **Ir. Jawoto Sih Setyono, MDP**
NIP. 196605061995121001


.....

.....

.....

Semarang, 27 Oktober 2016

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



Ir. Agung Sugiri, MPSt.
NIP. 196204031993031003

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademika Universitas Diponegoro, saya bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Octasya Yusnindita Devi
NIM : 21040112140120
Jurusan : Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas : Teknik
Jenis Karya : Tugas Akhir

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

“Keberadaan Apartemen dan Pengaruhnya Terhadap Aktivitas Sosial dan Ekonomi Kawasan Seturan, Yogyakarta”

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti/Noneksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengolah 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
Pada tanggal : Oktober 2016

Yang Menyatakan



Octasya Yusnindita Devi

ABSTRAK

Seiring dengan berjalannya waktu dan bertambahnya jumlah penduduk sementara maupun yang akan menetap di Yogyakarta, maka semakin meningkat pula permintaan akan kesediaan lahan yang dipergunakan untuk penyediaan fasilitas sarana prasarana. Banyak pembangunan khusus yang dilakukan baik yang sedang dilakukan pemerintah maupun pengembang yaitu pembangunan vertikal dalam hal pengkonsentrasian tempat tinggal di pusat kota. Adanya pembangunan dalam suatu kota membawa perubahan dari segi spasial maupun segi lingkungan, fisik, sosial dan ekonomi. Salah satu julukan Yogyakarta adalah kota pelajar, karena Yogyakarta telah memiliki lebih dari dua ratus universitas baik negeri maupun swasta yang nyatanya menerima calon mahasiswa dari seluruh penjuru Indonesia maupun luar negeri dengan jumlah yang dari tahun ke tahun semakin bertambah.

Kawasan Seturan merupakan contoh daerah yang pembangunan apartemennya cukup pesat. Adanya apartemen ini tak hanya ditujukan kepada mahasiswa tetapi juga untuk semua kalangan. Keberadaan apartemen tersebut membawa perubahan terhadap perkembangan kondisi fisik maupun sosial ekonomi masyarakat kawasan Seturan. Pertumbuhan kawasan Seturan ini ada pada penyediaan fasilitas umum yang kemungkinan memang ditargetkan pada mahasiswa-mahasiswa yang ada didalam kawasan ini..Perkembangan yang terjadi ini terhitung pesat mengingat fasilitas-fasilitas yang bertambah dari waktu ke waktu dengan waktu yang cukup singkat. Fasilitas yang bertambah mayoritas adalah perdagangan dan jasa. Fenomena seperti ini yang sedang terjadi di kawasan Seturan.

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah mengkaji seberapa besar pengaruh keberadaan apartemen terhadap perkembangan fisik, sosial dan ekonomi di kawasan Seturan, dengan menggunakan pendekatan kuantitatif untuk mengetahui seberapa besar pengaruhnya. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif kuantitatif. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini yaitu analisis statistik deskriptif. Pengumpulan data menggunakan metode kuisioner kepada masyarakat sekitar dan wawancara dengan pihak terkait.

Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui bahwa keberadaan apartemen tidak memiliki banyak pengaruh keberadaan apartemen terhadap perkembangan fisik dan ekonomi. Pengaruh terbanyak terhadap perkembangan kondisi sosial. Adanya perkembangan fisik pada kawasan Seturan karena kawasan Seturan merupakan kawasan pendidikan yang termasuk ramai didatangi pendatang baru yang akan semakin bertambah setiap tahunnya sehingga masyarakat memilih untuk membuka kegiatan komersial untuk mencari keuntungan. Perkembangan sosial yang berpengaruh adalah dengan keberadaan apartemen menjadikan kawasan Seturan lebih rawan, semakin ramai, bising dan macet. Hal ini disebabkan karena adanya apartemen membuat semakin bertambahnya jumlah penduduk lalu dengan bertambahnya jumlah penduduk membuat kawasan semakin padat dan macet. Rawan yang sering terjadi adalah rawan pencurian, karena kawasan Seturan ramai dengan kos-kosan sehingga mengundang pelaku kriminal untuk melakukan tindak kejahatan.

Kata Kunci : Keberadaan Apartemen, Pengaruh Apartemen, Aktivitas Sosial Ekonomi, Apartemen

Email: octasyadevi26@gmail.com

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penyusun dapat menyelesaikan Laporan Tugas Akhir yang berjudul **“Dinamika Pembangunan Apartemen dan Perkembangan Fisik, Sosial dan Ekonomi Sekitar Kawasan Seturan, Yogyakarta”**

Penulis menyadari dari mulai persiapan sampai menyelesaikan tugas akhir ini banyak pihak yang telah member bantuan dan dukungan, baik langsung maupun tidak langsung, sehingga tugas akhir ini dapat diselesaikan dan disajikan dengan baik. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga diberikan kemudahan dan kelancaran selama proses penyusunan tugas akhir ini.
2. Kedua orang tua dan keluarga tercinta, atas doa yang tiada henti dipanjatkan, dorongan semangat, bantuan moral dan material, pendengar yang baik dalam keluh kesah serta kasih sayangnya.
3. Bapak Ir. Hadi Wahyono, MA sebagai Ketua Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota yang memberikan ijin dan segala keperluan penunjang pada laporan tugas akhir.
4. Bapak Dr. -Ing. Wisnu Pradoto, ST, MT sebagai dosen pembimbing yang selalu memberikan bimbingan dan motivasi, serta meluangkan waktunya untuk mengarahkan selama proses penyusunan laporan akhir ini.
5. Bapak Ir. Ragil Haryanto, MSP dan Ir. Jawoto Sih Setyono, MDP selaku dosen penguji yang telah memberikan masukan-masukan dan arahan dalam penyusunan laporan ini.
6. Abdul Faathir A`mal selaku teman spesial yang selalu memberi dukungan tiada henti dan bantuan fisik kepada penulis, memberi kekuatan di saat penulis patah semangat, memberi dorongan sehingga penulisan tugas akhir menjadi lebih ringan dan terimakasih atas doa yang tiada henti dipanjatkan.
7. Chytra, Dea, Yosephine, Gita, Finesse, Radinda dan Leli selaku sahabat terdekat yang selalu memberi dorongan, kekuatan dan semangat kepada penulis selama proses penyusunan laporan akhir. Selalu menjadi pendengar keluh kesah yang baik dalam penyusunan laporan ini.
8. Putri, Desninta dan Dina selaku sahabat baik yang selalu memberi semangat, dorongan dan doa untuk segera menyelesaikan tugas akhir ini. Selalu menjadi pendengar keluh kesah yang baik dalam penyusunan laporan ini.
9. Seluruh teman-teman S1 Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota yang selalu memberi semangat dan dukungan dalam penyusunan laporan ini.
10. Serta seluruh pihak yang telah membantu yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penulis menyadari masih terdapat banyak kekurangan dalam penyusunan tugas akhir ini. Untuk ini penyusun memohon maaf, kritik serta saran untuk memperbaiki penyusunan laporan tugas akhir ini mendatang.

Semarang, 27 Oktober 2016

Penyusun



Octasya Yusnindita Devi

DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAAN ORISINILITAS	i
HALAMAN LEMBAR PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	iii
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR	viii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	3
1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian.....	3
1.5.1 Tujuan Penelitian.....	3
1.5.2 Sasaran Penelitian.....	3
1.4 Manfaat Penelitian.....	4
1.5 Ruang Lingkup.....	4
1.5.1 Ruang Lingkup Wilayah.....	4
1.5.2 Ruang Lingkup Substansi.....	5
1.6 Keaslian Penelitian.....	6
1.7 Posisi Penelitian Dalam Lingkup Perencanaan Wilayah dan Kota.....	7
1.8 Kerangka Pemikiran.....	9
1.9 Metodologi Penelitian.....	11
1.9.1 Pendekatan Penelitian.....	11
1.9.2 Teknik Pengumpulan Data.....	11
1.9.3 Kebutuhan Data.....	12
1.9.4 Metode dan Teknik Analisis Data.....	15
1.9.5 Metode Pengumpulan Data.....	15
1.9.5.1 Sumber Data.....	15
1.9.5.2 Teknik Pengumpulan Data.....	16
1.9.6 Teknik Sampling.....	17
1.9.7 Kerangka Analisis.....	18
1.10 Sistematika Penulisan.....	19

BAB II KAJIAN LITERATUR KEBERADAAN APARTEMEN DAN PENGARUHNYA	20
2.1 Perkembangan Kota dan Pengembangan Apartemen	20
2.1.1 Proses Perkembangan Spasial	21
2.1.2 Apartemen Sebagai Bentuk Permukiman Perkotaan	23
2.1.3 Pengaruh Apartemen Terhadap Perkembangan Kawasan	26
2.1.4 Dampak Pembangunan Apartemen	28
2.2 Perubahan Pemanfaatan Lahan	31
2.3 Dampak Alih Fungsi Lahan	33
2.4 Teori Sosial dan Kebudayaan	35
2.4.1 Sosiologi Sebagai Suatu Ilmu	35
2.4.2 Konteks Kebudayaan	35
2.4.3 Hubungan antara Perubahan Sosial dan Perubahan Kebudayaan	36
2.4.4 Faktor-Faktor yang Menyebabkan Perubahan Sosial dan Kebudayaan	38
2.4.2 Budaya Bermukim	40
2.5 Sintesa Literatur	42
BAB III PERKEMBANGAN KAWASAN SETURAN	45
3.1 Gambaran Umum Kawasan Seturan	45
3.2 Perkembangan Kawasan Seturan	51
3.3 Perkembangan Apartemen pada Kawasan Seturan	54
BAB IV ANALISIS KEBERADAAN APARTEMEN DAN PENGARUHNYA TERHADAP AKTIVITAS SOSIAL DAN EKONOMI	57
4.1 Analisis Pengaruh Fisik	57
4.1.1 Gejala Perkembangan Ruang Terbangun Baru	57
4.1.2 Sebaran Ruang Terbangun Baru	66
4.2 Analisis Pengaruh Sosial	71
4.2.1 Tingkat Kerawanan	72
4.2.2 Interaksi Sosial Antar Penghuni dengan Penduduk Sekitar	74
4.2.3 Tingkat Keramaian dan Kebisingan	78
4.3 Analisis Pengaruh Ekonomi	82
4.3.1 Penyerapan Tenaga Kerja Sekitar	82
4.3.2 Kegiatan Ekonomi Warga Sekitar	84
4.3.3 Pengaruh Harga Lahan	90
4.4 Persepsi Masyarakat Terhadap Keberadaan Apartemen	92
4.4.1 Persepsi dari Penghuni Perumahan	97
4.4.2 Persepsi dari Pelaku Perdagangan dan Jasa	98
4.5 Temuan Penelitian	99

BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	104
5.1 Kesimpulan.....	104
5.2 Rekomendasi.....	108

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel I. 1 Penelitian yang Berkaitan.....	6
Tabel I. 2 Tabel Kebutuhan Data.....	13
Tabel II.1 Sintesa Kajian Literatur Penelitian.....	42
Tabel II.2 Variabel dan Data Penelitian.....	44
Tabel IV.1 Kegiatan Usaha Merupakan Akibat dari Adanya Apartemen.....	58
Tabel IV.2 Adanya Apartemen Menjadikan Kawasan Seturan Padat Bangunan.....	63
Tabel IV. 3 Adanya Apartemen Menjadikan Kawasan Seturan Kekurangan Air.....	64
Tabel IV. 4 Kegiatan Belanja dan Membeli Kebutuhan Masyarakat Seturan.....	67
Tabel IV.5 Bangunan yang Beralih Fungsi Menjadi Tempat Usaha.....	69
Tabel IV.6 Keberadaan Apartemen Meningkatkan Kerawanan Kawasan Seturan.....	72
Tabel IV.7 Kesenjangan yang Terjadi Antara Penghuni dengan Masyarakat.....	75
Tabel IV.8 Interaksi Sosial antara Penghuni dengan Masyarakat.....	77
Tabel IV.9 Kawasan Seturan Lebih Ramai, Bising dan Macet Setelah Adanya Apartemen.....	79
Tabel IV.10 Kebisingan dari Apartemen Mengganggu Masyarakat Sekitar.....	80
Tabel IV. 11 Keberadaan Apartemen Membuka Lapangan Kerja Baru.....	82
Tabel IV. 12 Masyarakat Memanfaatkan Apartemen Untuk Membuka Usaha.....	85
Tabel IV. 13 Niatan Masyarakat untuk Menjadikan Rumah Sebagai Komersil.....	88
Tabel IV. 14 Keberadaan Apartemen Membuat Harga Lahan Menjadi Naik.....	90
Tabel IV. 15 Persepsi Masyarakat dengan Keberadaan Apartemen.....	92
Tabel IV. 16 Persepsi Masyarakat dalam Memilih Hunian.....	94
Tabel IV. 17 Apartemen Memudahkan Penghuni untuk Menjangkau Tempat Bekerja.....	96

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Orientasi Lokasi Wilayah Studi Penelitian.....	5
Gambar 1.2 Posisi Penelitian dalam Lingkup Perencanaan Wilayah dan Kota.....	8
Gambar 1.3 Kerangka Pemikiran.....	9
Gambar 1.4 Kerangka Analisis Penelitian.....	18
Gambar 2.1 Hubungan Manusia-Lingkungan dan Perubahan.....	31
Gambar 2.2 Siklus Perubahan Penggunaan Lahan.....	32
Gambar 3.1 Peta Administrasi Kabupaten Sleman.....	46
Gambar 3.2 Peta Kecamatan Depok.....	48
Gambar 3.3 Peta Desa Caturtunggal.....	49
Gambar 3.4 Peta Kawasan Seturan.....	50
Gambar 3.5 Perkembangan Kawasan Seturan Babarsari dari Tahun 1973-2002.....	51
Gambar 3.6 Letak Apartemen dengan Universitas.....	52
Gambar 3.7 Student Park Hotel & Apartment.....	55
Gambar 3.8 Apartemen Student Castle.....	56
Gambar 4.1 Ruko yang Terdapat Dekat dengan Apartemen Student Park.....	59
Gambar 4.2 Diagram Kegiatan Usaha Merupakan Akibat dari Keberadaan Apartemen.....	59
Gambar 4.3 Perkembangan Kawasan Seturan Babarsari Tahun 1973-2002.....	60
Gambar 4.4 Peta Kawasan Seturan.....	62
Gambar 4.5 Diagram Adanya Apartemen Menjadikan Kawasan Seturan Padat Bangunan.....	64
Gambar 4.6 Diagram Adanya Apartemen Menjadikan Kawasan Seturan Kekurangan Air.....	65
Gambar 4.7 Diagram Alasan Pemilihan Kegiatan Belanja dan Membeli Kebutuhan.....	67
Gambar 4.8 Diagram Kegiatan Belanja dan Membeli Kebutuhan Masyarakat Seturan.....	68
Gambar 4.9 Diagram Bangunan yang Beralih Fungsi Menjadi Tempat Usaha.....	70
Gambar 4.10 Rumah yang beralihfungsi Menjadi Tempat Usaha.....	70
Gambar 4.11 Perdagangan Jasa yang Ada di Kawasan Seturan.....	71
Gambar 4.12 Diagram Tingkat Kejahatan yang Sering Terjadi di Kawasan Seturan.....	73
Gambar 4.13 Diagram Adanya Apartemen Meningkatkan Kerawanan Kawasan Seturan.....	74
Gambar 4.14 Diagram Contoh Kesenjangan yang Terjadi Antar Penghuni dengan Masyarakat.....	75
Gambar 4.15 Diagram Kesenjangan yang Terjadi Antara Penghuni dengan Masyarakat.....	76
Gambar 4.16 Diagram Interaksi Sosial Antara Penghuni dengan Masyarakat.....	78
Gambar 4.17 Kawasan Seturan Lebih Ramai, Bising dan Macet Setelah Adanya Apartemen.....	80
Gambar 4.18 Diagram Kebisingan dari Apartemen Mengganggu Masyarakat Sekitar.....	81
Gambar 4.19 Diagram Keberadaan Apartemen Membuka Lapangan Kerja Baru.....	83
Gambar 4.20 Diagram Adanya Contoh Lapangan Usaha Baru Setelah Adanya Apartemen.....	85

Gambar 4.21 Diagram Masyarakat Memanfaatkan Apartemen untuk Membuka Kegiatan Usaha.....	86
Gambar 4.22 Kegiatan Usaha yang Ada di Kawasan Seturan.....	87
Gambar 4.23 Diagram Niatan Masyarakat untuk Menjadikan Rumah Sebagai Komersial.....	89
Gambar 4.24 Diagram Keberadaan Apartemen Membuat Harga Lahan Menjadi Naik.....	91
Gambar 4.25 Diagram Persepsi Masyarakat dengan Keberadaan Apartemen.....	93
Gambar 4.26 Diagram Alasan Masyarakat dalam Memilih Hunian.....	94
Gambar 4.27 Diagram Persepsi Masyarakat dalam Memilih Hunian.....	95
Gambar 4.28 Diagram Apartemen Memudahkan Penghuni untuk Menjangkau Tempat Bekerja.....	97