



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**PEMILIHAN LOKASI TERBAIK PENGEMBANGAN PROPERTI
APARTEMEN DI PERKOTAAN CIBINONG RAYA
KABUPATEN BOGOR**

TUGAS AKHIR

**MUHAMMAD SAIFUDDIN AMANULLAH
21040113120058**

**FAKULTAS TEKNIK
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

**SEMARANG
SEPTEMBER 2017**



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**PEMILIHAN LOKASI TERBAIK PENGEMBANGAN PROPERTI
APARTEMEN DI PERKOTAAN CIBINONG RAYA
KABUPATEN BOGOR**

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana

**MUHAMMAD SAIFUDDIN AMANULLAH
21040113120058**

**FAKULTAS TEKNIK
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

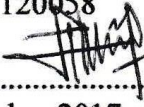
**SEMARANG
SEPTEMBER 2017**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas Akhir yang berjudul “**Pemilihan Lokasi Terbaik Pengembangan Properti Apartemen di Perkotaan Cibinong Raya Kabupaten Bogor**” ini adalah hasil karya saya dengan dibimbing oleh **Dr. Ir. Ragil Haryanto, MSP**, dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

NAMA : Muhammad Saifuddin Amanullah

NIM : 21040113120058

Tanda Tangan : 

Tanggal : 13 September 2017

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh :

Nama : Muhammad Saifuddin Amanullah
NIM : 21040113120058
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota
Judul Tugas Akhir : Pemilihan Lokasi Terbaik Pengembangan Properti Apartemen di
Perkotaan Cibinong Raya Kabupaten Bogor

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

TIM PENGUJI

Pembimbing : Dr. Ir. Ragil Haryanto, M.S.P.

Penguji I : Diah Intan Kusuma Dewi, S.T, M. Eng

Penguji II : Retno Susanti, S.T, M.T


(.....)

(.....)

(.....)

Semarang, 13 September 2017

Mengetahui,
Ketua Program Studi S1
Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota



Ir. Agung Sugiri, MPSt
NIP 196204031993031003

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama : Muhammad Saifuddin Amanullah
NIM : 21040113120058
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** (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

“Pemilihan Lokasi Terbaik Pengembangan Properti Apartemen di Perkotaan Cibinong Raya Kabupaten Bogor”

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 : 13 September 2017

Yang Menyatakan



Muhammad Saifuddin Amanullah

ABSTRAK

Urbanisasi merupakan fenomena yang lumrah terjadi di negara-negara berkembang seperti Indonesia. Di Indonesia fenomena urbanisasi terjadi di hampir seluruh kota-kota besar salah satunya di kawasan Greater Jakarta Bogor Depok Tangerang dan Bekasi atau yang lebih dikenal sebagai Jabodetabek. Fenomena urbanisasi di Jabodetabek berimplikasi terhadap pembangunan dan pengembangan lahan. Menurut Winarso & Firman (2002) Jabodetabek merupakan salah satu daerah yang mengalami pembangunan dan pengembangan lahan paling masif di Indonesia. Kawasan Perkotaan Cibinong Raya merupakan salah satu kota penyangga dari ibukota DKI Jakarta serta menyandang status sebagai ibukota Kabupaten Bogor. Berstatus sebagai kota penyangga dan ibukota kabupaten, kawasan Perkotaan Cibinong Raya menjadi salah satu tujuan lokasi untuk bertempat tinggal. Pertumbuhan penduduk Cibinong Raya terus mengalami peningkatan tiap tahunnya dengan rata-rata pertumbuhan penduduk sebesar 16,73% (BPS, 2016) yang kemudian diikuti dengan peningkatan permintaan akan hunian tempat tinggal yang terus bertambah. Di sisi lain, ketersediaan lahan di Perkotaan Cibinong Raya semakin terbatas, sehingga diperlukan optimalisasi penggunaan lahan di Perkotaan Cibinong Raya agar nilai suatu lahan dapat mencapai nilai yang terbaik.

Pada tahun 2008, Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor menetapkan Perda no 19 Tahun 2008 tentang Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bogor dimana salah satunya mengatur mengenai pengembangan properti untuk hunian tempat tinggal di kawasan Cibinong Raya yang diarahkan kepada jenis bangunan vertikal seperti hunian apartemen. Penetapan peraturan daerah tersebut merupakan sebagai salah satu perwujudan Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor dalam mengoptimalkan nilai lahan agar lahan di Perkotaan Cibinong Raya memiliki nilai highest and best use (HBU) secara maksimal serta sebagai bentuk pencegahan terhadap perkembangan kawasan perkotaan yang sporadik dan tidak terkontrol.

Tujuan penelitian ini adalah untuk menentukan lokasi terbaik yang akan dikembangkan sebagai hunian apartemen dengan mempertimbangkan persepsi dari para ahli yang memiliki keahlian dan pengalaman pada bidang properti. Penilaian terhadap lokasi terbaik ini dilakukan terhadap beberapa lokasi alternatif yang dianggap berpotensi untuk dikembangkan menjadi lokasi pengembangan hunian apartemen. Variabel yang digunakan dalam pemilihan lokasi terbaik pada penelitian ini terdiri dari aspek fisik, aspek legalitas dan aspek ekonomi. Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini ialah pendekatan kuantitatif dengan teknik analisis Analytical Hierarchy Process (AHP) dan teknik sampling purposive sampling. Hasil dari penelitian ini yaitu terdapat empat lokasi alternatif yang layak untuk dikembangkan untuk pengembangan properti apartemen. Keempat lokasi alternatif tersebut kemudian disebut sebagai Lokasi A, Lokasi B, Lokasi C dan Lokasi D. Berdasarkan penilaian persepsi para ahli dengan metode AHP, didapati lokasi yang memiliki nilai tertinggi sebagai lokasi terbaik pengembangan properti apartemen secara berturut-turut yaitu Lokasi D, Lokasi A, Lokasi C dan Lokasi B.

Kata Kunci : *Lokasi terbaik, Highest and Best Use (HBU), Apartemen, Cibinong Kabupaten Bogor.*

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, Puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis diberikan kelancaran dan kemudahan dalam penyusunan Tugas Akhir yang berjudul **“PEMILIHAN LOKASI TERBAIK PENGEMBANGAN PROPERTI APARTEMEN DI PERKOTAAN CIBINONG RAYA KABUPATEN BOGOR”** ini. Penyusunan Tugas Akhir ini tidak terlepas dari dukungan berbagai pihak yang telah membantu secara langsung maupun tidak langsung, oleh karena itu penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih kepada :

1. Kedua orangtua, Bapak Suharta Harazi, SE dan Ibu Nur Laela Turohmah, SE serta kedua adik, Nur Fitri Azizah dan Aisyah Nurohmah yang telah memberikan dukungan baik berupa moril maupun materil kepada penulis untuk menyelesaikan penyusunan tugas akhir,
2. Bapak Dr. Ir. Hadi Wahyono, MA, selaku Kepala Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro
3. Bapak Ir. Agung Sugiri, MPst selaku ketua program studi S1 Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro
4. Bapak Dr. Ir. Ragil Haryanto, MSP selaku dosen pembimbing yang telah memberikan arahan dan bimbingan selama proses penyusunan Tugas Akhir,
5. Ibu Diah Intan Kusuma Dewi, ST, M.Eng selaku dosen penguji I yang telah memberikan saran dan kritik untuk perbaikan tugas akhir,
6. Ibu Retno Susanti, ST, MT selaku dosen penguji II yang telah memberikan saran dan kritik untuk perbaikan tugas akhir,
7. Segenap tim dosen Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota yang telah memberikan pembelajaran serta bimbingan selama masa perkuliahan,
8. Segenap guru-guru RA. Nurul Huda, SDIT dan SMPIT Ummul Quro Bogor serta SMA Negeri 2 Cibinong yang telah banyak memberikan ilmu pengetahuan sehingga dapat menghantarkan penulis hingga seperti saat ini.
9. Teman-teman seperbimbingan, Ahmad Baikuni Perdana dan Lolo Devila Hutagaol yang telah meluangkan waktunya untuk diskusi selama penyusunan tugas akhir ini,
10. Sahabat-sahabat **“FOURSUM”**, Iffan Shahriztan, Septian Edo dan Yoga Bagas yang telah menemani, membantu, memberikan motivasi, semangat dan dukungan sejak semester 1 hingga detik ini.
11. Teman-teman **“RUN-TOWERS”**, Septian Edo, Yoga Bagas, Sally Indah, Hanifah Cindy, Nadhira Rizky, Olyna Ayuning dan Iffan Shahriztan yang telah meluangkan waktunya untuk saling mengingatkan dan memberikan semangat.

12. Teman-teman “STUDIO PERENCANAAN WELERI RAYA”, Hafiz Satria, Diandra Rachma, Iffan Shahriztan, Nelli Graceulina dan 26 anggota lainnya yang telah menjadi teman diskusi dan belajar, serta telah memberikan pengalaman yang luar biasa selama proses pembelajaran,
13. Teman-teman “KONTRAKAN”, Novi Yanti, Nofika Fitasari, Yeti Ulfah, Siti Kurniawati, Halima dan Aida Ulfa Faza yang telah banyak menginspirasi selama masa perkuliahan,
14. Teman-teman dekat lainnya, Dhafina Almas, Mazaya Ghaizani, Yoshe Rezky, Deanira, Intan Hapsari, Zakia Widayanti, Laras Kun, Hanifah Marsha Firdaus Adi Nugroho, Guntur Pamungkas, Noval Pinastika, Rafii Bisatya, dan Jonathan, yang telah memberikan bantuan selama masa perkuliahan,
15. Seluruh teman-teman Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro angkatan 2013 terutama kelas B, yang telah memberikan motivasi dan memberikan banyak bantuan selama masa perkuliahan,
16. Semua pihak yang telah membantu dalam proses penyusunan tugas akhir yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Penulis menyadari bahwa masih terdapat kekurangan dalam penyusunan tugas akhir ini. Oleh karena itu penyusun mengharapkan segala bentuk kritik dan saran dari para pembaca guna penyempurnaan tugas akhir kedepannya. Penyusun juga berharap agar tugas akhir ini dapat memberikan manfaat bagi para pembaca dan bagi pengembangan ilmu pengetahuan bidang perencanaan wilayah dan kota.

Semarang, 13 September 2017

Penyusun

Muhammad Saifuddin Amanullah

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Masalah Penelitian.....	2
1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian.....	3
1.4 Manfaat Penelitian.....	3
1.5 Ruang Lingkup Penelitian	4
1.5.1 Ruang Lingkup Wilayah.....	4
1.5.2 Ruang Lingkup Substansi.....	5
1.6 Kerangka Pikir.....	6
1.7 Metode Penelitian	7
1.8 Metode Pengumpulan Data.....	7
1.8.1 Teknik Pengumpulan Data	7
1.8.2 Data Penelitian.....	8
1.8.3 Teknik Sampling	11
1.8.4 Tahapan Analisis	12
1.9 Kerangka Analisis.....	16
1.10 Sistematika Penulisan	17
BAB II KAJIAN LITERATUR LOKASI TERBAIK PENGEMBANGAN PROPERTI APARTEMEN	18
2.1 Konsep Pengembangan Hunian di Kawasan Perkotaan	18
2.1.1 Kawasan Perkotaan.....	18

2.1.2	Pengembangan Hunian di Perkotaan.....	20
2.2	Properti Apartemen.....	21
2.2.1	Pengertian dan Peran Apartemen	21
2.2.2	Jenis-jenis Apartemen.....	21
2.2.3	Status Kepemilikan Apartemen	23
2.2.4	Permasalahan dan Tantangan Hunian Vertikal.....	23
2.3	Kesesuaian Lahan Lokasi Alternatif Pengembangan Properti Apartemen	24
2.3.1	Lahan dan Penggunaan Lahan.....	24
2.3.2	Faktor-faktor Pembentuk Nilai Lahan	25
2.3.3	Kriteria Lokasi Alternatif Pengembangan Properti Apartemen	27
2.4	Lokasi Terbaik Pengembangan Properti Apartemen	30
2.4.1	Teori Lokasi.....	30
2.4.2	Konsep Highest and Best Use (HBU)	31
2.4.3	Kriteria Lokasi Terbaik Pengembangan Properti Apartemen.....	33
2.5	Sintesis Literatur	44

BAB III GAMBARAN UMUM KAWASAN PERKOTAAN CIBINONG RAYA47

3.1	Profil Perkotaan Cibinong Raya	47
3.1.1	Demografi Perkotaan Cibinong Raya.....	47
3.1.2	Perekonomian Perkotaan Cibinong Raya	50
3.2	Peruntukan Kawasan Perkotaan Cibinong Raya.....	52
3.2.1	Tata Guna Lahan Perkotaan Cibinong Raya	52
3.2.2	Pola Ruang Perkotaan Cibinong Raya.....	54
3.3	Sarana dan Prasarana Perkotaan Cibinong Raya	57
3.4	Harga Lahan Perkotaan Cibinong Raya.....	60

BAB IV LOKASI TERBAIK PENGEMBANGAN PROPERTI APARTEMEN DI PERKOTAAN CIBINONG RAYA62

4.1	Identifikasi Kriteria Lokasi Alternatif Pengembangan Properti Apartemen.....	62
4.1.1	Identifikasi Guna Lahan Eksisting Perkotaan Cibinong Raya.....	62
4.1.2	Identifikasi Peruntukan Kawasan BWP Cibinong Raya	66
4.1.3	Identifikasi Jangkauan Pencapaian Pusat Kota.....	69
4.2	Identifikasi Kriteria Pemilihan Lokasi Terbaik Pengembangan Properti Apartemen	70
4.3	Analisis Lokasi Alternatif Pengembangan Properti Apartemen	73
4.3.1	<i>Weighted Overlay</i> Lokasi Alternatif Pengembangan Properti Apartemen.....	73
4.3.2	Lokasi Alternatif Apartemen	75

4.4	Analisis Lokasi Terbaik Pengembangan Properti Apartemen	81
4.4.1	Analisis Penentuan Prioritas Kriteria	81
4.4.2	Analisis Penentuan Prioritas Sub Kriteria	84
4.4.3	Penentuan Prioritas Alternatif	87
4.5	Rumusan dan Temuan Penelitian.....	102
4.5.1	Rumusan Hasil Penelitian.....	102
4.5.2	Temuan Penelitian	103
BAB V PENUTUP.....		105
5.1	Kesimpulan	105
5.2	Rekomendasi.....	106
DAFTAR PUSTAKA.....		108

DAFTAR TABEL

Tabel I. 1	: Data Penelitian	9
Tabel I. 2	: Kriteria Pemilihan Narasumber	11
Tabel I. 3	: Kriteria dan Sub kriteria yang digunakan dalam pembobotan AHP	14
Tabel I. 4	: Skala Penilaian Perbandingan Berpasang	15
Tabel II. 1	: Klasifikasi Desa Kota BPS	19
Tabel II. 2	: Jenis-jenis Apartemen	22
Tabel II. 3	: Klasifikasi Jenis Peruntukan Kawasan Budidaya	28
Tabel II. 4	: Klasifikasi Jaringan Jalan Perkotaan di Indonesia	34
Tabel II. 5	: Kategori Moda Transportasi Vuchic	35
Tabel II. 6	: Standar Minimum Penyediaan Sarana Lingkungan Perumahan di Perkotaan	36
Tabel II. 7	: Klasifikasi Koefisien Dasar Bangunan	42
Tabel II. 8	: Sintesis Literatur	44
Tabel III. 1	: PDRB ADHK (2010=100) Kabupaten Bogor	51
Tabel III. 2	: PDRB ADHK per Kapita Kabupaten Bogor	52
Tabel III. 3	: Tata Guna Lahan Perkotaan Cibinong	53
Tabel III. 4	: Sarana Prasarana Perkotaan Cibinong	58
Tabel IV. 1	: Tata Guna Lahan Perkotaan Cibinong	63
Tabel IV. 2	: Skoring Guna Lahan	64
Tabel IV. 3	: Sub BWP Perkotaan Cibinong Raya	67
Tabel IV. 4	: Skoring Sub BWP Perkotaan Cibinong Raya	67
Tabel IV. 5	: Skoring Jangkauan Pencapaian ke Pusat Kota	70
Tabel IV. 6	: Percent of Influences Variabel pada Analisis Weighted Overlay	73
Tabel IV. 7	: Prioritas Kriteria berdasarkan Responden	82
Tabel IV. 8	: Prioritas Sub Kriteria Fisik berdasarkan Responden	84
Tabel IV. 9	: Prioritas Sub Kriteria Legalitas berdasarkan Responden	85
Tabel IV. 10	: Prioritas Sub Kriteria Ekonomi berdasarkan Responden	86
Tabel IV. 11	: Karakteristik Lokasi Alternatif	87
Tabel IV. 12	: Prioritas Lokasi Alternatif Sub Kriteria Aksesibilitas	89
Tabel IV. 13	: Prioritas Lokasi Alternatif Sub Kriteria Moda Transportasi	90
Tabel IV. 14	: Prioritas Lokasi Alternatif Sub Kriteria Sarana dan Prasarana	91
Tabel IV. 15	: Prioritas Lokasi Alternatif Sub Kriteria Regulasi Penataan Ruang	92
Tabel IV. 16	: Prioritas Lokasi Alternatif Sub Kriteria Status Kepemilikan Lahan	94
Tabel IV. 17	: Prioritas Lokasi Alternatif Sub Kriteria Regulasi Hunian Vertikal	95

Tabel IV. 18 : Prioritas Lokasi Alternatif Sub Kriteria Harga Lahan	96
Tabel IV. 19 : Prioritas Lokasi Alternatif Sub Kriteria Pasar	97
Tabel IV. 20 : Penilaian Lokasi terbaik Pengembangan Properti Apartemen	98

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Peta Administrasi Cibinong Raya	5
Gambar 1. 2 Kerangka Pikir Penelitian	6
Gambar 1.3 Kerangka Analisis	16
Gambar 2. 1 : Konsep HBU dalam Pemilihan Lokasi terbaik	32
Gambar 2. 2 : Sistem Jaringan Jalan Primer dan Sekunder dalam Hirarki Perkotaan	34
Gambar 2. 3 : Kedudukan RTRW Kabupaten/ Kota dalam Konteks Pembangunan Nasional.....	39
Gambar 3. 1 : Citra Perkotaan Cibinong Raya.....	47
Gambar 3. 2 : Jumlah Penduduk Perkotaan Cibinong Raya, 2013-2016.....	48
Gambar 3. 3 : Diagram Jumlah Penduduk kelurahan Perkotaan Cibinong Raya, 2013-2016	49
Gambar 3. 4 : Diagram Kepadatan Penduduk kelurahan Kawasan Perkotaan Cibinong Raya	50
Gambar 3. 5 : PDRB ADHK (2010=100) Kabupaten Bogor (2011-2015).....	50
Gambar 3. 6 : Peta Tata Guna Lahan Perkotaan Cibinong	53
Gambar 3. 7 : Peta Rencana Pola Ruang 2005 – 2025 Perkotaan Cibinong.....	55
Gambar 3. 8 : Koridor Jalan Sekitar Stadion Pakansari.....	55
Gambar 3. 9 : Koridor <i>Extension</i> Jalan Tegar Beriman – BSD City	56
Gambar 3. 10 : Koridor Jalan Tegar Beriman.....	56
Gambar 3. 11 : Peruntukan Lahan Perkotaan Cibiong Raya	57
Gambar 3. 12 : Sarana Kesehatan dan Pendidikan Perkotaan Cibinong Raya	58
Gambar 3. 13 : Sarana Transportasi Perkotaan Cibinong Raya.....	59
Gambar 3. 14 : Peta Sarana Prasarana Perkotaan Cibinong.....	60
Gambar 3. 15 : Harga Lahan Perkotaan Cibinong	61
Gambar 4. 1 : Peta Guna Lahan Perkotaan Cibinong Raya.....	62
Gambar 4. 2 : Peta Kesesuaian Guna Lahan.....	65
Gambar 4. 3 : Peta Sub BWP Cibinong Raya.....	66
Gambar 4. 4 : Peta Kesesuaian Sub BWP Perkotaan Cibinong.....	68
Gambar 4. 5 : Peta Jangkauan Pencapaian Pusat Kota.....	69
Gambar 4. 6 : Struktur Hirarki AHP dalam Penelitian	70
Gambar 4. 7 : Model Builder Weighted Overlay Pemilihan Lokasi Alternatif Apartemen	74
Gambar 4. 8 : Peta Hasil Weighted Overlay Lokasi Alternatif Pengembangan Apartemen	75
Gambar 4. 9 : Peta Lokasi Alternatif Pengembangan Properti Apartemen	76
Gambar 4. 10 : Peta Lokasi A Pengembangan Properti Apartemen.....	77
Gambar 4. 11 : Peta Lokasi B Pengembangan Properti Apartemen	78
Gambar 4. 12 : Peta Lokasi C Pengembangan Properti Apartemen	79

Gambar 4. 13 : Peta Lokasi D Pengembangan Properti Apartemen.....	80
Gambar 4. 14 : Peta Lokasi Apartemen Eksisting Perkotaan Cibinong Raya	81
Gambar 4. 15 : Diagram Penilaian Prioritas Kriteria.....	83

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran A : Formulir Pengumpulan Data
- Lampiran B : Identitas Responden Penelitian
- Lampiran C : Rekapitan Hasil Kuesioner
- Lampiran D : Peta
- Lampiran E : Berita Acara
- Lampiran F : Lembar Asistensi