

DAFTAR ISI

SURAT KETERANGAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iv
INTISARI.....	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR TABEL.....	xiv
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Perumusan Masalah dan Pertanyaan Penelitian.....	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	6
1.4 Manfaat Penelitian.....	6
1.5 Batasan Penelitian	7
1.5.1 Fokus Penelitian	7
1.5.2 Lokus Penelitian.....	7
1.6 Keaslian Penelitian	7
1.7 Sistematika Penulisan.....	12
1.8 Kerangka Berpikir.....	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	15
2.1 Hunian.....	15
2.1.1 Jenis-Jenis Hunian.....	15
2.1.2 Hunian Vertikal.....	16
2.1.3 Jenis – Jenis Hunian Vertikal	16
2.2 <i>Transit Oriented Development</i> (TOD).....	19
2.2.1 Definisi TOD.....	19
2.2.2 Prinsip TOD.....	20
2.3 Stasiun Transit.....	22
2.3.1 Klasifikasi tipe transit	22
2.3.2 Zonasi Kawasan Transit.....	23
2.4 Evaluasi <i>On Going</i>	23
2.5 Upaya – Upaya dalam Pengembangan Hunian.....	24
2.5.1 Prinsip Hunian Terjangkau.....	26
2.5.2 Prinsip Hunian TOD.....	27
2.6. Faktor-Faktor yang Memengaruhi Pengembangan Hunian	30
2.6.1 Faktor-Faktor yang Memengaruhi Keputusan dalam Memilih Hunian di Kawasan TOD.....	30
2.6.2 Faktor-Faktor yang Memengaruhi Pengembangan Properti Hunian oleh Pengembang	31
2.6.3 Faktor-Faktor yang Memengaruhi Pemilihan Lokasi Hunian Berdasarkan Preferensi Pemerintah	33

2.6	Deduksi Teori.....	34
BAB III METODE PENELITIAN.....		36
3.1	Pendekatan dan Paradigma Penelitian.....	36
3.2	Penentuan Unit Amatan dan Unit Analisis.....	37
	3.2.1 Unit Amatan.....	37
	3.2.2 Unit Analisis	37
3.3	Variabel Penelitian	38
3.4	Instrumen Penelitian.....	42
3.5	Metode Pengumpulan Data.....	42
	3.5.1 Data Primer.....	42
	3.5.2 Data Sekunder.....	44
	3.5.3 Narasumber dan Sampel Penelitian.....	44
3.6	Metode Analisis Data	46
3.7	Tahapan Penelitian	48
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN		50
4.1	Kota Tangerang Selatan.....	50
	4.1.1 Wilayah Administrasi	50
	4.1.2 Kondisi Penggunaan Lahan.....	51
	4.1.3 Kondisi Sosial	52
	4.1.4 Kondisi Ekonomi.....	55
	4.1.5 Kondisi Sarana Prasarana.....	57
4.2	Kecamatan Serpong.....	62
4.3	Kawasan TOD Stasiun Rawa Buntu	66
4.4	Apartemen Samesta Mahata Serpong	72
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....		76
5.1	Kondisi Pengembangan Apartemen terintegrasi stasiun <i>Commuter Line</i> di Kota Tangerang Selatan.....	76
	5.1.1 Regulasi.....	76
	5.1.2 Lini Masa Pembangunan.....	79
	5.1.3 Hunian	82
	5.1.4 Sarana dan Prasarana	85
	5.1.5 Transportasi.....	87
	5.1.6 Rangkuman	90
5.2	Capaian Pengembangan Apartemen terintegrasi stasiun <i>Commuter Line</i> di Kota Tangerang Selatan.....	92
	5.2.1 Aspek Perencanaan.....	92
	5.2.2 Aspek Pembangunan.....	104
	5.2.3 Aspek Pemanfaatan	109
	5.2.4 Aspek Pembiayaan.....	121
	5.2.5 Rangkuman	127
5.3	Faktor-Faktor yang Memengaruhi Capaian Pengembangan Apartemen terintegrasi stasiun <i>Commuter Line</i> di Kota Tangerang Selatan	135
	5.3.1 Faktor oleh Masyarakat Komuter	135
	5.3.2 Faktor oleh Pengembang.....	147
	5.3.3 Faktor oleh Pemerintah	151
	5.3.4 Rangkuman	154



UNIVERSITAS
GADJAH MADA

**EVALUASI PROGRES PENGEMBANGAN APARTEMEN TERINTEGRASI STASIUN COMMUTER LINE
SEBAGAI IMPLEMENTASI
HUNIAN TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT (TOD) DI KOTA TANGERANG SELATAN (Kasus :
Stasiun Rawa Buntu,
Kecamatan Serpong)**

SYAROFINA AZZAHRA, Ir. Deva Fosterharoldas Swasto, S.T., M.Sc., Ph.D., IPM

Universitas Gadjah Mada, 2021 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

5.4	Pembahasan Komprehensif.....	155
5.5	Diskusi Teoritik/Konseptual.....	162
BAB VI KESIMPULAN DAN REKOMENDASI.....		166
6.1	Kesimpulan.....	166
6.2	Rekomendasi.....	167
DAFTAR PUSTAKA.....		169
LAMPIRAN.....		xvi

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Kerangka Berpikir Penelitian.....	14
Gambar 2. 1 Zonasi Kawasan Transit.....	23
Gambar 4. 1 Peta Administrasi Kota Tangerang Selatan.....	51
Gambar 4. 2 Peta Penggunaan Lahan Kota Tangerang Selatan	52
Gambar 4. 3 Grafik Piramida Penduduk Kota Tangerang Selatan Tahun 2019 ...	53
Gambar 4. 4 Grafik Proteksi Penduduk Kota Tangerang Selatan Tahun 2019-2039	54
Gambar 4. 5 Peta Rute KRL Commuter Line Jabodetabek	60
Gambar 4. 6 Peta Persebaran Stasiun Commuter Line di Kota Tangerang Selatan	60
Gambar 4. 7 Peta Rencana Jaringan Transportasi Darat Kota Tangerang Selatan Tahun 2011-2031	62
Gambar 4. 8 Peta Administrasi Kecamatan Serpong.....	63
Gambar 4. 9 Grafik Piramida Penduduk Kecamatan Serpong 2019.....	64
Gambar 4. 10 Peta Pemanfaatan Lahan Kecamatan Serpong Tahun 2019	65
Gambar 4. 11 Kawasan Stasiun Rawa Buntu	66
Gambar 4. 12 Rute Kereta Commuter Line Jabodetabek	66
Gambar 4. 13 Peta Delineasi Rencana Kawasan TOD Stasiun Rawa Buntu	67
Gambar 4. 14 Peta Persebaran Sarana dan Prasarana di Kawasan TOD Stasiun Rawa Buntu	68
Gambar 4. 15 Peta Penggunaan Lahan Kawasan Sekitar Apartemen Mahata Serpong.....	68
Gambar 4. 16 Peta Zoning Maps dan Zoning Teks di Kawasan TOD Stasiun Rawa Buntu Sumber : Executive Summary Rencana Tata Ruang Kawasan TOD Stasiun Rawa Buntu 2019	69
Gambar 4. 17 Kondisi Stasiun Rawa Buntu dan Pemanfaatan Lahan Sekitarnya Saat Ini.....	70
Gambar 4. 18 Kondisi Akses menuju Stasiun Rawa buntu Jalan Raya Rawa Buntu (Kiri), Jalan Akses Stasiun Rawa Buntu (Tengah), dan Jalan Akses Timur St. (Kanan).....	71
Gambar 4. 19 Permukiman di Sebelah Selatan Lokasi Pembangunan Apartemen Mahata Serpong	71
Gambar 4. 20 Kondisi Jembatan Pejalan Kaki (Kanan), Halte Rawa Buntu 2 (Tengah), dan Area Sekitar Halte (Kanan).....	72
Gambar 4. 21 Block Plan dan Visualisasi Pembangunan Samesta Mahata Serpong	73
Gambar 4. 22 Tipe unit studio (kiri), tipe unit 2 kamar tidur (tengah), tipe unit 2 kamar tidur plus (kanan).....	74

Gambar 4. 23 Rencana Pengembangan Samesta Mahata Serpong.....	75
Gambar 4. 25 Fasilitas yang disediakan di Samesta Mahata Serpong.....	75
Gambar 5. 1 Peta Kesesuaian Penggunaan Tanah Lokasi Pembangunan Apartemen terintegrasi stasiun Commuter Line di Kota Tangerang Selatan	77
Gambar 5. 2 Pembagian Lahan Fase Pembangunan Samesta Mahata Serpong....	80
Gambar 5. 3 Project Milestone Pembangunan Apartemen Samesta Mahata Serpong	81
Gambar 5. 4 Grafik Peningkatan Harga Hunian di Tower Catleya (Juta Rupiah)	84
Gambar 5. 5 Visuasiasai Perencanaan Fasilitas The Cyclist Cafe (Kiri), Wall Climbing (Tengah), dan Jogging Track dan Amphi Theater (Kanan)	86
Gambar 5. 6 Rencana Sirkulasi Lalu Lintas dan Visualisasinya Pada Kawasan Apartemen Samesta Mahata Serpong	88
Gambar 5. 7 Potongan Rencana Bangunan Apartemen Samesta Mahata Serpong Bagian Area Komersial dan Stasiun Rawa Buntu.....	89
Gambar 5. 8 Rencana Jaringan Kereta Api Kota Tangerang Selatan 2011-2031.	90
Gambar 5. 9 Rencana Jalur Kendaraan Pribadi dan Taksi Online.....	100
Gambar 5. 10 Rencana Jalur Pejalan Kaki	101
Gambar 5. 11 Rencana Jalur Transportasi Umum.....	102
Gambar 5. 12 Kondisi Pembangunan Apartemen Samesta Mahata Serpong.....	104
Gambar 5. 13 Perbandingan Perencanaan dan Capaian Pembangunan Apartemen Samesta Mahata Serpong per Februari 2021	105
Gambar 5. 14 Capaian Pembangunan Tower Cattleya per Februari 2021	106
Gambar 5. 15 Grafik Capaian Pembangunan terhadap Target Lini Masa Pembangunan Apartemen Samesta Mahata Serpong.....	107
Gambar 5. 16 Lokasi Apartemen Samesta Mahata Serpong terhadap Kota Tangerang Selatan, Kota Tangerang, Kota Jakarta Barat dan Kota Jakarta Selatan	110
Gambar 5. 17 Grafik Kecenderungan Tujuan Pembelian Hunian di Apartemen Samesta Mahata Serpong oleh Responden	110
Gambar 5. 18 Grafik Kecenderungan Pemilihan Tipe Unit Hunian di Apartemen Samesta Mahata Serpong oleh Responden	112
Gambar 5. 19 Persebaran Fasilitas Pendidikan di Sekitar Apartemen Samesta Mahata Serpong	116
Gambar 5. 20 Persebaran Fasilitas Perdagangan dan Jasa di Sekitar Apartemen Samesta Mahata Serpong.....	117
Gambar 5. 21 Persebaran Fasilitas Kesehatan di Sekitar Apartemen Samesta Mahata Serpong	118
Gambar 5. 22 Persebaran Fasilitas Rekreasi di Sekitar Apartemen Samesta Mahata Serpong.....	119

Gambar 5. 23 Persebaran Fasilitas Peribadatan di Sekitar Apartemen Samesta Mahata Serpong	120
Gambar 5. 24 Lokasi Apartemen Kompetitor terhadap Lokasi Samesta Mahata Serpong.....	122
Gambar 5. 25 Distribusi Frekuensi Variabel-Variabel Pembentuk Faktor 1.....	142
Gambar 5. 26 Distribusi Frekuensi Variabel-Variabel Pembentuk Faktor 2.....	144
Gambar 5. 27 Distribusi Frekuensi Variabel-Variabel Pembentuk Faktor 2.....	146
Gambar 5. 28 Skema Keterkaitan Capaian Pengembangan Apartemen terhadap Faktor-Faktor yang Memengaruhinya.....	162

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Keaslian Penelitian.....	8
Tabel 2. 1 Deduksi Teori.....	34
Tabel 3. 1 Variabel Penelitian	39
Tabel 3. 2 Kriteria Narasumber Penelitian	45
Tabel 4. 1 Luas Wilayah Menurut Kecamatan Kota Tangerang Selatan	50
Tabel 4. 2 Penggunaan Lahan Kota Tangerang Selatan	51
Tabel 4. 3 Distribusi Persentase Penduduk dan Kepadatan Penduduk Menurut Kecamatan di Kota Tangerang Selatan 2019.....	53
Tabel 4. 4 Produk Domestik Regional Bruto Atas Dasar harga Berlaku Kota Tangerang Selatan Tahun 2019	56
Tabel 4. 5 Pengeluaran Rata-Rata per Kapita Sebulan Menurut Kelompok Barang Bukan Makanan (Rupiah).....	57
Tabel 4. 6 Jumlah Fasilitas Pendidikan menurut Jenis dan Kecamatan di Kota Tangerang Selatan tahun 2019	58
Tabel 4. 7 Jumlah Fasilitas Kesehatan menurut Jenis dan Kecamatan di Kota Tangerang Selatan Tahun 2019.....	59
Tabel 4. 8 Jumlah Sarana Perdagangan menurut Jenisnya di Kota Tangerang Selatan tahun 2017	59
Tabel 4. 9 Luas Wilayah Menurut Kelurahan di Kecamatan Serpong 2019	63
Tabel 4. 10 Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk menurut Kelurahan di Kecamatan Serpong 2019	64
Tabel 4. 11 Luasan Pemanfaatan Lahan di Kecamatan Serpong 2019	65
Tabel 4. 12 Luas Perencanaan TPZ di Kawasan TOD Stasiun Rawa Buntu.....	69
Tabel 5. 1 Aturan Intensitas Pemanfaatan Ruang Pada Lokasi Pembangunan	77
Tabel 5. 2 Rencana Intensitas Pemanfaatan Lahan	78
Tabel 5. 3 Ragam Tipe Hunian di Samesta Mahata Serpong yang Direncanakan Hingga Tahun 2021	83

Tabel 5. 4 Harga Jual Apartemen Samesta Mahata Serpong Tower Cattleya per Oktober 2020	84
Tabel 5. 5 Kebutuhan Prasarana dan Sarana pada Apartemen Samesta Mahata Serpong Hasil Perhitungan oleh Dinas Perumahan.....	85
Tabel 5. 6 Analisis Kesesuaian Kriteria Ragam Hunian TOD dengan Rencana Pengembangan Hunian Apartemen Samesta Mahata Serpong.....	94
Tabel 5. 7 Kesesuaian Rencana Penyediaan Sarana dan Prasarana Umum Apartemen Samesta Mahata Serpong	96
Tabel 5. 8 Indikasi Dampak dan Pendekatan Prinsip TOD dalam Perencanaan Sarana dan Prasarana Apartemen Samesta Mahata Serpong	99
Tabel 5. 9 Indikasi Dampak dan Pendekatan Prinsip TOD Pada Perencanaan Sirkulasi dan Transit Apartemen Samesta Mahata Serpong	103
Tabel 5. 10 Rangkuman Capaian Pembangunan Apartemen Samesta Mahata Serpong.....	108
Tabel 5. 11 Sampel Fasilitas Pendidikan di Sekitar Apartemen Samesta Mahata Serpong.....	116
Tabel 5. 12 Sampel Fasilitas Perdagangan dan Jasa di Sekitar Apartemen Samesta Mahata Serpong	117
Tabel 5. 13 Sampel Fasilitas Kesehatan di Sekitar Apartemen Samesta Mahata Serpong.....	118
Tabel 5. 14 Sampel Persebaran Fasilitas Peribadatan di Sekitar Apartemen Samesta Mahata Serpong	119
Tabel 5. 15 Penawaran Tipe dan Harga Unit Hunian Apartemen Kompetitor di Sekitar Samesta Mahata Serpong	123
Tabel 5. 16 Rangkuman Capaian Pengembangan Apartemen terintegrasi stasiun Commuter Line di Kota Tangerang Selatan	128
Tabel 5. 17 Hasil Analisis Deskriptif Variabel menggunakan SPSS	137
Tabel 5. 18 Hasil Uji Asumsi Variabel – Variabel dalam Analisis Faktor.....	139
Tabel 5. 19 Hasil Tabel Communalities.....	139
Tabel 5. 20 Hasil Varians yang Terbentuk	140
Tabel 5. 21 Hasil Tabel Component Transformation Matrix.....	141
Tabel 5. 22 Hasil Tabel Rotated Component Matrix.....	141
Tabel 5. 23 Peraturan Pemerintah Terkait Pengembangan Apartemen terintegrasi stasiun Commuter Line di Kota Tangerang Selatan.....	152