

**STUDI PROBLEMATIKA PEMILIHAN HUNIAN DI
KAWASAN *TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT* (TOD)
JAKARTA
(STUDI KASUS: KAWASAN TOD SEKITAR MRT JAKARTA)**

TESIS



**GUNAWAN
2191021024**

**PROGRAM STUDI
MAGISTER MANAJEMEN
UNIVERSITAS BAKRIE
JAKARTA
TAHUN 2024**

**STUDI PROBLEMATIKA PEMILIHAN HUNIAN DI
KAWASAN *TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT* (TOD)
JAKARTA
(STUDI KASUS: KAWASAN TOD SEKITAR MRT JAKARTA)**

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Manajemen



**GUNAWAN
2191021024**

**PROGRAM STUDI
MAGISTER MANAJEMEN
UNIVERSITAS BAKRIE
JAKARTA
TAHUN 2024**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.**

Nama : Gunawan

NIM : 2191021024

Tanda Tangan :



Tanggal : Februari 2024

Pembimbing

Arief Bimantoro Suharko, Ph.d

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh:


Nama : Gunawan
NIM : 2191021024
Program Studi : Manajemen
Judul Tesis : **Studi Problematika Pemilihan Hunian di Kawasan
Transit Oriented Development (TOD) Jakarta (Studi
Kasus: Kawasan TOD Sekitar MRT Jakarta)**

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Manajemen pada Program Studi Magister Manajemen - Universitas Bakrie

DEWAN PENGUJI

Pembimbing: Arief Bimantoro Suharko, Ph.D.

Penguji : Dr. Prima Mulyasari Agustini, S.Sos., M.Si.

Penguji : Ir. Gunardi Endro, MBA., M.Hum., M. Soc. Sci., Ph.D. ()

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : Februari 2024

UNGKAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul "Studi Problematika Pemilihan Hunian di Kawasan Transit Oriented Development (TOD) Jakarta (Studi Kasus: Kawasan TOD Sekitar MRT Jakarta) Penulisan Tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Manajemen Program Studi Manajemen pada Fakultas Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial. Universitas Bakrie.

Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan Tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikannya. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Prof. Ir. Sofia W. Alisjahbana, M.Sc., Ph.D. selaku Rektor Universitas Bakrie.
2. Bapak Dr. Dudi Rudianto, S.E, M.Si selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial Universitas Bakrie
3. Bapak Arief B. Suharko, Ph.D selaku Ketua Program Studi Jurusan Magister Manajemen di Fakultas Manajemen Ilmu Sosial Universitas Bakrie dan juga sebagai pembimbing saya yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan skripsi ini;
4. Dr. Prima Mulyasari Agustini, S.Sos., M.Si. selaku dosen penguji
5. Ir. Gunardi Endro, MBA., M.Hum., M. Soc. Sci., Ph.D. selaku dosen penguji
6. Dosen-dosen yang telah memberikan pengarahan dan ilmunya selama peneliti menimba ilmu di Universitas Bakrie
7. PT MRT Jakarta yang telah banyak membantu dalam usaha memperoleh data yang saya perlukan;
8. Orang tua dan keluarga saya yang telah memberikan bantuan dukungan material dan moral;
9. Sahabat yang telah banyak membantu saya dalam menyelesaikan skripsi ini.

Akhir kata, penulis berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga Tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Jakarta, Februari 2024

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a smaller loop and a vertical line extending downwards.

Gunawan

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Sebagai sivitas akademik Universitas Bakrie, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Gunawan
NIM : 2191021024
Program Studi : Manajemen
Jenis Tugas Akhir : Tesis

demikian pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bakrie **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

STUDI PROBLEMATIKA PEMILIHAN HUNIAN DI KAWASAN *TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT (TOD) JAKARTA* (STUDI KASUS: KAWASAN TOD SEKITAR MRT JAKARTA)

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Bakrie berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan Tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta untuk kepentingan akademis.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada tanggal : Februari 2024

Pembimbing

Yang menyatakan



Arief Bimantoro Suharko, Ph.d

Gunawan

ABSTRAK

STUDI PROBLEMATIKA PEMILIHAN HUNIAN DI KAWASAN *TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT (TOD)* JAKARTA (Studi Kasus: Kawasan TOD Sekitar MRT Jakarta)

GUNAWAN

Program Studi Magistem Manajemen

Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial Universitas Bakrie

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui problematika yang timbul dalam kaitan pemilihan hunian di Kawasan TOD serta mengetahui apa saja yang berpengaruh terhadap pengambilan keputusan untuk tinggal di hunian tersebut. Metode studi kasus digunakan dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara dan observasi, serta analisis data menggunakan pencocokan pola. Hasil studi menunjukkan mayoritas penduduk kawasan TOD adalah individu usia produktif, 20-40 tahun, dari luar Jakarta. Faktor kunci dalam pemilihan hunian meliputi aksesibilitas ke transportasi umum, terutama MRT Jakarta, dan dekatnya dengan tempat kerja. Problematika pemilihan hunian termasuk keragaman jenis hunian, aksesibilitas ke tempat tujuan, integrasi transportasi umum, biaya transportasi, dan harga hunian. Dukungan pemerintah dalam kemudahan izin pengembangan vertikal dan dukungan kepada BUMD dibutuhkan untuk meningkatkan jumlah penduduk di kawasan TOD.

Kata kunci : *Transit Oriented Development (TOD)*, pemilihan hunian, problematika, aksesibilitas

ABSTRACT

**STUDY ON RESIDENTIAL SELECTION ISSUES IN TRANSIT
ORIENTED DEVELOPMENT (TOD) AREAS IN JAKARTA**

(Case Study: TOD Areas Around Jakarta MRT)

GUNAWAN

Major: Magister Management

Faculty of Economi and Social, University of Bakrie

This research aims to explore the issues surrounding residential choices in Transit Oriented Development (TOD) areas and to identify factors influencing the decision to reside in such areas. A case study approach was employed, utilizing data collection techniques such as interviews and observations, with data analysis conducted through pattern matching. The study findings indicate that the majority of residents in TOD areas are productive individuals aged 20-40 years, originating from outside Jakarta. Key factors influencing residential choices include accessibility to public transportation, particularly the Jakarta MRT, and proximity to workplaces. Residential choice issues encompass various housing options, destination accessibility, integration of public transportation, transportation costs, and housing prices. Government support in facilitating vertical development permits and endorsing Public-Private Partnerships (PPPs) is essential to enhance the population density in TOD areas.

Keywords : Transit Oriented Development (TOD), residential choice, issues, accessibility

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
UNGKAPAN TERIMA KASIH	v
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	vii
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR TABEL	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Tujuan Penelitian.....	2
1.3 Identifikasi Masalah.....	3
1.4 Manfaat Penelitian.....	3
BAB II DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN	4
2.1 Gambaran Umum Kawasan TOD Sekitar MRT Jakarta.....	4
2.2 Deskripsi Perusahaan Pengelola Kawasan TOD Jakarta.....	5
BAB III TINJAUAN PUSTAKA	7
3.1 Problematika dalam Pemilihan Hunian.....	7
3.2 Pengembangan Kawasan <i>Transit Oriented Development</i> (TOD).....	7
3.3 Jenis Hunian di Kawasan Berorientasi Transit.....	8
3.4 Kriteria Pemilihan Hunian di Kawasan TOD.....	9
BAB IV METODOLOGI PENELITIAN	12
4.1 Paradigma Penelitian.....	12
4.2 Jenis dan Sifat Penelitian.....	12
4.3 Metode Penelitian.....	13
4.4 Subjek Penelitian.....	14
4.5 Teknik Pengumpulan Data.....	15
4.6 Prosedur Pengelolaan Data.....	17

BAB V HASIL DAN ANALISIS.....	20
5.1 Profil Masyarakat di Kawasan TOD	20
5.2 Problematika Pemilihan Hunian di Kawasan TOD	22
5.2.1 Jenis Hunian di Kawasan TOD	22
5.2.2 Aksesibilitas dari Hunian Menuju Tempat Tujuan	25
5.2.3 Integrasi Antar Transportasi Umum dan Fasilitas Pendukung	27
5.2.4 Biaya Penggunaan Moda Transportasi Umum	30
5.2.5 Harga Hunian di Kawasan TOD	32
5.3 Dukungan Terhadap Peningkatan Masyarakat yang Tinggal di Hunian Kawasan Berorientasi Transit.....	35
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN.....	37
6.1 Kesimpulan	37
6.2 Saran.....	38
DAFTAR PUSTAKA	40
DAFTAR LAMPIRAN	43
Lampiran 1 Transkrip Wawancara dengan Responden 1	43
Lampiran 2 Transkrip Wawancara dengan Responden 2	48
Lampiran 3 Transkrip Wawancara dengan Responden 3	52
Lampiran 4 Transkrip Wawancara dengan Responden 4	58
Lampiran 5 Transkrip Wawancara dengan Responden 5	60
Lampiran 6 Transkrip Wawancara dengan Responden 6	62

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3. 1 Kriteria Pertimbangan Pemilihan Hunian Kaum Muda DKI Jakarta	10
Gambar 5. 1 Peta Jaringan Transportasi Umum Utama Jakarta	30
Gambar 5. 2 Co Living di Sekitar Kawasan TOD Blok M	35

DAFTAR TABEL

Tabel 4. 1 Key-Informan Penellitian Problematika Pemilihan Hunian di Kawasan Berorientasi Transit (KBT).	15
Tabel 5. 1 Penjabaran Aspek Jenis Hunian di Kawasan TOD	22
Tabel 5. 2 Penjabaran Aspek Aksesibilitas dari Hunian Menuju Tempat Tujuan	25
Tabel 5. 3 Penjabaran Aspek Integrasi Antar Transportasi Umum dan Fasilitas Pendukung.....	28
Tabel 5. 4 Penjabaran Aspek Biaya Penggunaan Moda Transportasi Umum.....	30
Tabel 5. 5 Penjabaran Aspek Harga Hunian di Kawasan TOD	32