

Preferensi pemilihan unit hunian pada perumahan tipe cluster : studi kasus perumahan the Grand Sentul = Selection preference of housing units at a residential cluster type : case study the Grand Sentul housing / Aryani Widyakusuma

Aryani Widyakusuma, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20349922&lokasi=lokal>

---

Abstrak

**ABSTRAK**

Rumah sebagai unit properti bernilai memiliki aspek unik, permintaan dua sisi yang didasarkan dua motif yaitu konsumsi dan investasi. Sebagai barang konsumsi, rumah dimiliki untuk memenuhi kebutuhan dasar dan sebagai aset investasi, permintaan diputuskan melalui proses kelayakan investasi. Rumah dapat dianggap komoditas yang bernilai. Barang dan jasa dikatakan mempunyai nilai bagi seseorang apabila barang dan jasa tersebut memiliki karakteristik: (1) kegunaan tergantung karakteristik, seperti lokasi, aksesibilitas, ukuran, desain dan bentuk lain kegunaan yang berpengaruh pada nilai properti; (2) tersedia terbatas; (3) Hasrat atau keinginan, harapan pembeli terhadap komoditas untuk memuaskan kebutuhan atau keinginan; (4) Daya beli efektif, kemampuan berpartisipasi di pasar demi peroleh suatu komoditas ditukar dengan sejumlah uang tertentu atau barang lain setara nilainya. Rumah sebagai unit properti memiliki faktor yang pengaruhi nilainya. Salah satu di antaranya faktor perletakan atau lokasi rumah dalam cluster. Lokasi sekitar unit hunian dipandang sebagai suatu kesatuan dari rumah (sense of localism). Hal ini menunjukkan lokasi rumah bukan hanya berbicara lokasi tempat rumah itu berada akan tetapi berhubungan lingkungan sekitar. Dari suatu lokasi unit hunian yang berada di dalam suatu kompleks perumahan dapat ditentukan nilainya berdasarkan kepada dua hal: lingkungan (posisi atau formasi) dan aksesibilitas. Walaupun faktor lokasi bukan merupakan faktor pertimbangan utama pilihan bertinggal di suatu tempat dalam kompleks perumahan The Grand Sentul tetapi dalam penelitian ini variabel tipe unit dan harga dikunci sebagai bentuk batasan penelitian untuk mengetahui prioritas preferensi pemilihan lokasi di dalam suatu cluster tanpa dipengaruhi oleh kedua variabel tersebut. Penelitian ini memaparkan bagaimana faktor posisi dan aksesibilitas dapat diterapkan untuk membedakan nilai unit hunian di dalam kompleks perumahan The Grand Sentul dengan melihat kepada perilaku penghuni yang bertinggal pada suatu lokasi di dalam cluster maupun unit hunian atau kavling yang pemiliknya tidak bertinggal. Penelitian dengan pendekatan kualitatif mengkaji dinamisasi pemenuhan kebutuhan lokasi untuk bertinggal dan berinvestasi ditinjau dari sisi pemilik melalui analisis karakter kawasan; pemanfaatan fasilitas; proses tinggal, timbul, pemenuhan kebutuhan lokasi unit di dalam perumahan; dan nilai rumah bagi penghuni. Secara khusus aksesibilitas dalam bentuk jalan cabang pertama atau area sekunder cluster dan posisi dalam bentuk berhadapan dengan bangunan rumah atau terletak pada atau dekat ujung dalam satu deret rumah menjadi prioritas dan memberi value positif bagi isu investasi di suatu lokasi dalam cluster yang akhirnya dapat meningkatkan nilai jual unit hunian atau kavling. Secara khusus Aksesibilitas dalam bentuk jalan utama atau area primer cluster dan Lingkungan (posisi atau formasi) dalam bentuk dekat landmark tertentu pada cluster (daerah rekreasi) dapat menjadi prioritas dan memberi value positif bagi isu bertinggal di suatu lokasi dalam cluster.

<hr>

## <b>ABSTRACT</b><br>

The House as a valuable property unit has unique aspects, demand has two sides which are based two motives: consumption and investment. As for consumer goods, owned home to meet basic needs, but as an investment asset demand is decided through a process of investment feasibility. The house can be considered as a valuable commodity. Goods and services is said to have value for someone when having characters includes:(1) usefulness, the ability to provide satisfaction of wants and needs; The usefulness of a property depends on its characters, such as location, accessibility, size, design and other forms of usability effect on property values; (2) available on a limited basis, the availability or supply of a commodity relative to demand; (3) The expectation of a commodity to the buyer to satisfy their needs or desires; (4) effective purchasing power, the ability to participate in the market in order to obtain a commodity exchanged for a certain sum of money or other items of equal value. Home as a unit properties have factors that influence value. One of these factors is the placement or location of a house in a cluster. About the location of the dwelling units is seen as an integral part of the house (sense of localism). Finally a conceptual framework for the expansion of residential areas interlocked with the surrounding environment for the sake of convenience. This suggests that location of a house is not just where it was but related to the surround environment. Quality of life in the form of convenience, security of a home stay is determined by its location, in the sense of a location attractiveness is determined by two things: position and accessibility. It can also be a factor considered by residents in choosing to live at a location within the housing as it relates to the sense of localism. Although the location factor is not a major consideration factor for living at a place in a residential complex The Grand Sentul but in this study the variable type and the unit price is locked as a form of limitation of the study to determine priority in site selection preferences in a cluster without being influenced by both variables. This study describes how the position and accessibility factors can be applied to distinguish the value of the dwelling unit in a residential complex The Grand Sentul by look at the behavior of residents who reside at a location within the cluster as well as the owner of the dwelling units or lots which are not living there. The research with qualitative method studying the dynamic needs for both living and invest location seen from the owners by analyze characters of the region; utilization of facilities; the living, the emergence, the process of fulfilling the needs of the housing unit locations; and the value of the home for occupants. In particular, the accessibility of the first branch in the form of roads or secondary area clusters and positions in the form of dealing with home building or located at or near the end of a row house can be a priority and give a positive value for the investment issue in a location within the cluster which ultimately can increase the sale value of the dwelling units or lots. Specifically in the form of a wide main street or area primary cluster and positions in a form close to certain landmarks in the cluster (recreation area) can be a priority and give a positive value for living issues at a location within the cluster.