

Analisis Penawaran dan Permintaan tentang Perubahan Penyediaan Tipe Rumah Susun Menjadi Tapak oleh Pengembang di Jakarta (Studi Kasus Perumahan di Jakarta Timur) = Analysis of Supply and Demand on Changes in the Provision of Vertical to Landed House by Developers in Jakarta (Case Study of Housing Estate in East Jakarta)

Happy Aprianto, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920564797&lokasi=lokal>

Abstrak

Keterbatasan lahan yang tersedia di Jakarta mendorong pemanfaatan ruang yang masih tersisa untuk diarahkan pada pembangunan hunian vertikal. Temuan awal antara tahun 2017 hingga 2022 terdapat beberapa pengembang yang mengubah perencanaan mereka dari hunian vertikal menjadi hunian tapak. Perubahan tersebut disebabkan proses perizinan dan penurunan permintaan pasar apartemen, diperparah dengan pandemi COVID-19. Penelitian bertujuan memahami preferensi masyarakat terhadap kepemilikan hunian tapak, yang muncul sebagai respons terhadap perubahan tersebut serta dampak terhadap kebijakan tata ruang kota Jakarta di masa depan. Fokusnya adalah bagaimana perubahan strategi dan preferensi masyarakat ini memengaruhi rencana tata ruang, termasuk penyesuaian batasan nilai Koefisien Lantai Bangunan (KLB) untuk hunian vertikal. Metodologi penelitian dilakukan menggunakan penelitian deskriptif melalui pendekatan wawancara kepada pengembang dan pemerintah, sedangkan pendekatan kepada konsumen dengan kuesioner untuk melihat preferensi minat memiliki hunian di Jakarta, serta kajian literatur terkait peraturan yang berlaku. Hasil survei menunjukkan bahwa 98% konsumen memilih rumah tapak, dengan sebagian besar lebih memilih pusat kota sebagai lokasi tempat tinggal. Dari segi tipe hunian, rumah tapak dua lantai menjadi pilihan utama yang didukung faktor kenyamanan, status kepemilikan yang jelas, serta luasnya lahan hijau.

.....The limited availability of land in Jakarta has driven the utilization of remaining spaces to be directed towards the development of vertical housing. Initial findings between 2017 and 2022 indicate that several developers shifted their plans from vertical housing to landed housing. This change was driven by building permits processes and declining market demand for apartments, exacerbated by the COVID-19 pandemic. This study aims to understand public preferences for owning landed houses, which have emerged as a response to these changes and their impact on Jakarta's future urban spatial planning policies. The focus is on how these changes in strategies and public preferences influence spatial planning, including adjustments to the Floor Area Ratio (FAR) limits for vertical housing. The research methodology employed a descriptive approach through interviews with developers and government officials, while consumer preferences were assessed using questionnaires to examine interest in housing ownership in Jakarta, as well as literature reviews related to existing regulations. Survey results revealed that 98% of consumers preferred landed houses, with the majority favoring central city areas as their preferred residential location. In terms of housing type, two-story landed houses were the top choice, driven by factors such as comfort, clear ownership status, and the availability of green spaces.