

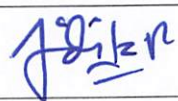
BERITA ACARA

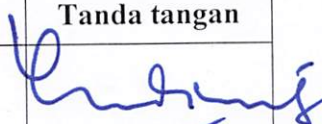
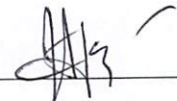
Sidang Skripsi II

Pada hari ini Selasa Enam Belas Juli tahun Dua Ribu Dua Puluh Empat di lantai Tujuh telah dilaksanakan Sidang Skripsi II mahasiswa Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Arsitektur Lanskap dan Teknologi Lingkungan Universitas Trisakti.

Mahasiswa yang diuji:

Nama : Frisca Garin Sheviana
NIM : 83002000011
Judul Tugas Akhir : Preferensi Pekerja Dewasa Muda di Kawasan Central Business District Jakarta dalam Memilih Hunian

Pembimbing	Nama	Tanda Tangan
Pembimbing I	Anindita Ramadhani, ST., M.T.	
Pembimbing II	Dr. drs. Yayat Supriyatna, MSP	

Penguji	Nama	Tanda tangan
Ketua Penguji	Dr. Ir. Endrawati Fatimah, MPSt	
Anggota Penguji	Dr. Ir. Hanny W. Wiranegara, M.T	

Hasil Keputusan Sidang:

Mahasiswa yang bersangkutan lulus / ~~tidak lulus~~ sidang skripsi II*

*) Coret yang tidak sesuai

Demikian berita acara Sidang Skripsi II ini dibuat dengan sebenar-benarnya.

Mengetahui,
Ketua Program Studi
Perencanaan Wilayah dan Kota



Anindita Ramadhani ST., MT
NIK.3493Usakti

Koordinator Tugas Akhir



Dr. Ir. Anita Sitawati Wartaman, M.
NIK.2360/Usakti

**PREFERENSI PEKERJA DEWASA MUDA DI KAWASAN
CENTRAL BUSINESS DISTRICT THAMRIN - SUDIRMAN
DALAM MEMILIH HUNIAN**

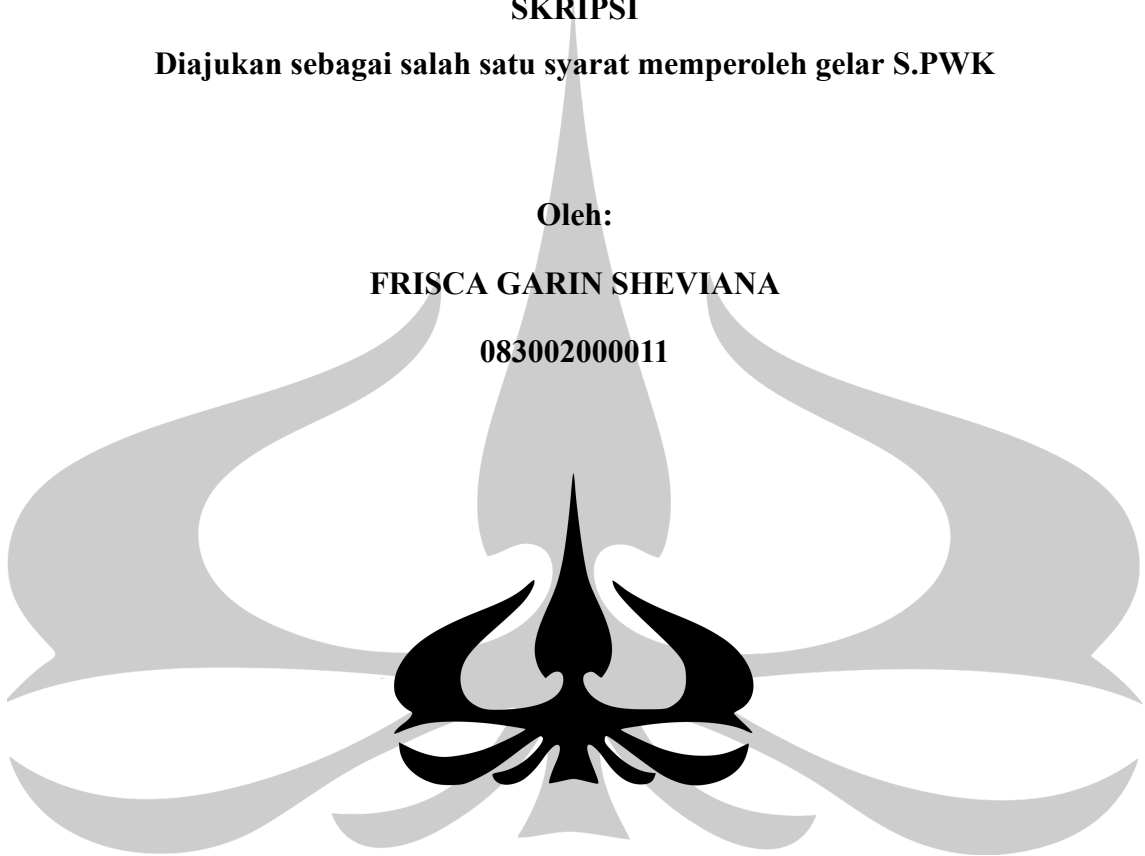
SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar S.PWK

Oleh:

FRISCA GARIN SHEVIANA

083002000011



**JURUSAN TEKNIK PLANOLOGI
PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS ARSITEKTUR LANSKAP DAN TEKNOLOGI
LINGKUNGAN
UNIVERSITAS TRISAKTI
JAKARTA
2024**

**PREFERENSI PEKERJA DEWASA MUDA DI KAWASAN
CENTRAL BUSINESS DISTRICT THAMRIN - SUDIRMAN
DALAM MEMILIH HUNIAN**

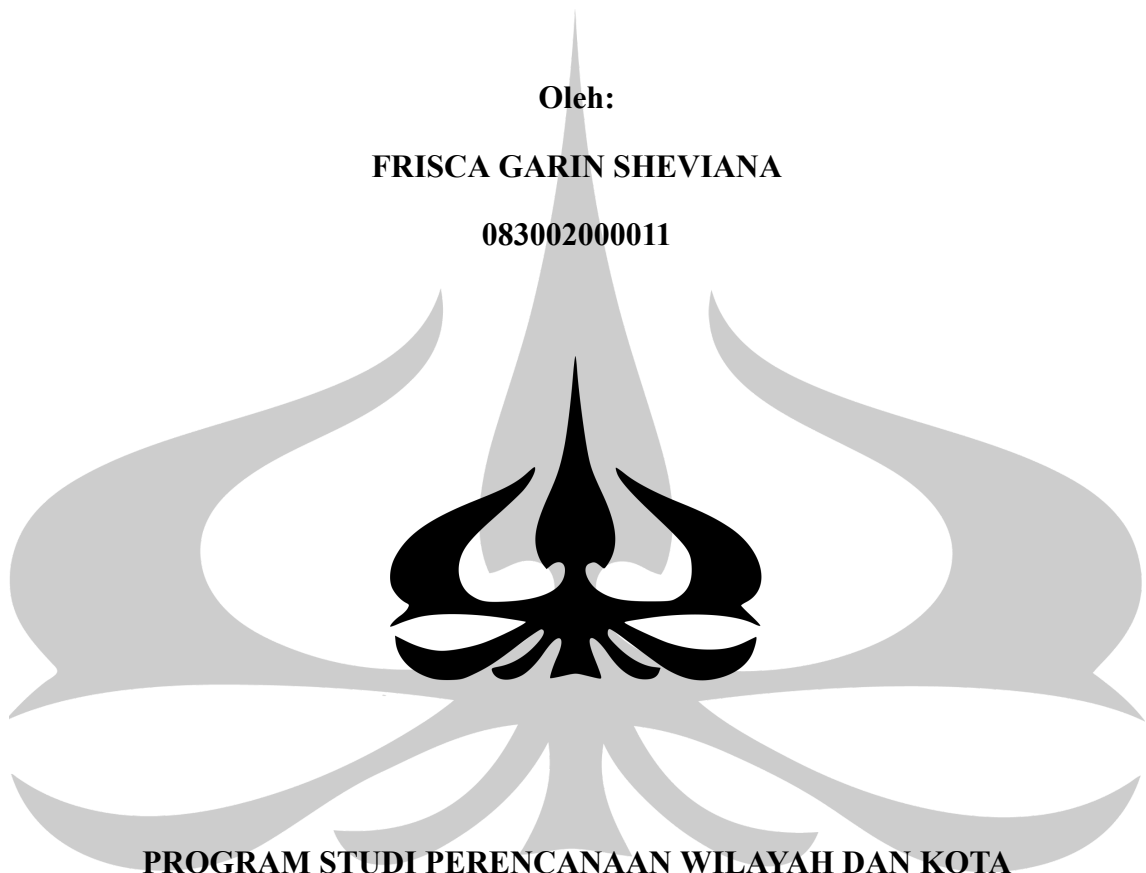
SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar S.PWK

Oleh:

FRISCA GARIN SHEVIANA

083002000011



**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS ARSITEKTUR LANSKAP DAN TEKNOLOGI
LINGKUNGAN**

UNIVERSITAS TRISAKTI

JAKARTA

2024

***HOUSING PREFERENCES OF YOUNG ADULT WORKERS IN THE
THAMRIN-SUDIRMAN CENTRAL BUSINESS DISTRICT***

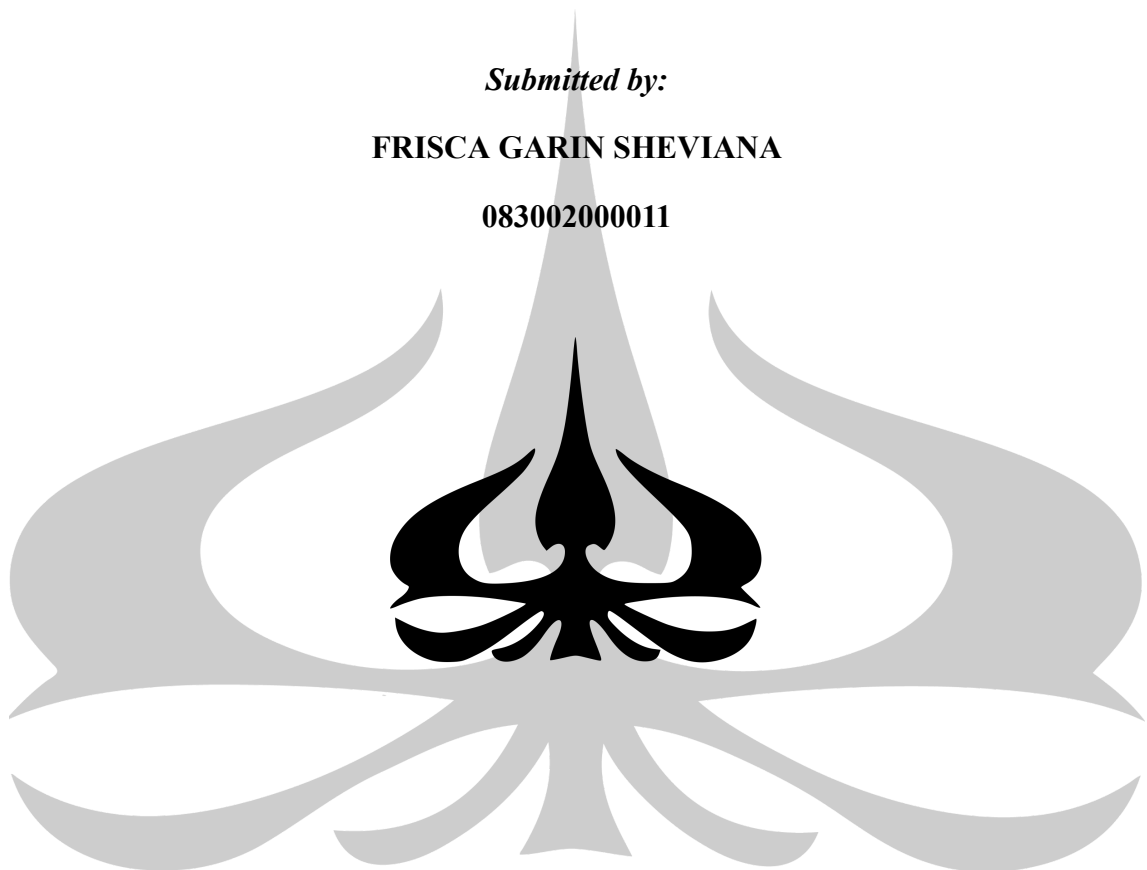
THESIS

***Submitted as one of the requirements to obtain a Bachelor of Urban and
Regional Planning degree***

Submitted by:

FRISCA GARIN SHEVIANA

083002000011



DEPARTMENT OF PLANOLOGY ENGINEERING

URBAN AND REGIONAL PLANNING STUDY PROGRAM

***FACULTY OF LANDSCAPE ARCHITECTURE AND ENVIRONMENTAL
TECHNOLOGY***

UNIVERSITAS TRISAKTI

2024

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh

Nama : Frisca Garin Sheviana

NIM : 083002000011

Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota

Judul Skripsi : Preferensi Pekerja Dewasa Muda di Kawasan *Central Business District* Thamrin – Sudirman dalam Memilih Hunian

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota pada Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Arsitektur Lanskap dan Teknologi Lingkungan, Universitas Trisakti.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing, NIDN : Anindita Ramadhani, S.T., M.T., 0312129103 (.....)

Pembimbing, NIDN : Dr. Yayat Supriyatna, MSP., 0314066502 (.....)

Penguji : Dr. Ir. Endrawati Fatimah, MPSt. (.....)

Penguji : Dr. Ir. Hanny W. Wiranegara, M.T. (.....)

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 29 Juli 2024

SURAT ORISINALITAS

**Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri,
Dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
Telah saya nyatakan dengan benar.**

Nama : Frisca Garin Sheviana

NIM : 083002000011

Tanda Tangan



Tanggal

: 29 Juli 2024

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS
AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

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

Nama : Frisca Garin Sheviana
NIM : 083002000011
Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas : Fakultas Arsitektur Lanskap dan Teknologi Lingkungan
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Trisakti Hak Bebas Royalti Non eksklusif (Non -exclusive Royalty-Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**Preferensi Pekerja Dewasa Muda di Kawasan *Central Business District* Thamrin –
Sudirman dalam Memilih Hunian**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non eksklusif ini Universitas Trisakti berhak menyimpan, mengalih media / format-kan, mengelola 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 Jakarta

Pada Tanggal 29 Juli 2024

Yang Menyatakan



(Frisca Garin Sheviana)

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur, *Alhamdulillah* atas segala limpahan nikmat, petunjuk dan pertolongan dari Allah SWT, sehingga skripsi berjudul “Preferensi Pekerja Dewasa Muda di Kawasan Central Business District Thamrin - Sudirman dalam Memilih Hunian” dapat diselesaikan dengan tepat waktu sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan studi Perencanaan Wilayah dan Kota. Penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari berbagai arahan, masukan, bantuan, kritik, dan saran yang bermanfaat dan sangat membantu terselesaikannya tugas akhir ini. Oleh karenanya, syukur dan ucapan terima kasih ditujukan kepada seluruh yang terkasih:

1. Mama, Papa, Mas - Mas dan Adik - Adikku, serta dua Mbah Putriku tersayang; terima kasih telah senantiasa memberi kepercayaan, mendukung impian, memfasilitasi segala keperluan, serta mengiringi perjalanan dengan doa dan sujud yang dipanjangkan di setiap pagi dan malam.
2. Ibu Anindhita Ramadhani S.T., M.T., dan Bapak Dr. Yayat Supriyatna, MSP., selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu, membimbing dan mengarahkan, serta memberi motivasi dalam menyelesaikan kendala yang terjadi dalam penyusunan tugas akhir ini.
3. Seluruh Ibu dan Bapak dosen Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota; terima kasih telah mengalirkan pengetahuan dan memberikan pemahaman yang bermanfaat.
4. *Online Scholarship Competition* (OSC Medcom); atas beasiswa dan kesempatan yang diberikan dalam mewujudkan harapan.
5. Rekan-rekan perempuan ‘bumi ditapak’ yang keren luar biasa: Tri Anggita, Yasmin Dhiya, Kezia Rianka, dan Aisyah Kaligis; terima kasih telah senantiasa kebersamaan perjuangan. Terbanglah tinggi tapi tetaplah menapak bumi

6. Ghina Hanifa Gunawan, rekan pertama yang terlalu banyak kesamaan, terima kasih telah bersedia beriringan dalam menuntaskan perjalanan; Ajeng Pramesthi Rinjani, teman menjelajah Jakarta yang rela berbagi apa saja; juga Bunga Tarisya Agsari, mentor CFA yang sangat sabar dan baik hati.
7. Keluarga sangat besarku, Himpunan Mahasiswa Jurusan Teknik Planologi, terima kasih telah memberi kesempatan, membagi pengalaman, dan membentuk kepribadian.
8. Seluruh pihak lain yang tidak disebutkan tetapi telah memberikan kemudahan, bantuan, dukungan, arahan, motivasi kritik, dan saran selama menjalani proses studi di Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Trisakti.

Tugas akhir ini tidak lepas dari adanya kekurangan yang perlu diperbaiki. Oleh karena itu, diperlukan kritik dan saran yang membangun agar dapat menghasilkan penelitian yang lebih baik. Semoga laporan ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan dapat menjadi bahan pembelajaran serta penelitian selanjutnya.

Jakarta, 14 Juli 2024

Frisca Garin Sheviana

ABSTRAK

Nama : Frisca Garin Sheviana
NIM : 083002000011
Judul : Preferensi Pekerja Dewasa Muda di Kawasan *Central Business District* Thamrin - Sudirman dalam Memilih Hunian
Pembimbing I : Anindita Ramadhani, S.T., M.T.
Pembimbing II : Dr. Yayat Supriyatna, MSP

xv + 147 halaman, 17 gambar, 45 tabel, 6 lampiran.

Perkembangan Jakarta dewasa ini diarahkan dengan pengembangan kawasan kompak yang salah satu bentuk implementasinya adalah pengembangan dengan konsep superblok, yakni menyatukan fungsi hunian dengan fungsi bisnis dan perkantoran seperti yang diterapkan pada kawasan CBD Thamrin - Sudirman. Kebutuhan hunian di Jakarta didominasi oleh pekerja formal, dewasa muda usia 22 - 39 tahun dengan dua pilihan kepemilikan hunian, yakni hunian tapak di luar kota atau hunian vertikal di pusat kota. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui preferensi pekerja dewasa muda di kawasan CBD Thamrin - Sudirman dalam memilih hunian. Teknik analisis yang digunakan adalah *Cross Tabulation* dan *Confirmatory Factor Analysis (CFA)* dengan bantuan *software* SPSS dan SmartPLS 3. Hasil menunjukkan bahwa hunian vertikal di pusat kota lebih diminati (54,5%) daripada hunian tapak di luar kota (45,5%) dengan perbedaan karakter dan preferensi atribut pada keduanya. Pekerja dewasa muda yang memilih hunian vertikal di pusat kota memiliki karakteristik berjenis kelamin perempuan, berusia 22 - 27 tahun, berstatus lajang dan berniat untuk tinggal sendiri atau bersama pasangan tanpa anak, dan saat ini bertempat tinggal di area suburban, menunjukkan preferensi utama dalam pemilihan hunian yang meliputi keamanan, privasi, kedekatan dengan tempat kerja, ketersediaan jalur pedestrian, ketersediaan sarana kesehatan, ketersediaan sarana perbelanjaan, kesesuaian jangka waktu cicilan, dan kepercayaan terhadap pengembang. Sedangkan pada pekerja dewasa muda yang memilih hunian tapak di luar kota, memiliki karakteristik berjenis kelamin laki-laki, berstatus menikah, atau berencana tinggal bersama pasangan dan anak, berusia 28 - 39 tahun, dan berasal dari Jakarta. Preferensi utamanya terhadap atribut hunian adalah meliputi tipe hunian, ketersediaan halaman, keamanan lingkungan, kebersihan lingkungan, kedekatan dengan titik transit, dan kesesuaian harga hunian.

ABSTRACT

Name : Frisca Garin Sheviana
Student ID : 083002000011
Title : Preferensi Pekerja Dewasa Muda di Kawasan *Central Business District* Thamrin - Sudirman dalam Memilih Hunian
Supervisor I : Anindita Ramadhani, S.T., M.T.
Supervisor II : Dr. Yayat Supriyatna, MSP

xv + 147 pages, 17 images, 45 tables, 6 attachments.

The current development of Jakarta is focused on the creation of compact areas, exemplified by the superbloc concept, which integrates residential, business, and office functions, as seen in the CBD Thamrin - Sudirman area. Housing demand in Jakarta is predominantly driven by formal workers, specifically young adults aged 22-39 years, who have two main housing options: suburban landed houses or urban vertical housing. This study aims to elucidate the housing preferences of young adult workers in the CBD Thamrin - Sudirman area. The analysis utilizes Cross Tabulation and Confirmatory Factor Analysis (CFA) with SPSS and SmartPLS 3 software. The findings indicate a stronger preference for vertical housing in the city center (54.5%) over suburban landed houses (45.5%), with distinct characteristics and attribute preferences for each option. Young adult workers preferring urban vertical housing tend to be female, aged 22-27 years, single, intending to live alone or with a partner without children, and currently residing in suburban areas. Their primary housing preferences include security, privacy, proximity to the workplace, availability of pedestrian pathways, health facilities, shopping facilities, suitable installment periods, and trust in developers. Conversely, young adult workers opting for suburban landed houses are typically male, married or planning to live with a partner and children, aged 28-39 years, and originally from Jakarta. Their primary housing preferences encompass housing type, availability of a yard, environmental security, cleanliness, proximity to transit points, and affordable housing prices.

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRAK.....	viii
ABSTRACT.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	4
1.3. Tujuan dan Sasaran Penelitian.....	7
1.4. Manfaat Penelitian.....	7
1.4.1. Manfaat Teoritis.....	7
1.4.2. Manfaat Praktis.....	8
1.5. Ruang Lingkup.....	8
1.5.1. Ruang Lingkup Substansial.....	8
1.5.2. Ruang Lingkup Spasial.....	8
1.6. Kerangka Berpikir.....	10
1.7. Sistematika Penulisan.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	14
2.1. Hunian.....	14
2.1.1 Pengertian dan Fungsi Hunian.....	14
2.1.2. Klasifikasi Hunian.....	14
2.2. Central Business District.....	18
2.2. 1. Karakteristik Central Business District.....	18
2.2.2. Perkembangan Central Business District Menjadi Superblok.....	19
2.3. Preferensi Hunian.....	21
2.3.1 Definisi Preferensi Hunian.....	21
2.3.1 Preferensi Hunian Dewasa Muda.....	24
2.3. Tinjauan Penelitian Terdahulu.....	26
2.5. Sintesis Variabel.....	39
2.6. Kerangka Konsep Penelitian.....	46

BAB III METODE PENELITIAN.....	48
3.1 Pendekatan Penelitian.....	48
3.2 Variabel Penelitian.....	48
3.2.1. Kebutuhan Data.....	48
3.3. Metode Pengumpulan Data.....	52
3.3.1. Teknik Pengumpulan Data.....	52
3.3.2. Penentuan Sampel dan Unit Analisis.....	53
3.4 Metode Analisis Data.....	55
3.4.1 Metode Analisis Pilihan Hunian Berdasarkan Karakteristik Pekerja Dewasa Muda CBD Thamrin - Sudirman Jakarta.....	55
3.4.2 Metode Analisis Preferensi Atribut pada Pekerja Dewasa Muda Kawasan CBD Thamrin - Sudirman.....	56
BAB IV GAMBARAN UMUM.....	60
4.1. Gambaran Area Studi CBD Thamrin - Sudirman.....	60
4.2. Gambaran Hunian di Area Jabodetabek.....	66
4.3. Gambaran Umum Responden Penelitian.....	68
4.4 Gambaran Umum Pilihan Hunian Responden.....	78
4.5 Gambaran Umum Distribusi Jawaban Responden Terkait Preferensi Atribut Hunian.....	89
BAB V	
ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....	93
5.1 Analisis Pilihan Jenis Hunian Berdasarkan Karakteristik Pekerja Dewasa Muda CBD Thamrin - Sudirman Jakarta.....	93
5.2 Analisis Preferensi Atribut Hunian.....	106
5.2.1. Analisis Preferensi Atribut Hunian Tapak di Luar Kota.....	107
5.2.2. Analisis Preferensi Atribut Hunian Vertikal di Pusat Kota.....	113
5.3. Pembahasan.....	124
5.3.1. Preferensi Pekerja Dewasa Muda dalam Memilih Hunian.....	124
5.3.2. Masukan Bagi Perencanaan.....	142
5.3.3. Keterbatasan Penelitian.....	144
5.3.4. Saran Penelitian Lanjutan.....	144
BAB VI SIMPULAN DAN SARAN.....	2
6.1 Simpulan.....	2
6.2 Saran.....	3
DAFTAR PUSTAKA.....	148
LAMPIRAN.....	153

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Tinjauan Penelitian Terdahulu.....	27
Tabel 2. Sintesis Variabel.....	39
Tabel 3. Variabel dan Indikator Terpilih.....	45
Tabel 4. Kebutuhan Data Profil Responden.....	49
Tabel 5. Kebutuhan Data Karakteristik Hunian yang Diinginkan.....	50
Tabel 6. Kebutuhan Data Karakteristik Hunian yang Diinginkan.....	51
Tabel 7. Guna Lahan Area Studi.....	63
Tabel 8. Kondisi Hunian Tapak di Area Jabodetabek.....	67
Tabel 9. Kondisi Hunian Vertikal di Area Jabodetabek.....	68
Tabel 10. Responden Berdasarkan Jenis Kelamin.....	69
Tabel 11. Responden Berdasarkan Kelompok Usia.....	70
Tabel 12. Generasi Berdasarkan Tahun Kelahiran.....	70
Tabel 13. Responden Berdasarkan Kelompok Usia dan Kelompok Generasi.....	71
Tabel 14. Responden Berdasarkan Pendidikan Terakhir.....	72
Tabel 15. Responden Berdasarkan Jenis Pekerjaan.....	73
Tabel 16. Responden Berdasarkan Tingkat Pendapatan.....	74
Tabel 17. Responden Berdasarkan Status Pernikahan.....	75
Tabel 18. Jumlah Anggota Keluarga yang Tinggal Bersama Responden.....	76
Tabel 19. Responden Berdasarkan Tempat Tinggal.....	77
Tabel 20. Gambaran Umum Pilihan Tipe Hunian.....	78
Tabel 21. Gambaran Umum Pilihan Jenis Hunian Tapak.....	79
Tabel 22. Gambaran Umum Pilihan Jenis Hunian Vertikal.....	79
Tabel 23. Gambaran Umum Pilihan Luas Hunian Berdasarkan Tipe Hunian.....	80
Tabel 24. Gambaran Umum Pilihan Harga Hunian Berdasarkan Tipe Hunian.....	81
Tabel 25. Gambaran Umum Skema Pembayaran Berdasarkan Tipe Hunian.....	82
Tabel 26. Gambaran Umum Pilihan Jangka Waktu Cicilan KPR Berdasarkan Tipe Hunian.....	83
Tabel 27. Gambaran Umum Pilihan Besar Cicilan per Bulan Berdasarkan Skema Pembayaran.....	84
Tabel 28. Gambaran Umum Besar Uang Muka Berdasarkan Tipe Hunian.....	85
Tabel 29. Gambaran Umum Pilihan Besar Uang Muka Berdasarkan Skema	

Pembayaran.....	86
Tabel 30. Gambaran Umum Persebaran Jawaban Preferensi Atribut Hunian.....	88
Tabel 31. Hasil Tabulasi Silang Hunian dengan Jenis Kelamin Responden.....	92
Tabel 32. Hasil Tabulasi Silang Pilihan Hunian dengan Kelompok Usia.....	93
Tabel 33. Hasil Tabulasi Silang Pilihan Hunian dengan Pendidikan Terakhir.....	94
Tabel 34. Hasil Tabulasi Silang Pilihan Hunian dengan Status Pernikahan.....	95
Tabel 35. Hasil Tabulasi Silang Pilihan Hunian dengan Tingkat Pendapatan.....	97
Tabel 36. Hasil Tabulasi Silang Pilihan Hunian dengan Status Pernikahan.....	99
Tabel 37. Hasil Tabulasi Silang Pilihan Hunian dengan Jumlah Anggota Keluarga yang Direncanakan Tinggal Bersama Responden.....	100
Tabel 38. Hasil Tabulasi Silang Pilihan Hunian dengan Tempat Tinggal.....	101
Tabel 39. Hasil Uji Outer Model Hunian Tapak di Luar Kota.....	105
Tabel 40. Hasil Uji Inner Model Preferensi Hunian Tapak di Luar Kota.....	107
Tabel 41. Hasil Analisis Preferensi Hunian Tapak di Luar Kota.....	109
Tabel 42. Hasil Uji Outer Model Hunian Vertikal di Pusat Kota.....	111
Tabel 43. Hasil Uji Inner Model Preferensi Hunian Vertikal di Pusat Kota.....	113
Tabel 44. Hasil Analisis Preferensi Hunian Vertikal di Pusat Kota.....	116
Tabel 45. Analisis Preferensi Atribut Hunian Tapak di Luar Kota dan Hunian Vertikal di Pusat Kota.....	117

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Peta Area Studi.....	9
Gambar 2. Kerangka Berpikir Penelitian.....	10
Gambar 3. Rumah Tunggal.....	16
Gambar 4. Rumah Kopel.....	16
Gambar 5. Rumah Deret.....	16
Gambar 6. Rumah Susun.....	17
Gambar 7. Apartemen.....	17
Gambar 8. Kerangka Konsep Penelitian.....	47
Gambar 9. Rumus Perhitungan Sampel Lemeshow.....	54
Gambar 10. Perhitungan Jumlah Sampel Penelitian.....	55
Gambar 11. Rumus Hitung Nilai Q square.....	58
Gambar 12. Rumus Hitung Nilai Goodness of Fit.....	58
Gambar 13. Model Awal Uji CFA Preferensi Hunian.....	59
Gambar 14. Peta Guna Lahan pada Area Studi CBD Thamrin - Sudirman.....	62
Gambar 15. Peta Titik Transit Transportasi Publik di Area CBD Thamrin - Sudirman.....	65
Gambar 16. Pemilihan Jenis Hunian Berdasarkan Tempat Tinggal Responden..	103
Gambar 17. Struktur Model Akhir Preferensi Atribut Hunian Tapak di Luar Kota..	106
Gambar 18. Struktur Model Akhir Preferensi Atribut Hunian Vertikal di Pusat Kota.....	112
Gambar 17. Preferensi Atribut Pekerja Dewasa Muda dalam Memilih Hunian..	119

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I. Kuesioner.....	148
Lampiran II. Buku Koding.....	156
Lampiran III. Raw Table Karakteristik Responden dan Pilihan Hunian.....	159
Lampiran IV. Raw Table Kepentingan Atribut Hunian.....	166
Lampiran V. Analisis Tabulasi Silang.....	172
Lampiran VI. Hasil Uji SmartPLS.....	179

