



**UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**KAJIAN LOKASI DAN FASILITAS APARTEMEN KALIBATA CITY  
SERTA IMPLIKASINYA TERHADAP HARGA JUAL DAN HARGA  
SEWA YANG DITAWARKAN**

**TUGAS AKHIR**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana**

**RADINDA NURBONITA  
21040112130057**

**FAKULTAS TEKNIK  
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

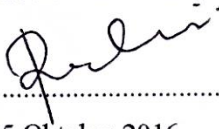
**SEMARANG  
OKTOBER 2016**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas Akhir yang berjudul, “**Kajian Lokasi dan Fasilitas Apartemen Kalibata City serta Implikasinya Terhadap Harga Jual dan Harga Sewa yang Ditawarkan**” ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

NAMA : Radinda Nurbonita

NIM : 21040112130057

Tanda Tangan :  .....

Tanggal : 5 Oktober 2016

## HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh:

NAMA : Radinda Nurbonita  
NIM : 21040112130057  
Jurusan : Perencanaan Wilayah dan Kota  
Fakultas : Teknik  
Judul Tugas Akhir : Kajian Lokasi dan Fasilitas Apartemen Kalibata City serta Implikasinya Terhadap Harga Jual dan Harga Sewa yang Ditawarkan

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar **Sarjana** pada Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.

### TIM PENGUJI

Pembimbing : Ir. Ragil Haryanto, MSP

()

Penguji I : Mardwi Rahdriawan, S.T., M.T.

()

Penguji II : Dr.sc.agr. Iwan Rudiarto, S.T., M.Sc.

()

Semarang, 5 Oktober 2016

Mengetahui,  
Ketua Program Studi S1  
Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota

()

**Ir. Agung Sugiri, MPSt.**  
NIP. 196204031993031003

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

---

Sebagai sivitas akademika Universitas Diponegoro, saya bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Radinda Nurbonita  
NIM : 21040112130057  
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota  
Fakultas : Teknik  
Jenis Karya : Tugas Akhir

demikian pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*None-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**“Kajian Lokasi dan Fasilitas Apartemen Kalibata City serta Implikasinya Terhadap Harga Jual dan Harga Sewa yang Ditawarkan”**

berserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti/ Noneksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengolah 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 : Semarang  
Pada tanggal : 5 Oktober 2016

Yang Menyatakan



Radinda Nurbonita

*Prophet Muhammad said:*  
*“If Allah wants to do good to somebody,*  
*He afflicts him with trials.”*  
**-Sahih Bukhari**

*Tugas akhir ini aku persembahkan untuk*  
*Ibu, Bapak, Adik-Adik dan Keluarga terdekat yang sangat Aku sayangi...*

***Terima kasih atas segala doa dan dukungan yang tiada henti diberikan***

## ABSTRAK

*Tingginya angka pertumbuhan penduduk di Kota Jakarta menyebabkan keterbatasan dan tingginya harga lahan diperkotaan. Sehingga diperlukan adanya suatu usaha untuk memanfaatkan lahan yang terbatas dengan semaksimal mungkin, salah satunya adalah dengan konsep hunian vertikal. Konsep ini didukung oleh Pemerintah dengan mencanangkan program 1.000 tower sehingga muncul istilah apartemen bersubsidi. Salah satu apartemen yang berpartisipasi dalam program tersebut adalah Apartemen Kalibata City. Apartemen Kalibata City berada pada lokasi yang sangat strategis dan berada dekat dengan pusat kota serta memiliki fasilitas yang sangat lengkap, namun Apartemen Kalibata City dapat hadir dengan harga yang relatif rendah jika dibandingkan dengan apartemen bersubsidi lain di Kota Jakarta. Berdasarkan hal tersebut maka dalam penelitian ini hendak diketahui bagaimana karakteristik lokasi dan fasilitas Apartemen Kalibata City serta implikasinya terhadap harga jual dan harga sewa. Dalam penelitian ini digunakan pendekatan dan metode penelitian kuantitatif. Dalam metode kuantitatif digunakan data penelitian berupa angka-angka dan analisis statistik untuk menguji hipotesis. Apartemen Kalibata City berada cukup dekat dengan pusat perkotaan atau Central Business District (CBD) Kota Jakarta, lokasi ini menjadi salah satu daya tarik masyarakat. Lokasi Apartemen Kalibata City strategis dan memiliki aksesibilitas yang tinggi karena mempunyai waktu dan biaya perjalanan yang rendah sehingga memberikan efisiensi waktu dan kemudahan mobilitas bagi penghuni. Dari hasil analisis yang dilakukan, secara keseluruhan rata-rata pendapatan penghuni Apartemen Kalibata City tergolong menengah, berdasarkan hal tersebut sebagian besar responden mengatakan bahwa prioritas pemilihan tempat tinggal didasarkan pada aspek lokasi. Hal tersebut sesuai dengan penelitian terdahulu yang mengatakan bahwa masyarakat dengan penghasilan rendah lebih mementingkan jarak lokasi ke tempat bekerja untuk memilih hunian. Selain itu, Apartemen Kalibata City menyediakan fasilitas yang lengkap dan mampu memenuhi berbagai kebutuhan penghuninya, hal tersebut dibuktikan dengan tingginya tingkat keinginan penghuni dalam menggunakan fasilitas yang tersedia. Namun, Harga yang ditawarkan Apartemen Kalibata City cukup rendah karena pada dasarnya Apartemen Kalibata City merupakan apartemen bersubsidi yang dikhususkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Sehingga dari hal tersebut dapat diketahui bahwa lokasi dan fasilitas tidak memiliki implikasi yang cukup signifikan terhadap harga jual dan harga sewa yang ditawarkan di Apartemen Kalibata City.*

**Keyword:** lokasi; fasilitas; harga jual dan harga sewa; apartemen bersubsidi;

---

## KATA PENGANTAR

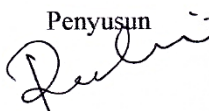
Puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang senantiasa melimpahkan karunia serta rahmat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan Tugas Akhir yang berjudul **“Kajian Lokasi dan Fasilitas Apartemen Kalibata City serta Implikasinya Terhadap Harga Jual dan Harga Sewa yang Ditawarkan”**. Pada kesempatan ini penulis bermaksud menyampaikan rasa terima kasih kepada pihak-pihak yang selama ini telah mendukung, mendoakan, memotivasi serta membimbing dalam menyelesaikan tugas akhir ini, yaitu:

1. Dr. Ir. Hadi Wahyono, M.A selaku Ketua Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota atas segala kemudahan dan bantuan selama penulis menjalankan kuliah di Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro
2. Bapak Ir. Agung Sugiri, MPSt. selaku Ketua Program Studi S1 Departemen Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota yang memberikan segala keperluan penunjang selama penulisan tugas akhir.
3. Bapak Ir. Ragil Haryanto, MSP selaku dosen pembimbing yang terus memberikan bimbingan dan motivasi, serta meluangkan waktunya untuk mengarahkan penulis dalam penyusunan tugas akhir.
4. Bapak Mardwi Rahdriawan, S.T., M.T. dan Bapak Dr.sc.agr. Iwan Rudiarto, S.T., M.Sc., selaku dosen penguji yang telah memberikan masukan dan arahan pada penulis.
5. Kedua orang tua, adik-adik dan saudara serta kerabat yang telah memberikan bantuan moril dan spriritual dalam proses penyelesaian tugas akhir.
6. Sahabat-sahabat terdekat Erlyanto, Finesse, Safira, Dea, Fina, Chytra, Yosephine, Tasya, Leli, Gita, Ocha dan lainnya yang telah memberikan bantuan serta semangat dalam penyusunan tugas akhir.
7. Rekan-rekan mahasiswa Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro Angkatan 2012 atas kebersamaan dan semangat yang selalu diberikan.
8. Dan seluruh pihak yang membantu dalam menyusun tugas akhir yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tugas akhir ini tidak terlepas dari banyak kekurangan. Oleh karena itu, penulis memohon maaf jika terdapat kesalahan dan kekurangan dalam ini. Harapannya, semoga tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi seluruh pembaca pada umumnya dan mahasiswa Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro pada khususnya.

Semarang, 5 Oktober 2016

Penyusun



Radinda Nurbonita

## DAFTAR ISI

|                                                      |             |
|------------------------------------------------------|-------------|
| <b>JUDUL .....</b>                                   | <b>i</b>    |
| <b>HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS .....</b>         | <b>ii</b>   |
| <b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>                      | <b>iii</b>  |
| <b>HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....</b> | <b>iv</b>   |
| <b>HALAMAN PERSEMBAHAN.....</b>                      | <b>v</b>    |
| <b>ABSTRAK .....</b>                                 | <b>vi</b>   |
| <b>KATA PENGANTAR.....</b>                           | <b>vii</b>  |
| <b>DAFTAR ISI.....</b>                               | <b>viii</b> |
| <b>DAFTAR TABEL.....</b>                             | <b>xii</b>  |
| <b>DAFTAR GAMBAR.....</b>                            | <b>xiii</b> |
| <b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>                         | <b>xv</b>   |
| <b>BAB I    PENDAHULUAN .....</b>                    | <b>1</b>    |
| 1.1. Latar Belakang.....                             | 1           |
| 1.2. Perumusan Masalah .....                         | 3           |
| 1.3. Tujuan dan Sasaran Penelitian .....             | 5           |
| 1.3.1. Tujuan Penelitian .....                       | 5           |
| 1.3.2. Sasaran Penelitian.....                       | 5           |
| 1.4. Manfaat Penelitian .....                        | 5           |
| 1.4.1. Manfaat Teoritis .....                        | 5           |
| 1.4.2. Manfaat Praktis.....                          | 5           |
| 1.5. Ruang Lingkup Penelitian.....                   | 6           |
| 1.5.1. Ruang Lingkup Substansial .....               | 6           |
| 1.5.2. Ruang Lingkup Wilayah.....                    | 6           |
| 1.6. Metode Penelitian .....                         | 10          |
| 1.6.1. Pendekatan Penelitian .....                   | 10          |
| 1.6.2. Metode Analisis.....                          | 10          |
| 1.6.3. Kerangka Analisis.....                        | 11          |
| 1.7. Posisi Penelitian.....                          | 14          |
| 1.8. Keaslian Penelitian .....                       | 15          |
| 1.9. Kerangka Pikir .....                            | 16          |
| 1.10. Sistematika Penulisan .....                    | 17          |

## **BAB II KAJIAN LITERATUR HARGA JUAL DAN HARGA SEWA APARTEMEN**

|                                                                                                                                |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>BERSUBSIDI .....</b>                                                                                                        | <b>18</b> |
| 2.1. Tinjauan Umum Apartemen.....                                                                                              | 18        |
| 2.1.1. Pengertian Umum .....                                                                                                   | 18        |
| 2.1.2. Fungsi Apartemen.....                                                                                                   | 20        |
| 2.1.3. Klasifikasi Apartemen .....                                                                                             | 20        |
| 2.1.3.1. Apartemen Berdasarkan Tujuan Pembangunan.....                                                                         | 20        |
| 2.1.3.2. Apartemen Berdasarkan Sistem Kepemilikan .....                                                                        | 20        |
| 2.1.3.3. Apartemen Berdasarkan Tipe Pengelolaan.....                                                                           | 21        |
| 2.1.3.4. Apartemen Berdasarkan Penghuni .....                                                                                  | 21        |
| 2.1.3.5. Apartemen Berdasarkan Golongan Ekonomi .....                                                                          | 22        |
| 2.1.3.6. Apartemen Berdasarkan Tipe Unit.....                                                                                  | 23        |
| 2.2. Teori Pusat Kota ( <i>Central Business District</i> ) dan Struktur Ruang Kota.....                                        | 24        |
| 2.3. Karakteristik Lokasi dan Aksesibilitas Apartemen .....                                                                    | 28        |
| 2.4. Karakteristik Penghuni Apartemen .....                                                                                    | 29        |
| 2.5. Fasilitas Penunjang dan Pelayanan Apartemen .....                                                                         | 32        |
| 2.6. Harga Jual dan Harga Sewa Apartemen.....                                                                                  | 33        |
| 2.7. Lokasi dan Fasilitas serta Implikasinya Terhadap Harga Apartemen.....                                                     | 34        |
| 2.8. Sintesa Literatur.....                                                                                                    | 35        |
| <b>BAB III TINJAUAN UMUM APARTEMEN KALIBATA CITY.....</b>                                                                      | <b>39</b> |
| 3.1. Gambaran Umum Kota Jakarta .....                                                                                          | 39        |
| 3.1.1. Kependudukan .....                                                                                                      | 39        |
| 3.1.2. Perumahan .....                                                                                                         | 40        |
| 3.1.3. Perekonomian .....                                                                                                      | 40        |
| 3.1.4. Pusat Kota Jakarta.....                                                                                                 | 42        |
| 3.2. Sejarah Perkembangan Pembangunan Apartemen Bersubsidi di Kota Jakarta.                                                    | 42        |
| 3.3. Kebijakan Pemerintah Mengenai Program 1.000 Tower Rusunami.....                                                           | 44        |
| 3.4. Isu dan Kendala Pelaksanaan Program 1.000 Tower Rusunami.....                                                             | 48        |
| 3.5. Gambaran Umum Apartemen Bersubsidi di Kota Jakarta.....                                                                   | 49        |
| 3.6. Gambaran Umum Apartemen Kalibata City .....                                                                               | 50        |
| 3.6.1. Sejarah Pembangunan Apartemen Kalibata City .....                                                                       | 50        |
| 3.6.2. Lokasi Apartemen Kalibata City.....                                                                                     | 53        |
| 3.6.3. Ketersediaan Sarana dan Prasarana Apartemen Kalibata City .....                                                         | 55        |
| 3.7. Perbandingan Lokasi, Fasilitas dan Harga Apartemen Kalibata City dengan<br>Apartemen Bersubsidi Lain di Kota Jakarta..... | 56        |

|                                                                                                                                     |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.7.1. Perbandingan Lokasi Apartemen Kalibata City dengan Apartemen Bersubsidi Lain di Kota Jakarta .....                           | 56 |
| 3.7.2. Perbandingan Harga Jual dan Harga Sewa Apartemen Kalibata City Dengan Apartemen Bersubsidi Lain di Kota Jakarta .....        | 58 |
| 3.7.3. Perbandingan Lokasi, Fasilitas serta Harga Jual dan Harga Sewa Apartemen Kalibata City dengan Apartemen Bersubsidi Lain..... | 60 |

#### **BAB IV ANALISIS LOKASI TERHADAP HARGA JUAL DAN HARGA SEWA**

|                                                                         |           |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>APARTEMEN KALIBATA CITY .....</b>                                    | <b>71</b> |
| 4.1. Analisis Karakteristik Lokasi .....                                | 71        |
| 4.1.1. Lokasi Apartemen Kalibata City .....                             | 71        |
| 4.1.2. Aksesibilitas .....                                              | 72        |
| 4.1.2.1. Lokasi Terhadap Pusat Kota .....                               | 73        |
| 4.1.2.2. Lokasi Terhadap Sarana Transportasi Umum .....                 | 73        |
| 4.1.2.3. Lokasi Terhadap Fasilitas Umum.....                            | 73        |
| 4.1.3. Kondisi dan Ketersediaan Sarana dan Prasarana Transportasi ..... | 74        |
| 4.1.3.1. Moda Transportasi yang tersedia di sekitarnya .....            | 74        |
| 4.1.3.2. Jalur Lalu Lintas .....                                        | 75        |
| 4.1.3.3. Volume Lalu Lintas Jalan di sekitar Apartemen .....            | 75        |
| 4.1.3.4. Tingkat Kebisingan dan Polusi .....                            | 76        |
| 4.1.4. Pendapat Penghuni Mengenai Lokasi .....                          | 76        |
| 4.2. Analisis Karakteristik Penghuni Apartemen .....                    | 77        |
| 4.2.1. Karakteristik Umum Penghuni.....                                 | 77        |
| 4.2.1.1. Usia.....                                                      | 77        |
| 4.2.1.2. Pendidikan Formal Terakhir .....                               | 78        |
| 4.2.1.3. Status Perkawinan.....                                         | 78        |
| 4.2.1.4. Pekerjaan Kepala Keluarga .....                                | 79        |
| 4.2.1.5. Rata-rata Pendapatan Kepala Keluarga .....                     | 80        |
| 4.2.2. Latar Belakang Pemilihan Apartemen Kalibata City .....           | 82        |
| 4.2.2.1. Lokasi Tempat Tinggal Sebelumnya.....                          | 82        |
| 4.2.2.2. Status Kepemilikan Apartemen.....                              | 82        |
| 4.2.2.3. Alasan Memilih Apartemen Kalibata City .....                   | 84        |
| 4.2.2.4. Lokasi Bekerja .....                                           | 85        |
| 4.2.2.5. Moda Transportasi yang Digunakan .....                         | 86        |
| 4.2.2.6. Jumlah Kepemilikan Kendaraan Pribadi .....                     | 87        |
| 4.2.2.7. Biaya Transportasi yang Dikeluarkan .....                      | 88        |

|                       |                                                                                                                      |     |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 4.3.                  | Analisis Ketersediaan dan Kondisi Sarana dan Prasarana Apartemen .....                                               | 89  |
| 4.3.1.                | Ketersediaan dan Kondisi Sarana .....                                                                                | 89  |
| 4.3.1.1.              | Perdagangan dan Jasa.....                                                                                            | 89  |
| 4.3.1.2.              | Olahraga.....                                                                                                        | 91  |
| 4.3.1.3.              | Ruang Terbuka Hijau .....                                                                                            | 92  |
| 4.3.1.4.              | Kesehatan.....                                                                                                       | 92  |
| 4.3.2.                | Ketersediaan dan Kondisi Prasarana .....                                                                             | 93  |
| 4.3.2.1.              | Sistem Parkir.....                                                                                                   | 93  |
| 4.3.2.2.              | Sistem Keamanan.....                                                                                                 | 95  |
| 4.3.2.3.              | Sistem Jaringan Air Bersih dan Listrik .....                                                                         | 95  |
| 4.3.2.4.              | Sistem Jaringan Sampah .....                                                                                         | 96  |
| 4.3.3.                | Analisis Pendapat Penghuni terhadap Ketersediaan dan Kondisi Sarana<br>Dan Prasarana .....                           | 97  |
| 4.3.3.1.              | Ketersediaan dan Kelayakan Fasilitas .....                                                                           | 97  |
| 4.3.3.2.              | Tingkat Keinginan untuk Memanfaatkan Fasilitas .....                                                                 | 98  |
| 4.3.3.3.              | Tingkat Kenyamanan Lingkungan .....                                                                                  | 98  |
| 4.3.3.4.              | Tingkat Keamanan .....                                                                                               | 99  |
| 4.3.3.5.              | Pelayanan dari Pihak Pengelola .....                                                                                 | 101 |
| 4.4.                  | Analisis Harga Jual dan Harga Sewa .....                                                                             | 102 |
| 4.4.1.                | Analisis Harga Jual Apartemen Kalibata City.....                                                                     | 102 |
| 4.4.2.                | Analisis Harga Sewa Apartemen Kalibata City .....                                                                    | 103 |
| 4.4.3.                | Pendapat Penghuni Mengenai Harga Jual dan Harga Sewa Apartemen. ....                                                 | 105 |
| 4.5.                  | Analisis Lokasi dan Fasilitas Apartemen Kalibata City serta Implikasinya<br>Terhadap Harga Jual dan Harga Sewa ..... | 107 |
| 4.5.1.                | Analisis Lokasi Apartemen Kalibata City.....                                                                         | 107 |
| 4.5.2.                | Analisis Fasilitas Apartemen Kalibata City .....                                                                     | 116 |
| 4.5.3.                | Implikasi Lokasi dan Fasilitas Apartemen Kalibata City terhadap<br>Harga Jual dan Harga Sewa yang Ditawarkan .....   | 120 |
| 4.6.                  | Sintesa Penelitian.....                                                                                              | 124 |
| 4.7.                  | Temuan Penelitian .....                                                                                              | 127 |
| <b>BAB V.</b>         | <b>PENUTUP</b> .....                                                                                                 | 129 |
| 5.1.                  | Kesimpulan.....                                                                                                      | 129 |
| 5.2.                  | Rekomendasi.....                                                                                                     | 130 |
| <b>DAFTAR PUSTAKA</b> | .....                                                                                                                | 132 |
| <b>LAMPIRAN</b>       | .....                                                                                                                | 135 |

## DAFTAR TABEL

|             |                                                                                        |     |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Tabel 1.1.  | : Keaslian Penelitian .....                                                            | 15  |
| Tabel II.1  | : Klasifikasi Tingkat Aksesibilitas .....                                              | 29  |
| Tabel II.2  | : Sintesis Teori dan Variabel Penelitian .....                                         | 35  |
| Tabel II.3  | : Variabel dan Data Terpilih yang Digunakan dalam Penelitian .....                     | 38  |
| Tabel III.1 | : Jumlah Penduduk dan Laju Pertumbuhan Penduduk Jakarta .....                          | 40  |
| Tabel III.2 | : Distribusi Pendapatan Penduduk DKI Jakarta .....                                     | 41  |
| Tabel III.3 | : Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPR Sarusun Bersubsidi .....                     | 46  |
| Tabel III.4 | : Apartemen Bersubsidi di Kota Jakarta .....                                           | 49  |
| Tabel III.5 | : Jarak Apartemen Bersubsidi di Kota Jakarta Terhadap Pusat Kota.....                  | 57  |
| Tabel III.6 | : <i>Overview</i> Apartemen Bersubsidi Berdasarkan Lokasi, Fasilitas dan Harga         | 62  |
| Tabel IV.1  | : Harga Sewa Apartemen Kalibata City dari Web Penyewaan Online .....                   | 104 |
| Tabel IV.2  | : Tabulasi Silang Antara Pertimbangan Pemilihan dengan Pendapatan .....                | 109 |
| Tabel IV.3  | : Chi-Square Tests Pertimbangan Pemilihan dengan Pendapatan.....                       | 110 |
| Tabel IV.4  | : Tabulasi Silang Antara Jumlah Kendaraan dengan Moda Transportasi .....               | 112 |
| Tabel IV.5  | : Chi-Square Tests Jumlah Kendaraan dengan Moda Transportasi .....                     | 113 |
| Tabel IV.6  | : Tabulasi Silang Antara Moda Transportasi dengan Biaya Transportasi.....              | 113 |
| Tabel IV.7  | : Chi-Square Tests Moda Transportasi dengan Biaya Transportasi .....                   | 114 |
| Tabel IV.8  | : Tabulasi Silang Antara Moda Transportasi dengan Waktu .....                          | 114 |
| Tabel IV.9  | : Chi-Square Tests Moda Transportasi dengan Waktu .....                                | 115 |
| Tabel IV.10 | : Tabulasi Silang Antara Ketersediaan Fasilitas dengan Keinginan<br>Memanfaatkan ..... | 117 |
| Tabel IV.11 | : Chi-Square Tests Ketersediaan Fasilitas dengan Keinginan<br>Memanfaatkan .....       | 118 |
| Tabel IV.12 | : Tabulasi Silang Antara Ketersediaan Fasilitas dengan Tingkat<br>Kenyamanan .....     | 118 |
| Tabel IV.13 | : Chi-Square Tests Ketersediaan Fasilitas dengan Tingkat Kenyamanan .....              | 119 |
| Tabel IV.14 | : Tabulasi Silang Antara Kenyamanan dengan Keamanan .....                              | 119 |
| Tabel IV.15 | : Chi-Square Tests Kenyamanan dengan Keamanan.....                                     | 120 |

## DAFTAR GAMBAR

|             |                                                                          |    |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------|----|
| Gambar 1.1  | : Lokasi Apartemen Kalibata City.....                                    | 8  |
| Gambar 1.2  | : Kedudukan Lokasi Penelitian terhadap Kota Jakarta .....                | 9  |
| Gambar 1.3  | : Kerangka Analisis.....                                                 | 13 |
| Gambar 1.4  | : Posisi Penelitian.....                                                 | 14 |
| Gambar 1.5  | : Kerangka Pikir Penelitian .....                                        | 16 |
| Gambar 2.1  | : Pola Penggunaan Lahan Kota Teori Konsentris Burgess .....              | 25 |
| Gambar 2.2  | : Pola Penggunaan Lahan Kota Konsep Teori Sektor Hoyt.....               | 26 |
| Gambar 2.3  | : Teori Pusat Kegiatan Ganda Harris Ullman.....                          | 27 |
| Gambar 3.1  | : Peta Administrasi DKI Jakarta.....                                     | 39 |
| Gambar 3.2  | : Grafik Laju Inflasi DKI Jakarta dan Nasional.....                      | 41 |
| Gambar 3.3  | : Peta Rencana Kawasan Strategis Kota Jakarta.....                       | 42 |
| Gambar 3.4  | : Skema Pencairan Subsidi Pembangunan Rusunami.....                      | 47 |
| Gambar 3.5  | : Peta Persebaran Apartemen Bersubsidi di Kota Jakarta.....              | 50 |
| Gambar 3.6  | : <i>Site Plan</i> Apartemen Kalibata City .....                         | 52 |
| Gambar 3.7  | : Denah Masing-Masing Unit di Kalibata City.....                         | 52 |
| Gambar 3.8  | : Denah Lantai pada Tower Kalibata City .....                            | 52 |
| Gambar 3.9  | : Peta Administrasi Kecamatan Pancoran.....                              | 54 |
| Gambar 3.10 | : Lokasi Apartemen Kalibata City.....                                    | 55 |
| Gambar 3.11 | : Tower Flamboyan Apartemen Kalibata City .....                          | 55 |
| Gambar 3.12 | : Sarana Perbelanjaan dan Pertokoan di Apartemen Kalibata City .....     | 55 |
| Gambar 3.13 | : Sarana Penunjang di Apartemen Kalibata City .....                      | 56 |
| Gambar 3.14 | : Peta Persebaran Apartemen Bersubsidi di Kota Jakarta.....              | 58 |
| Gambar 3.15 | : Grafik Perbedaan Harga Jual Apartemen Bersubsidi di Kota Jakarta ..... | 59 |
| Gambar 3.16 | : Grafik Perbedaan Harga Sewa Apartemen Bersubsidi di Kota Jakarta ..... | 60 |
| Gambar 3.17 | : Persebaran Lokasi Apartemen Bersubsidi.....                            | 61 |
| Gambar 4.1  | : Moda Transportasi Umum di Sekitar Apartemen Kalibata City.....         | 75 |
| Gambar 4.2  | : Pendapat Penghuni Mengenai Jarak Apartemen Kalibata City .....         | 77 |
| Gambar 4.3  | : Usia Penghuni Apartemen Kalibata City .....                            | 77 |
| Gambar 4.4  | : Tingkat Pendidikan Penghuni Apartemen Kalibata City.....               | 78 |
| Gambar 4.5  | : Status Perkawinan Penghuni Apartemen Kalibata City .....               | 79 |
| Gambar 4.6  | : Pekerjaan Kepala Keluarga .....                                        | 79 |
| Gambar 4.7  | : Pendapatan Kepala Keluarga .....                                       | 80 |

|             |                                                                       |     |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------|-----|
| Gambar 4.8  | : Pendapatan Anggota Keluarga Lain.....                               | 81  |
| Gambar 4.9  | : Lokasi Tinggal Sebelumnya.....                                      | 82  |
| Gambar 4.10 | : Status Kepemilikan Apartemen Kalibata City .....                    | 83  |
| Gambar 4.11 | : Alasan Tinggal di Apartemen Kalibata City .....                     | 84  |
| Gambar 4.12 | : Peta Pergerakan Penghuni Apartemen Kalibata City .....              | 85  |
| Gambar 4.13 | : Moda Transportasi yang Digunakan .....                              | 86  |
| Gambar 4.14 | : Jumlah Kepemilikan Kendaraan Pribadi.....                           | 87  |
| Gambar 4.15 | : Biaya Transportasi yang Dikeluarkan .....                           | 88  |
| Gambar 4.16 | : Waktu yang Diperlukan Menuju Tempat Kerja .....                     | 89  |
| Gambar 4.17 | : Sarana Perdagangan di Apartemen Kalibata City .....                 | 90  |
| Gambar 4.18 | : Sarana Penyediaan Jasa di Apartemen Kalibata City .....             | 90  |
| Gambar 4.19 | : Pusat Perbelanjaan di Apartemen Kalibata City .....                 | 91  |
| Gambar 4.20 | : Lapangan Futsal di Apartemen Kalibata City .....                    | 91  |
| Gambar 4.21 | : Taman Aktif di Apartemen Kalibata City .....                        | 92  |
| Gambar 4.22 | : Sarana Kesehatan di Apartemen Kalibata City .....                   | 93  |
| Gambar 4.23 | : Lahan Parkir di Apartemen Kalibata City .....                       | 93  |
| Gambar 4.24 | : Lahan Parkir Memakan Ruas Jalan.....                                | 94  |
| Gambar 4.25 | : Sampah yang Diangkut oleh Petugas Kebersihan .....                  | 96  |
| Gambar 4.26 | : Pendapat Penghuni Mengenai Ketersediaan Fasilitas .....             | 97  |
| Gambar 4.27 | : Pendapat Penghuni Mengenai Keinginan Memanfaatkan Fasilitas .....   | 98  |
| Gambar 4.28 | : Pendapat Penghuni Mengenai Lingkungan Hunian .....                  | 99  |
| Gambar 4.29 | : Pendapat Penghuni Mengenai Keamanan .....                           | 100 |
| Gambar 4.30 | : Pendapat Penghuni Mengenai Pelayanan.....                           | 101 |
| Gambar 4.31 | : Perkembangan Harga Jual Apartemen Kalibata City .....               | 102 |
| Gambar 4.32 | : Status Kepemilikan Unit Apartemen Kalibata City .....               | 103 |
| Gambar 4.33 | : Pendapat Penghuni Mengenai Harga Sewa Apartemen Kalibata City ..... | 105 |
| Gambar 4.34 | : Pendapat Penghuni Mengenai Harga Jual Apartemen Kalibata City.....  | 106 |
| Gambar 4.35 | : Pendapat Penghuni Mengenai IPL di Apartemen Kalibata City.....      | 106 |
| Gambar 4.36 | : Lokasi Apartemen Kalibata City terhadap Kota Jakarta .....          | 108 |
| Gambar 4.37 | : Peta Persebaran Lokasi Bekerja Penghuni .....                       | 111 |

## DAFTAR LAMPIRAN

|                                     |     |
|-------------------------------------|-----|
| Form Kuesioner.....                 | 135 |
| Pengkodean Data dan Kompilasi.....  | 139 |
| Rekapitulasi Kuesioner .....        | 141 |
| Hasil Olahan Data SPSS .....        | 142 |
| Lembar Asistensi.....               | 147 |
| Berita Acara Sidang Pembahasan..... | 152 |
| Berita Acara Sidang Akhir .....     | 155 |