

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Urbanisasi telah menjadi sebuah fenomena yang terjadi di seluruh belahan dunia. Terjadinya urbanisasi salah satunya ditandai dengan meningkatnya proporsi penduduk kota akibat penambahan penduduk alamiah ataupun proses perpindahan penduduk menuju wilayah perkotaan. Perpindahan penduduk disebabkan karena adanya faktor penarik dari wilayah perkotaan dan faktor pendorong dari wilayah pedesaan. (Bintarto, 1984) Peranan kota dengan penduduknya semakin penting fungsinya terhadap perkembangan daerah di sekitarnya. Pengaruh ini menarik penduduk desa, sehingga kemudian banyak terjadi perpindahan penduduk dari desa ke kota. Pertumbuhan urbanisasi yang terlalu cepat dapat menimbulkan berbagai permasalahan jika sebuah kota tidak siap mengantisipasi perubahan pertumbuhan tersebut. Salah satu permasalahan yang timbul akibat terjadinya urbanisasi adalah, pertumbuhan penduduk pada wilayah perkotaan yang tidak terkendali dan ketersediaan ruang yang semakin terbatas.

Sebagai Ibu Kota Negara, Jakarta menjadi pusat berbagai aktivitas atau kegiatan baik itu ekonomi, sosial maupun politik. Dalam perekonomian, Jakarta berperan dalam upaya menggerakkan roda perekonomian nasional dengan berbagai sentra aktivitas perbankan dan keuangan serta pusat bisnis dan perdagangan, hal tersebut terlihat dari peredaran dan perputaran uang yang mencapai lebih dari 50 persen total uang yang beredar di Indonesia. Sementara dalam politik, Jakarta merupakan pusat pemerintahan dan kekuasaan nasional. Oleh sebab itu, Jakarta menjadi magnet bagi penduduk dari wilayah lain untuk berdatangan mencari pekerjaan dan tempat tinggal. Akibatnya lonjakan pertumbuhan penduduk tidak dapat dihindarkan. Pertumbuhan penduduk suatu kota memberikan dampak bagi kemajuan kota akibat munculnya aktivitas-aktivitas baru yang menuntut ketersediaan lahan, namun dapat menimbulkan permasalahan karena ketersediaan lahan dan daya dukung kota yang terbatas.

Bertambahnya penduduk di Jakarta menuntut suatu upaya penyediaan sarana dan prasarana penunjang, seperti penyediaan prasarana jalan, air bersih, drainase dan listrik serta penyediaan berbagai sarana pelayanan dan jasa seperti rumah sakit, sekolah dan lain sebagainya. Selain penyediaan kebutuhan sarana dan prasarana, pemerintah juga perlu menyediakan lahan untuk kawasan perumahan atau permukiman. Sinulingga B (1999), mengemukakan di dalam setiap rencana kota terlihat bahwa penggunaan lahan untuk permukiman mengambil bagian yang paling besar. Maka dari itu kebutuhan akan tempat tinggal merupakan salah satu bagian yang harus dipersiapkan dan direncanakan dalam pembangunan nasional. Seiring dengan pertumbuhan penduduk yang

sedemikian pesatnya, permasalahan muncul akibat pertumbuhan penduduk berbanding terbalik dengan ketersediaan lahan di Jakarta. Berdasarkan permasalahan tersebut, diperlukan suatu usaha untuk memanfaatkan lahan yang terbatas dengan semaksimal mungkin dengan konsep hunian vertikal. Apartemen atau *vertical housing* dapat menjadi salah satu solusi dari keterbatasan lahan serta tingginya harga lahan pada wilayah perkotaan saat ini.

Menurut Neufert (1980), apartemen merupakan suatu bangunan hunian yang dipisahkan secara horizontal dan vertikal agar tersedia hunian yang berdiri sendiri dan mencakup bangunan bertingkat rendah atau bangunan tinggi, dilengkapi dengan berbagai fasilitas yang sesuai dengan standart yang ditentukan. Bambang (2014) mengatakan bahwa konsep pembangunan tempat tinggal vertikal ini bukanlah sebuah solusi terbaik, karena walaupun dapat mengoptimalkan penggunaan lahan, namun konsep ini menyebabkan pertambahan nilai konstruksi sebesar 1,8 persen dari nilai konstruksi pada umumnya. Walaupun begitu, permintaan akan hunian apartemen semakin diminati, selain dikarenakan keterbatasan lahan dan tingginya harga lahan pada wilayah perkotaan, gaya hidup masyarakat perkotaan juga menyebabkan terjadinya pergeseran minat dari *landed housing* ke *vertical housing*.

Besarnya permintaan akan unit hunian/tempat tinggal dapat berdampak pada tingginya harga yang ditawarkan. Untuk masyarakat berpenghasilan tinggi, harga tidak menjadi bahan pertimbangan dalam membeli suatu apartemen, namun berlaku sebaliknya untuk kalangan masyarakat menengah ataupun menengah kebawah. Menurut Akmal (2007) dalam Anastasia (2014), nilai pasar/harga apartemen dipengaruhi oleh faktor lokasi dan fasilitas. (Frew dan Judd, 2013 dalam Anastasia 2014) Variabel lokasi dan fasilitas merupakan atribut yang menjadi bahan pertimbangan utama dalam menentukan nilai pasar apartemen. Sebesar 95% variasi harga apartemen yang ada dipengaruhi oleh variabel lokasi dan fasilitas dari apartemen tersebut. Semakin jauh jarak apartemen ke pusat kota, harga yang ditawarkan semakin rendah. Sedangkan dalam penelitian yang dilakukan Janssen (2003) menyatakan bahwa 93% variasi harga jual apartemen dipengaruhi oleh luasan dan jarak apartemen ke *Central Business District* (CBD) area.

Apartemen cenderung dibangun dekat kawasan bisnis atau pusat kota. Beberapa apartemen justru berada di sebuah bangunan *mixed-used* yang menjadi satu dengan perkantoran atau pertokoan. Lokasi yang strategis ini memberikan efisiensi waktu dan kemudahan mobilitas bagi penghuni apartemen. Selain itu, fasilitas yang menunjang penghuni apartemen seperti taman, sarana olahraga (kolam renang, lapangan tenis, pusat kebugaran), lahan parkir dan supermarket juga memberikan nilai tambah pada apartemen tersebut. Beberapa apartemen juga menyediakan *business center* bahkan *mixed-use apartment* yang dilengkapi mall, perkantoran atau hotel.

Sejak tahun 2006, pemerintah mencanangkan program pembangunan nasional untuk hunian penduduk dengan konsep 1.000 tower *vertical housing* pada kota-kota besar di Indonesia.

Program pembangunan 1.000 tower *vertical housing* ini dikhususkan bagi daerah-daerah dengan tingkat urbanisasi dan kepadatan yang tinggi, yaitu kota-kota besar yang ada di seluruh Indonesia, salah satunya adalah Kota Jakarta. Program ini merupakan proyek kerjasama antara pemerintah dengan pihak swasta yang terwujud dalam pembangunan rumah susun sederhana milik (rusunami) atau apartemen bersubsidi. Sumber dana dalam pembangunan rumah susun ini berasal dari partisipasi pihak swasta dalam hal ini pengembang. Semenjak awal dicanangkannya program 1.000 tower ini, terdapat beberapa *developer* yang turut berpartisipasi.

Berdasarkan data kompasiana, pada tahun 2015 tercatat sekitar 19 rusunami telah dibangun dan beroperasi di Jakarta, seperti Apartemen Menara Cawang, Pancoran Riverside, Pakubuwono Terrace, Sentra Timur Residence, Green Park View, Kalibata City, Woodland Park dan lain sebagainya. Rusunami-rusunami tersebut sebagian besar telah beroperasi dan dihuni oleh masyarakat. Dari ke-19 rusunami tersebut, masing-masing memiliki karakteristik yang berbeda-beda mulai dari segi lokasi, fasilitas maupun harga yang ditawarkan. Setiap rusunami memiliki keunggulan dan penawaran tersendiri agar dapat menarik masyarakat untuk menjadikan rusunami tersebut sebagai tempat tinggal.

Salah satu apartemen yang turut berpartisipasi dalam program 1000 tower *vertical housing* adalah Apartemen Kalibata City. Berdasarkan data dari *developer*, pada awal pembangunan apartemen Kalibata City pada bulan Mei 2008 tercatat bahwa total unit hunian yang berjumlah 6.300 unit terjual hanya dalam waktu empat bulan. Hingga pada tahap akhir pembangunan, yaitu tahun 2011, sekitar 12.000 unit apartemen Kalibata City telah habis terjual. Hal tersebut membuktikan bahwa permintaan masyarakat akan unit hunian di apartemen Kalibata City cukup tinggi. Pada awal dipasarkan, apartemen Kalibata City hadir dengan harga yang relatif rendah dengan fasilitas yang lengkap dan lokasi yang strategis, hal inilah yang menjadi latarbelakang tingginya minat masyarakat terhadap Apartemen Kalibata City.

## **1.2 Perumusan Masalah**

Padatnya aktivitas penduduk Jakarta yang memiliki bermacam aktivitas, tentunya mengarahkan pada tren untuk memilih hunian dekat dengan pusat aktivitas. Masyarakat memilih tinggal pada lokasi hunian yang berdekatan dengan lokasi/tempat bekerja, pusat perbelanjaan atau pertokoan dan fasilitas umum lainnya. Hal ini dilakukan agar dapat meminimalisir biaya yang dikeluarkan untuk transportasi serta mempersingkat waktu tempuh yang dibutuhkan.

Apartemen Kalibata City terletak di Kecamatan Pancoran yang merupakan salah satu kecamatan di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Seperti yang diketahui, Jakarta Selatan adalah pusat berbagai aktivitas bisnis, perkantoran, perdagangan dan jasa maupun pemerintahan. Pusat aktivitas seperti perkantoran dan perdagangan tersebut berada tidak jauh dari Apartemen Kalibata City. Hal ini menempatkan Apartemen Kalibata City pada lokasi yang strategis. Tepat di sekitar kawasan

Apartemen Kalibata City juga terdapat berbagai pusat aktivitas, seperti *shopping mall* Kalibata Square yang berada tepat di seberang apartemen, serta perkantoran yang berada tepat di depan kawasan apartemen. Tidak jauh dari Apartemen Kalibata City terdapat stasiun kereta api Duren Tiga yang dapat ditempuh hanya dengan berjalan kaki.

Selain terletak pada lokasi yang strategis, Apartemen Kalibata City juga merupakan apartemen *superblock modern* dengan konsep terpadu dan fasilitas terlengkap. Konsep yang digunakan adalah “*Mixed Use Development*”, bertujuan untuk memberikan kenyamanan bagi penghuni dengan menggabungkan berbagai aktivitas yaitu hunian, bisnis dan perdagangan, rekreasi, olahraga dan perkantoran. Kelengkapan fasilitas dan pelayanan yang diberikan *developer* tentunya menjadi daya tarik bagi masyarakat. Dengan fasilitas yang lengkap, Apartemen Kalibata City dapat menunjang berbagai aktivitas penghuni serta memudahkan dalam memenuhi berbagai kebutuhannya.

Sebagai salah satu apartemen yang berpartisipasi dalam program 1000 tower, Apartemen Kalibata City mendapat dukungan berupa subsidi dari pemerintah, sehingga kemudian muncul istilah Apartemen Bersubsidi. Hal ini tentunya menjadi *plus poin* bagi apartemen Kalibata City yang hadir dengan harga yang relatif rendah, di tengah krisis global yang berdampak pada daya beli konsumen dan suku bunga kredit. Lima tahun pasca operasional, terdapat banyak unit-unit apartemen Kalibata City yang dijual ataupun disewakan kembali oleh pemiliknya. Potensi penjualan ataupun penyewaan unit-unit apartemen tersebut cukup besar. Namun harga yang ditawarkan masih relatif lebih rendah jika dibandingkan dengan apartemen bersubsidi lainnya, mengingat bahwa Apartemen Kalibata City berada pada lokasi yang strategis dengan fasilitas yang lengkap.

Berdasarkan penelitian-penelitian terdahulu, harga apartemen dipengaruhi oleh variabel lokasi dan fasilitas. Penelitian yang dilakukan Frew dan Judd mengatakan bahwa 95% variasi harga apartemen dipengaruhi oleh faktor lokasi dan fasilitas. Dari variabel lokasi dan fasilitas tersebut dapat diketahui pula apakah lokasi yang strategis dan fasilitas yang lengkap dapat memberikan kenyamanan dan kemudahan bagi penghuni, sehingga terjadi efisiensi waktu dan biaya untuk menekan pengeluaran transportasi. Faktor lokasi tersebut dapat dikaitkan dengan pengertian *trade off* (pertukaran) antara biaya transportasi dengan harga lahan.

Hal tersebut tentunya menarik perhatian penulis untuk mengkaji mengenai bagaimana karakteristik lokasi dan fasilitas Apartemen Kalibata City serta implikasinya terhadap harga jual dan harga sewa yang ditawarkan. Berdasarkan rumusan masalah yang telah dipaparkan, maka dapat dirumuskan pertanyaan penelitian dalam laporan ini adalah, “**Bagaimana karakteristik lokasi dan fasilitas Apartemen Kalibata City serta implikasinya terhadap harga jual dan harga sewa yang ditawarkan?**”

### **1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian**

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah dikemukakan, maka tujuan dan sasaran dalam penelitian mengenai kajian lokasi dan fasilitas Apartemen Kalibata City serta implikasinya terhadap harga jual dan harga sewa yang ditawarkan, adalah sebagai berikut:

#### **1.3.1 Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk **mengkaji lokasi dan fasilitas Apartemen Kalibata City serta implikasinya terhadap harga jual dan harga sewa yang ditawarkan.**

#### **1.3.2 Sasaran Penelitian**

Untuk mencapai tujuan penelitian, maka akan dilakukan sasaran penelitian sebagai berikut:

1. mengidentifikasi karakteristik lokasi apartemen Kalibata City;
2. mengidentifikasi karakteristik penghuni apartemen Kalibata City;
3. mengidentifikasi ketersediaan dan kondisi fasilitas yang terdapat di apartemen Kalibata City;
4. mengidentifikasi harga apartemen Kalibata City yang meliputi harga jual dan harga sewa apartemen;
5. menganalisis lokasi dan fasilitas Apartemen Kalibata City serta implikasinya terhadap harga jual dan harga sewa yang ditawarkan.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

#### **1.4.1 Manfaat Teoritis**

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberi kontribusi bagi perkembangan ilmu pengetahuan mengenai karakteristik lokasi dan harga apartemen bersubsidi yang dibangun oleh *developer* dalam mendukung program pemerintah untuk menyediakan perumahan yang layak bagi masyarakat. Ilmu pengetahuan yang didapatkan berupa bukti empiris yang mendukung perkembangan dalam bidang properti khususnya di Kota Jakarta. Selanjutnya, penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan referensi bagi peneliti lain pada bidang yang sama.

#### **1.4.2 Manfaat Praktis**

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan pertimbangan bagi pemerintah dan pengembang dalam merencanakan pembangunan properti khususnya apartemen. Hal ini dikarenakan, terdapat banyak pengembang yang turut membantu program pemerintah dalam menyediakan perumahan bagi masyarakat. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi masyarakat yang ingin membeli unit apartemen dengan menyesuaikan antara kebutuhan dan daya beli.

## 1.5 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian dibedakan menjadi dua, yaitu ruang lingkup substansial dan ruang lingkup wilayah yang menjadi fokus penelitian. Ruang lingkup substansial merupakan penjelasan mengenai batasan substansi penelitian yang berkaitan dengan tema yang dikaji dalam penelitian. Sementara ruang lingkup spasial merupakan penjelasan mengenai batasan wilayah penelitian yang akan diteliti.

### 1.5.1 Ruang Lingkup Substansial

Pembatasan ruang lingkup substansial hanya akan membahas mengenai variabel-variabel yang diteliti pada Apartemen Kalibata City, Jakarta Selatan. Ruang lingkup substansial penelitian ini, meliputi:

1. Kajian teoritis mengenai masing-masing variabel yang akan diteliti, yaitu teori mengenai variabel lokasi dan fasilitas apartemen, harga jual dan harga sewa apartemen, serta karakteristik penghuni atau pemilik apartemen Kalibata City.
2. Kajian mengenai apartemen bersubsidi di Kota Jakarta yang menjadi ruang lingkup penelitian, yaitu Apartemen Kalibata City. Yang merupakan subjek penelitian adalah apartemen bersubsidi yaitu apartemen Kalibata City. Sedangkan yang menjadi objek penelitian adalah lokasi apartemen yang ditinjau dari aksesibilitas kemudahan transportasi, lingkungan sekitar dan penggunaan di sekelilingnya; harga jual dan harga sewa apartemen; fasilitas apartemen yang ditinjau dari ketersediaan dan kondisi serta karakteristik penghuni Apartemen Kalibata City.
3. Dalam melakukan penelitian untuk mengkaji implikasi lokasi dan fasilitas terhadap harga jual dan harga sewa Apartemen Kalibata City dilakukan beberapa tahapan analisis, yaitu:
  - a. Analisis karakteristik lokasi Apartemen Kalibata City;
  - b. Analisis karakteristik penghuni Apartemen Kalibata City terhadap lokasi dan harga;
  - c. Analisis ketersediaan dan kondisi fasilitas Apartemen Kalibata City;
  - d. Analisis harga jual dan harga sewa Apartemen Kalibata City;
  - e. Analisis lokasi dan fasilitas Apartemen Kalibata City serta implikasinya terhadap harga jual dan harga sewa;

### 1.5.2 Ruang Lingkup Wilayah

Penelitian ini akan dilakukan pada Apartemen Kalibata City, yang terletak di Kota Jakarta. Apartemen Kalibata City merupakan *superblock modern* yang dibangun oleh *developer* Agung Podomoro Group dan Syntesis Development lewat PT Pradani Sukses. Terdapat 18 tower yang terdiri dari 7 tower rusunami (rumah susun sederhana milik) disebut Kalibata Residence, 3 tower rusunami plus disebut Kalibata Regency dan 8 tower anami (apartemen menengah milik) yang

disebut Green Palace. Kalibata Residence dan Kalibata Regency masing-masing memiliki 900 unit hunian sedangkan 8 tower Green Palace masing-masing memiliki 600 unit hunian. Berikut ini adalah justifikasi pemilikan lokasi Apartemen Kalibata City sebagai lokasi penelitian:

1. Apartemen Kalibata City merupakan salah satu apartemen bersubsidi di Kota Jakarta yang mendukung program 1000 tower *vertical housing*. Jika dibandingkan dengan apartemen sejenis di Kota Jakarta, Apartemen Kalibata City merupakan salah satu apartemen dengan penjualan unit terbanyak. Tercatat pada tahap akhir pembangunannya, yaitu tahun 2011, sekitar 12.000 unit apartemen Kalibata City telah habis terjual.
2. Apartemen Kalibata City berada pada lokasi yang strategis. Berada tidak jauh dari pusat-pusat aktivitas seperti pendidikan, perbelanjaan dan perkantoran. Disamping itu, Apartemen Kalibata City memiliki aksesibilitas yang baik dan berada sangat dekat dengan stasiun kereta api dan sarana transportasi lainnya. Dari identifikasi lokasi tersebut, hendak diketahui apakah lokasi yang strategis tersebut memberikan peranan terhadap harga jual dan harga sewa apartemen bersubsidi dan pilihan investasi masyarakat.
3. Apartemen Kalibata City dihuni oleh karakteristik dan latarbelakang penghuni apartemen yang berbeda-beda. Hal ini dapat digunakan untuk mengetahui pilihan bentuk investasi yang dipilih oleh masing-masing penghuni Apartemen Kalibata City dan alasan yang melatarbelakangi pemilihan tersebut.
4. Apartemen Kalibata City sebagai salah satu apartemen *superblock modern*, memiliki ketersediaan fasilitas yang cukup lengkap. Namun, hendak diketahui apakah kelengkapan fasilitas tersebut dapat memengaruhi harga jual dan harga sewa Apartemen Kalibata City serta memengaruhi pilihan masyarakat dalam memilih Apartemen Kalibata City sebagai bentuk investasi.

Kalibata City terletak di Kecamatan Pancoran, Kelurahan Rawajati tepatnya di jalan Taman Pahlawan Kalibata. Penggunaan lahan di Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan, di dominasi oleh pusat perkantoran dan jasa serta permukiman penduduk. Kelurahan Pancoran memiliki batas administrasi sebagai berikut:

Sebelah Utara	: Kecamatan Tebet
Sebelah Selatan	: Kecamatan Pasar Minggu
Sebelah Timur	: Kota Administrasi Jakarta Timur
Sebelah Barat	: Kecamatan Mampang Prapatan

Apartemen Kalibata City memiliki luas 12,5 hektar dengan penggunaan campuran, baik sebagai kawasan perumahan, perdagangan dan penggunaan pendukung lainnya. Berikut adalah batas-batas apartemen Kalibata City:

Batas Utara : Jalan Taman Pahlawan Kalibata

Batas Timur : Rel Kereta Api

Batas Selatan : Permukiman

Batas Barat : Taman Makan Pahlawan Kalibata

Adapun citra Apartemen Kalibata City dapat dilihat pada gambar 1.1 berikut.



Sumber: SAS Planet Google Earth, 2015

**Gambar 1.1**  
**Lokasi Apartemen Kalibata City**

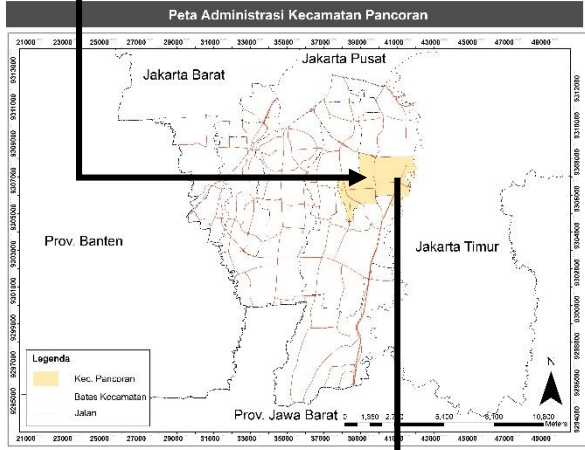


Adapun kedudukan/konstelasi Apartemen Kalibata City terlihat dalam gambar berikut 1.3 berikut:

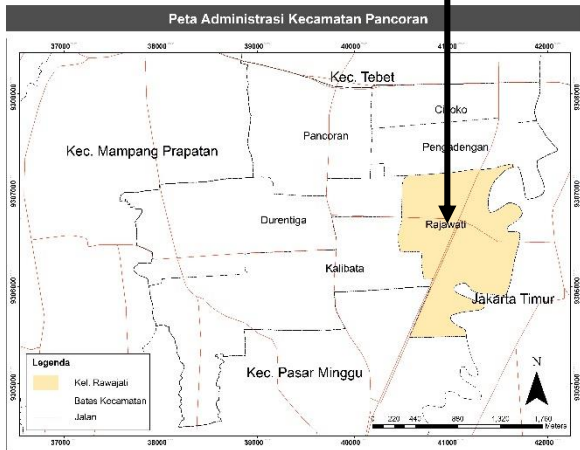


Jakarta Selatan merupakan salah satu kota administrasi di bagian selatan DKI Jakarta, dengan pusat pemerintahan yang terletak di Kebayoran baru. Jakarta selatan merupakan kota administrasi paling kaya, dengan banyaknya perumahan warga kelas menengah ke atas dan tempat pusat bisnis utama.

Kecamatan Pancoran berada di wilayah timur Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang terdiri dari 5 Kelurahan. Sebagian besar wilayahnya merupakan permukiman penduduk dan perkantoran, lokasinya yang cukup dekat dengan pusat bisnis dan pemerintahan membuat kecamatan ini menjadi tempat ideal untuk bermukim.



Kelurahan Rawajati merupakan salah satu kelurahan yang terletak di Kecamatan Pancoran. Di kelurahan ini didominasi oleh kawasan perumahan, perkantoran, perdagangan dan jasa serta kawasan pendidikan. Salah satu perumahan elite yang terdapat di Kel. Pancoran adalah kawasan apartemen Kalibata City dan Perumahan DPR RI.



Sumber: Bappeda Kota Jakarta, 2012

**Gambar 1.2**  
**Kedudukan Lokasi Penelitian terhadap Kota Jakarta**

## **1.6 Metode Penelitian**

Penelitian yang akan dilakukan memiliki tujuan untuk menganalisis 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. Metode kuantitatif digunakan karena dirasa dapat menggambarkan hasil yang lebih jelas.

### **1.6.1 Pendekatan Penelitian**

Penelitian ini dilakukan di Apartemen Kalibata City dengan menggunakan pendekatan penelitian kuantitatif. Pada penelitian ini, ditetapkan beberapa variabel-variabel yang terkait dengan tujuan dan sasaran penelitian yang ada, hal tersebut dilakukan untuk membatasi kajian penelitian sehingga pada proses pelaksanaannya nanti penelitian ini dapat lebih sistematis dan terstruktur. Dalam penelitian kuantitatif yang akan dilakukan, pengujian terhadap beberapa variabel dibutuhkan untuk mendapatkan hubungan antara satu variabel dengan variabel yang lain. Variabel-variabel penelitian yang sudah ditentukan dengan jelas berdasarkan pada teori atau literatur yang sesuai, sehingga pada awal penelitian dapat dirumuskan hipotesis-hipotesis yang kemudian akan dibuktikan kebenarannya secara empiris.

### **1.6.2 Metode Analisis**

Analisis data merupakan kegiatan setelah data dari seluruh responden atau sumber data lain terkumpul. Kegiatan dalam analisis data adalah mengelompokkan data berdasarkan variabel dan jenis responden, mentabulasi data berdasarkan variabel dari seluruh responden, menyajikan data tiap variabel yang diteliti, melakukan perhitungan untuk menjawab rumusan masalah dan melakukan perhitungan untuk menguji hipotesis yang telah diajukan (Sugiyono, 2013). Menurut Purwanto dan Sulistyastuti (2007), analisis data memiliki definisi sebagai metode untuk mendeskripsikan karakter suatu variabel dan menjelaskan hubungan antar variabel penelitian untuk kemudian melakukan estimasi. Dalam penelitian yang dilakukan, teknik analisis data yang digunakan adalah analisis statistik deskriptif.

Teknik analisis statistik deskriptif merupakan teknik analisis yang memberikan informasi mengenai data yang diamati tanpa bermaksud untuk menguji hipotesis serta menarik kesimpulan yang digeneralisasikan terhadap populasi (Purwanto dan Sulistyastuti, 2007). Teknik analisis statistik deskriptif dipilih sebagai alat analisis karena penelitian yang dilakukan bertujuan untuk menganalisis variabel-variabel yang telah ditentukan. Pemilihan metode deskriptif dirasakan sesuai untuk melihat mengenai gambaran tentang suatu kejadian secara detail, seperti halnya yang disampaikan oleh Prasetyo dan Miftahul Jannah (2010) bahwa penelitian deskriptif dilakukan untuk memberikan gambaran lebih detail mengenai suatu gejala atau fenomena.

Data kuantitatif pada penelitian nantinya akan disajikan dalam bentuk tabel maupun grafik-grafik mengenai perkembangan harga jual dan harga sewa apartemen, karakteristik penghuni maupun mengenai kondisi dan ketersediaan sarana dan prasarana. Analisis deskriptif digunakan untuk mengetahui harga jual dan harga sewa Apartemen Kalibata City, kondisi ekonomi dan sosial penghuni Apartemen Kalibata City dan ketersediaan dan kondisi fasilitas di Apartemen Kalibata City. Teknik analisis lain yang digunakan adalah teknik analisis spasial untuk menganalisis lokasi Apartemen Kalibata City terhadap DKI Jakarta ataupun daerah di sekitarnya melalui citra *google earth* dan hasil analisis data sekunder dan primer mengenai penggunaan lahan dan ketersediaan fasilitas sosial di sekitarnya. Selain itu juga digunakan analisis *crossstab* untuk mengetahui hubungan antara satu variabel dengan variabel lainnya. Pada akhirnya, hasil analisis data kuantitatif dan kualitatif tersebut digabungkan untuk melakukan perumusan kesimpulan dan rekomendasi.

#### **1.6.4 Kerangka Analisis**

Kerangka analisis merupakan tahapan yang dilakukan untuk menjawab pertanyaan penelitian yang muncul yaitu kajian lokasi dan fasilitas Apartemen Kalibata City serta implikasinya terhadap harga jual dan harga sewa. Dalam hal ini terkait dengan variabel-variabel yang dianalisis berupa karakteristik lokasi, karakteristik penghuni, ketersediaan dan kondisi fasilitas serta harga jual dan harga sewa apartemen bersubsidi. Berikut adalah penjelasan analisis yang digunakan:

##### **1. Analisis Karakteristik Lokasi Apartemen Kalibata City**

Analisis lokasi Apartemen Kalibata City dilakukan dengan menggunakan data spasial yaitu peta citra dan peta penggunaan lahan serta data primer dan data sekunder mengenai penggunaan lahan dan ketersediaan fasilitas sosial di sekitarnya. Analisis ini digunakan untuk mengetahui lokasi apartemen, tingkat aksesibilitas, kondisi dan ketersediaan sarana dan prasarana transportasi. Dari hasil analisis ini dapat diketahui lokasi dan tingkat aksesibilitas Apartemen Kalibata City terhadap Kota Jakarta ataupun kawasan/ pusat aktivitas lain di sekitarnya. Selain itu juga dapat diketahui keterkaitan antara Apartemen Kalibata City dengan pusat-pusat aktivitas tersebut.

##### **2. Analisis Karakteristik Penghuni Apartemen Kalibata City**

Analisis penghuni apartemen Kalibata City dapat dilakukan dengan menggunakan data primer mengenai karakteristik serta persepsi penghuni apartemen mengenai lokasi dan harga yang sudah diolah. Data-data yang digunakan mengacu pada variabel yang sudah ditentukan sebelumnya, seperti data sosial ekonomi, serta persepsi penghuni mengenai apartemen. Informasi-informasi tersebut disajikan dalam bentuk diagram ataupun grafik. Selain itu juga diperlukan adanya analisis lokasi dan jarak tempat bekerja, moda transportasi yang digunakan

serta intensitas dan mobilitas penghuni. Hasil dari analisis ini dapat menjelaskan kecenderungan pola aktivitas penghuni Apartemen Kalibata City

### **3. Analisis Kondisi dan Ketersediaan Fasilitas Sewa Apartemen Kalibata City**

Analisis ketersediaan dan kondisi fasilitas dapat dilakukan dengan menggunakan data jenis fasilitas yang disediakan pengembang dan kondisi dari masing-masing fasilitas tersebut melalui observasi lapangan dan kuesioner kepada penghuni. Dalam analisis ini digunakan analisis deskriptif kuantitatif, dimana hasil kuesioner disajikan dalam bentuk tabel, diagram maupun grafik. Hasil dari analisis ini dapat menjelaskan tingkat kepuasan penghuni terhadap fasilitas yang disediakan pihak pengembang dan tingkat keinginan untuk memanfaatkan fasilitas tersebut.

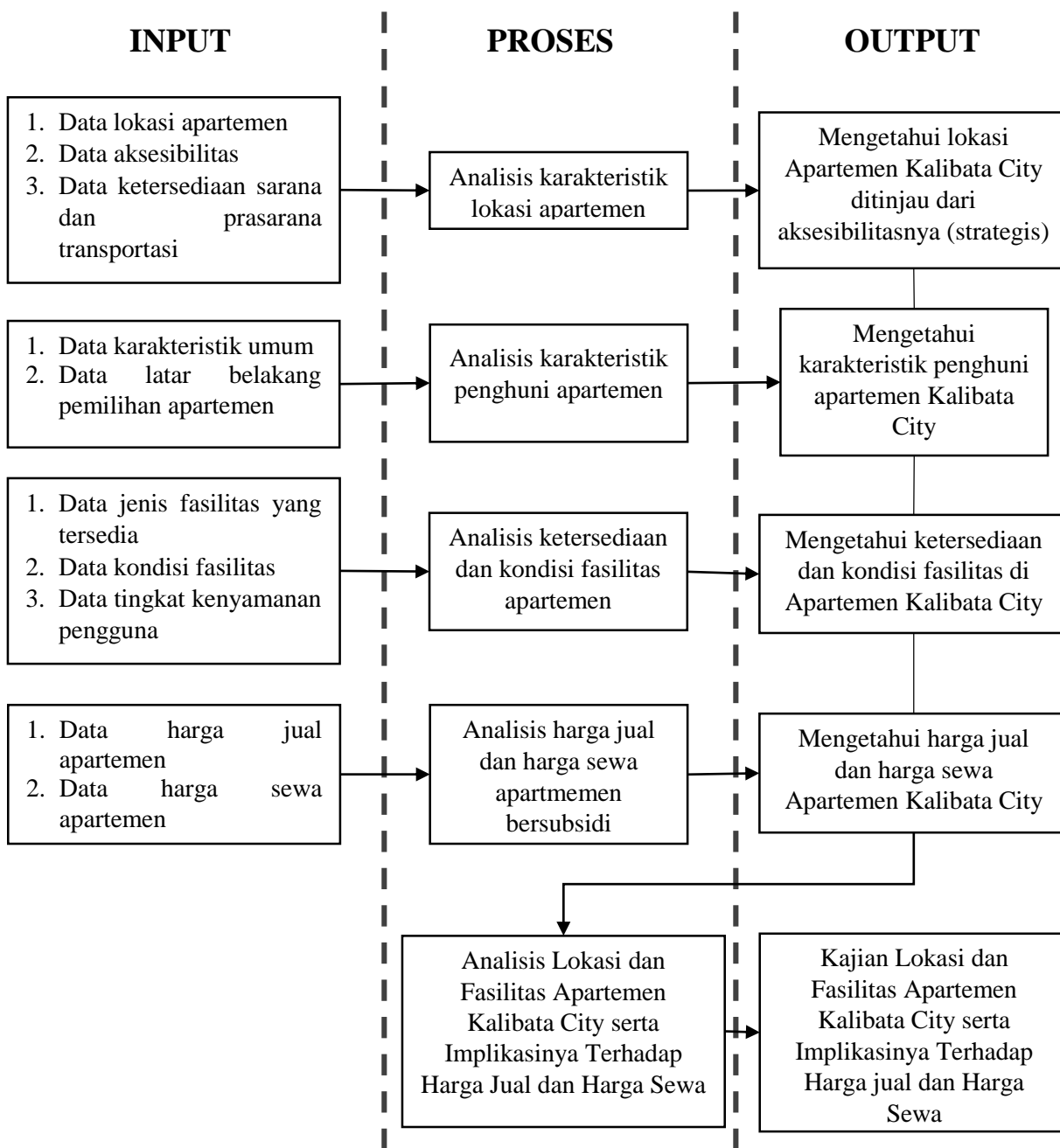
### **4. Analisis Harga Jual dan Harga Sewa Apartemen Kalibata City**

Analisis harga jual dan harga sewa Apartemen Kalibata City dilakukan dengan menggunakan data terkait harga jual berkala serta harga sewa yang sudah diolah. Informasi mengenai data-data tersebut disajikan dalam bentuk grafik maupun diagram sehingga memudahkan pemahaman. Hasil dari analisis ini dapat memberikan gambaran mengenai perubahan harga jual dan harga sewa yang terjadi di Apartemen Kalibata City mulai dari tahap awal pemasaran hingga saat penelitian ini dilakukan.

### **5. Analisis Lokasi dan Fasilitas Apartemen Kalibata City serta Implikasinya Terhadap Harga Jual dan Harga Sewa**

Analisis lokasi dilakukan dengan melakukan tabulasi silang (*crosstab*) untuk mengetahui hubungan antara satu variabel dengan variabel lain. Misalnya adalah untuk mengetahui apakah tingkat pendapatan memengaruhi prioritas pemilihan tempat tinggal dan apakah faktor lokasi menjadi prioritas utama. Selanjutnya di analisis apakah lokasi tersebut berpengaruh terhadap cara dan alat pergerakan penghuni setiap harinya. Analisis fasilitas dilakukan dengan mengukur tingkat keinginan masyarakat untuk memanfaatkan fasilitas yang disediakan oleh pihak pengembang sebagai salah satu tolak ukur keberhasilan penyediaan fasilitas tersebut.

Analisis kajian implikasi lokasi dan fasilitas terhadap harga jual dan harga sewa apartemen bersubsidi di Kota Jakarta dilakukan dengan membandingkan apartemen bersubsidi di Kota Jakarta. Analisis dilakukan dengan menggunakan jarak lokasi masing-masing apartemen dari pusat kota yang selanjutnya digolongkan menjadi beberapa zona/radius. Selanjutnya dilihat perbandingan antara masing-masing lokasi dan fasilitas dengan harga jual yang ditawarkan dari masing-masing apartemen tersebut. Dari perbandingan tersebut dapat diketahui bagaimana keterkaitan lokasi dan fasilitas apartemen Kalibata City terhadap harga jual.



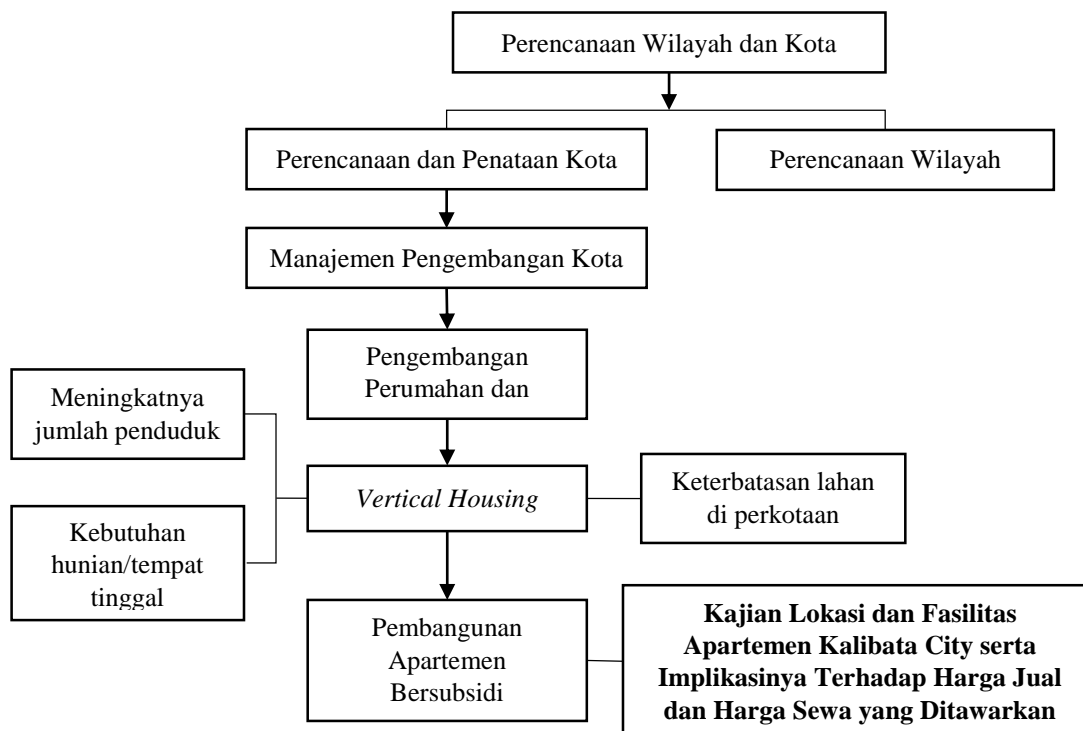
Sumber: Analisis Penulis, 2016

**Gambar 1.3**  
**Kerangka Analisis**

### 1.7 Posisi Penelitian

Dalam Perencanaan Wilayah dan Kota, posisi penelitian mengenai kajian lokasi dan fasilitas apartemen serta implikasinya terhadap harga jual dan harga sewa, termasuk dalam ruang lingkup perencanaan kota, khususnya dibidang penyediaan kawasan perumahan dan permukiman bagi masyarakat. Hal ini didasarkan pada permasalahan yang terjadi di kawasan perkotaan khususnya Kota Jakarta, yaitu penyediaan tempat tinggal yang layak bagi populasi penduduk di Jakarta yang semakin meningkat. Namun untuk merealisasikan hal tersebut diperlukan adanya upaya untuk mensiasati ketersediaan lahan yang semakin terbatas serta tingginya harga lahan di Jakarta. Apartemen Kalibata City merupakan salah satu upaya penyediaan perumahan dengan konsep *vertical housing* sehingga dapat memaksimalkan lahan yang terbatas sebaik mungkin.

Penelitian mengenai kajian lokasi dan fasilitas Apartemen Kalibata City serta implikasinya terhadap harga jual dan harga sewa yang ditawarkan, secara keseluruhan membahas mengenai sektor *vertical housing*. Berikut adalah posisi penelitian dalam bidang perencanaan wilayah dan kota.



Sumber: Analisis Penluis, 2016

**Gambar 1.4**  
**Posisi Penelitian**

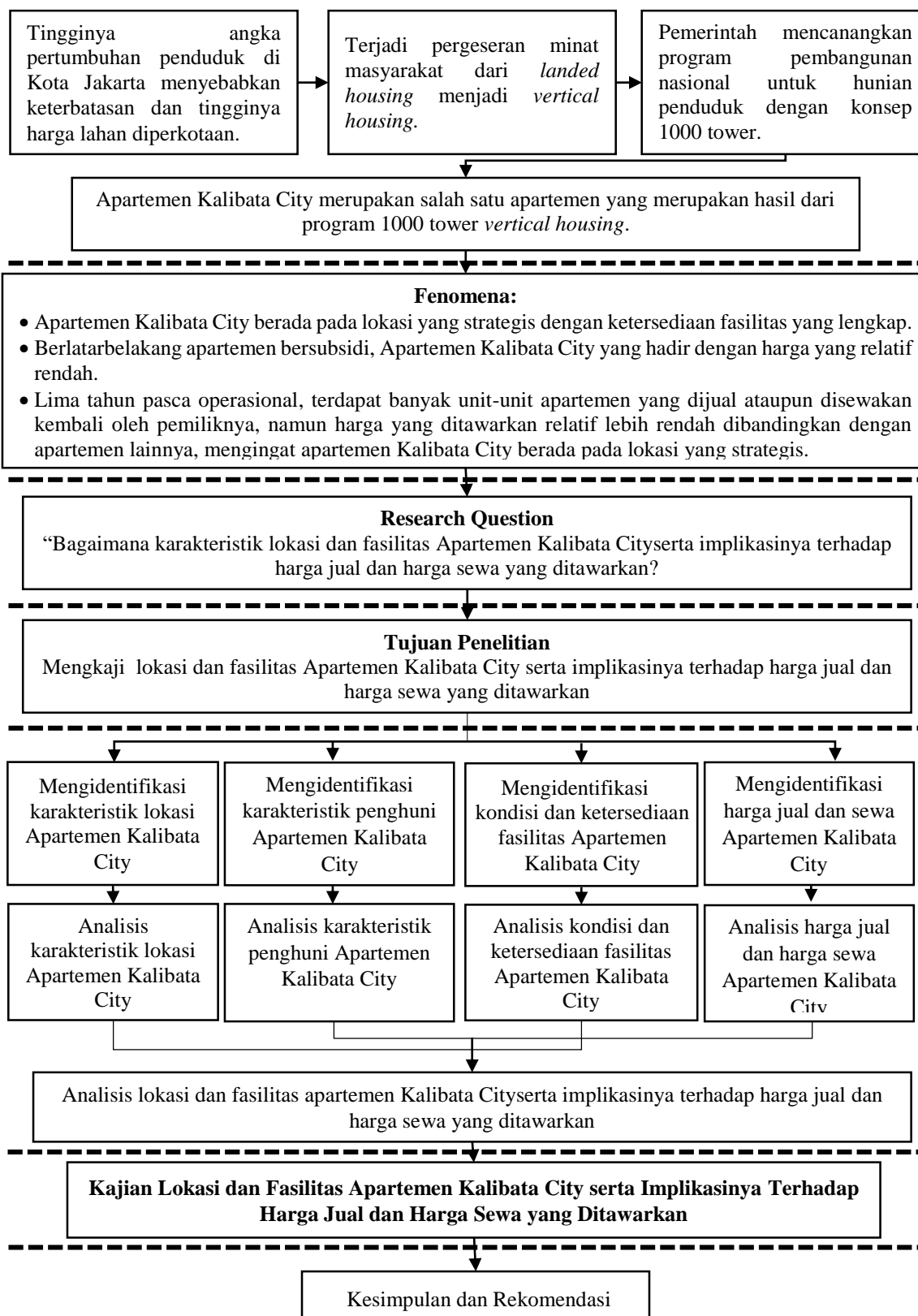
## 1.8 Keaslian Penelitian

Tabel I.1  
Keaslian Penelitian

No	Penelitian	Lokasi Penelitian	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Variabel Penelitian	Hasil Penelitian
<b>Penelitian Terdahulu</b>						
1.	Kajian Harga Lahan dan Kondisi Lokasi Lahan Permukiman di Kecamatan Arga Makmur Kabupaten Bengkulu Utara (Eddy Siswanto, 2007)	Permukiman di Kecamatan Arga Makmur	Mengkaji harga lahan dan kondisi lokasi lahan permukiman di Kecamatan Arga Makmur	Kuantitatif Analisis overlay dan tabulasi silang	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Harga lahan</li> <li>• Kondisi lahan</li> <li>• Status lahan</li> <li>• Infrastruktur</li> <li>• Kepadatan rumah</li> <li>• Aksesibilitas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Harga lahan dibentuk oleh aksesibilitas dan nilai ekonomis fungsi lahan</li> <li>• Pusat kota memiliki aksesibilitas tinggi dan harga lahannya menjadi tinggi</li> <li>• Kondisi lokasi yang mempunyai hubungan dengan harga lahan</li> </ul>
2.	Analisis Strategi Bersaing Rusunami Kalibata City (Yuliani Sari Devi, 2012)	Rusunami Kalibata City	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Menganalisis pengaruh lingkungan eksternal dan lingkungan internal terhadap proyek Kalibata City</li> <li>• Menganalisis <i>key success factors</i> Kalibata City</li> <li>• Menganalisis strategi bersaing Kalibata City dalam meningkatkan daya saing</li> </ul>	Deskriptif Kualitatif	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kondisi lingkungan jauh (demografi, ekonomi, politik, sosial-budaya, teknologi, global)</li> <li>• Kondisi lingkungan industri</li> <li>• Kondisi lingkungan kompetitor</li> <li>• Kondisi lingkungan internal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kondisi lingkungan eksternal memengaruhi proyek Kalibata City</li> <li>• Lingkungan internal (nama besar perusahaan, lokasi dan SDM) memengaruhi proyek Kalibata City</li> <li>• <i>Key success factors</i> Kalibata City adalah nama besar Agung Podomoro Group, modal yang kuat, SDM <i>competent</i> dan lokasi strategis.</li> </ul>
<b>Posisi Penelitian</b>						
3.	Kajian Lokasi dan Fasilitas Apartemen Kalibata City serta Implikasinya Terhadap Harga Jual dan Harga Sewa yang Ditawarkan (Radinda Nurbonita, 2016)	Apartemen Kalibata City, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan	Mengkaji lokasi dan fasilitas apartemen Kalibata City serta implikasinya terhadap harga jual dan harga sewa yang ditawarkan	Deskriptif kuantitatif	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lokasi apartemen</li> <li>• Harga jual dan harga sewa apartemen</li> <li>• Karakteristik Penghuni Apartemen</li> <li>• Ketersediaan dan kondisi fasilitas penunjang</li> </ul>	Kajian lokasi dan fasilitas apartemen Kalibata City serta implikasinya terhadap harga jual dan harga sewa yang ditawarkan.

Sumber: Analisis Penulis, 2016

## 1.9 Kerangka Pikir



Sumber: Analisis Penulis, 2016

Gambar 1.5 Kerangka Pikir Penelitian



### **1.10 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan pada laporan tugas akhir ini terdiri dari lima bab yang meliputi:

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini berisikan latar belakang penelitian, rumusan masalah penelitian, tujuan dan sasaran penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian yang meliputi lokasi penelitian dan batasan substansi penelitian, posisi penelitian dalam Perencanaan Wilayah dan Kota, keaslian penelitian yang dilakukan, kerangka pikir penelitian dan sistematika penulisan laporan.

#### **BAB II KAJIAN LITERATUR MENGENAI LOKASI DAN HARGA JUAL SERTA HARGA SEWA APARTEMEN BERSUBSIDI**

Bab ini berisikan paparan hasil kajian literatur mengenai harga jual dan harga sewa apartemen bersubsidi. Selain itu, akan dibahas teori terkait variabel lokasi, penghuni apartemen serta fasilitas penunjang apartemen. *Output* kajian literatur adalah ditemukannya variabel-variabel yang akan digunakan dalam penelitian, untuk mengkaji harga jual dan harga sewa apartemen bersubsidi.

#### **BAB III GAMBARAN UMUM APARTEMEN KALIBATA CITY**

Bab ini memaparkan gambaran umum mengenai apartemen bersubsidi di Kota Jakarta sebagai wilayah makro dan Apartemen Kalibata City sebagai lokasi penelitian yang merupakan salah satu apartemen *superblock modern* di Kota Jakarta. Selain itu juga dilakukan perbandingan antara lokasi, harga dan fasilitas Apartemen Kalibata City dengan apartemen bersubsidi lain di Kota Jakarta.

#### **BAB IV ANALISIS LOKASI DAN FASILITAS APARTEMEN KALIBATA CITY SERTA IMPLIKASINYA TERHADAP HARGA JUAL DAN HARGA SEWA**

Bab ini berisi analisis terhadap lokasi, fasilitas, karakteristik penghuni serta harga jual dan harga sewa apartemen Kalibata City lokasi dan fasilitas Apartemen Kalibata City serta implikasinya terhadap harga jual dan harga sewa.. Selanjutnya dilakukan analisis lokasi dan fasilitas serta implikasinya terhadap harga jual dan harga sewa yang dilakukan dengan membandingkan apartemen Kalibata City dengan apartemen bersubsidi lain di Kota Jakarta.

#### **BAB V PENUTUP**

Pada bab ini berisikan kesimpulan dari penelitian yang dilakukan serta rekomendasi dan arahan bagi pihak yang bersangkutan.