

## **BAB V PENUTUP**

### **5.1 Kesimpulan**

Apartemen Kalibata City berada cukup dekat dengan pusat perkotaan atau *Central Business District* (CBD) Kota Jakarta, yang berpusat di persimpangan semanggi, yaitu berjarak kurang lebih lima kilometer. Lokasi Apartemen Kalibata City yang strategis menjadi salah satu daya tarik dan alasan masyarakat dalam memilih Apartemen Kalibata City sebagai hunian tempat tinggal. Sebagian besar responden memilih tinggal di Apartemen Kalibata City dikarenakan letak Apartemen Kalibata City yang strategis, dalam hal ini adalah berada dekat dengan berbagai pusat aktivitas penghuni, seperti lokasi bekerja.

Menurut Smith dalam Budiharjo (2009), seseorang memiliki tingkat penghasilan tinggi akan lebih mementingkan kenyamanan dan ketersediaan fasilitas sosial di suatu lingkungan perumahan dibandingkan penghuni dengan tingkat penghasilan rendah yang lebih mementingkan jarak lokasi ke tempat kerja untuk memilih suatu lokasi hunian. 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.

Dari hasil analisis, sebagian besar penghuni Apartemen Kalibata City memiliki kendaraan berupa motor ataupun mobil, dimana kepemilikan kendaraan ini tentunya memengaruhi penggunaan moda transportasi oleh penghuni apartemen. Namun setelah dilakukan analisis *crossstab* diketahui bahwa terdapat banyak penghuni yang memilih menggunakan transportasi umum untuk menuju tempat bekerja walaupun memiliki kendaraan pribadi. Penggunaan moda transportasi tersebut selanjutnya memengaruhi biaya dan waktu yang diperlukan.

Penghuni yang menggunakan moda transportasi umum memerlukan biaya dan waktu yang relatif lebih rendah jika dibandingkan dengan penghuni yang menggunakan kendaraan pribadi. Sebagian penghuni yang memilih menggunakan moda transportasi umum walaupun memiliki kendaraan pribadi dikarenakan hal tersebut. Selain itu, lokasi apartemen Kalibata City yang berada dekat dengan sarana transportasi umum juga menjadi faktor pendukung. Berdasarkan pemaparan di atas diketahui bahwa lokasi apartemen Kalibata City strategis dan memiliki aksesibilitas yang tinggi karena mempunyai waktu dan biaya perjalanan yang rendah. Menurut Akmal (2007), lokasi yang strategis ini memberikan efisiensi waktu dan kemudahan mobilitas bagi penghuni apartemen.

Dari aspek fasilitas, pada saat direncanakan, Apartemen Kalibata City atau tepatnya blok hunian Kalibata Regency merupakan rumah susun sederhana milik atau rusunami. Namun fasilitas

yang disediakan Apartemen Kalibata City tidak mencerminkan gambaran fasilitas rumah susun yang tergolong sangat sederhana dengan kelengkapan fasilitas yang terbatas dan hanya dikhususkan untuk memenuhi kebutuhan saja. Apartemen Kalibata City hadir dengan fasilitas yang sangat lengkap dengan penataan yang lebih baik jika dibandingkan dengan rumah susun sederhana milik lainnya.

Golany (1976) berpendapat bahwa keberhasilan penyediaan fasilitas sosial di lingkungan perumahan dapat dilihat dari keinginan penghuni perumahan untuk memanfaatkan fasilitas-fasilitas yang telah disediakan. Sebagian besar responden mengatakan bahwa fasilitas yang disediakan apartemen Kalibata City sudah lengkap dan dapat memenuhi seluruh kebutuhan dasar penghuni dan mengatakan cukup sering memanfaatkan fasilitas di Apartemen Kalibata City walaupun tidak rutin. Berdasarkan hal tersebut, berarti Apartemen Kalibata City telah mampu menyediakan fasilitas sosial di lingkungan hunian untuk memenuhi berbagai kebutuhan penghuninya.

Lokasi yang berada cukup dekat dengan pusat kota dan fasilitas yang sangat lengkap tersebut, Apartemen Kalibata City justru memiliki harga yang relatif rendah dan terjangkau. Berbeda dengan apartemen-apartemen lain yang justru menawarkan harga yang cukup tinggi apabila berada dekat dengan pusat kota. 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.

Jika dibandingkan dengan apartemen bersubsidi lain di Kota Jakarta, Apartemen Kalibata City memiliki jarak yang dekat dengan pusat kota. Beberapa apartemen bersubsidi lain justru berada sangat jauh dari pusat kota. Selain itu, Apartemen Kalibata City yang hadir dengan konsep *one stop living* juga memiliki fasilitas yang sangat lengkap mulai dari fasilitas mendasar hingga *shopping center*. Namun harga jual dan harga sewa Apartemen Kalibata City relatif lebih rendah jika dibandingkan dengan apartemen bersubsidi lain dengan lokasi yang lebih jauh dari pusat kota dan fasilitas yang kurang lengkap. Berdasarkan hal tersebut, kecenderungan harga apartemen bersubsidi yang semakin menurun apabila jarak semakin jauh dari pusat kota, tidak berlaku pada Apartemen Kalibata City.

## **5.2 Rekomendasi**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan di lapangan, seiring dengan selesainya penelitian mengenai kajian lokasi dan fasilitas Apartemen Kalibata City serta implikasinya terhadap harga jual dan harga sewa yang ditawarkan, maka rekomendasi yang dapat diusulkan adalah sebagai berikut:

1. Pemerintah

Pemerintah perlu membuat kebijakan terkait dengan keberlanjutan program 1000 tower dalam bentuk apartemen bersubsidi (rusunami) sebagai salah satu solusi penyediaan perumahan bagi masyarakat. Selain itu, perlu melakukan pengendalian regulasi terhadap perencanaan, pembangunan ataupun pelaksanaan apartemen bersubsidi di Kota Jakarta. Hal ini dilakukan agar pelaksanaan apartemen bersubsidi di Kota Jakarta yang dikhususkan untuk masyarakat golongan menengah – menengah ke bawah, tepat pada sasaran. Sehingga dapat memberikan kesempatan bagi masyarakat untuk memiliki tempat tinggal pada kawasan perkotaan dengan harga yang terjangkau.

2. Swasta

Melalui penelitian mengenai kajian lokasi dan fasilitas apartemen serta implikasinya terhadap harga jual dan harga sewa yang ditawarkan dapat dimanfaatkan oleh pihak swasta dalam hal ini pengembang/developer dan investor untuk melakukan perencanaan atau penilaian properti dalam hal ini apartemen. Bagi pengembang dalam hal ini dapat dijadikan acuan dalam menentukan lokasi apartemen dengan aksesibilitas tinggi serta lokasi yang berada dengan pusat-pusat aktivitas, serta pembangunan apartemen dengan konsep *one stop living* untuk mempermudah penghuni dalam memenuhi kebutuhan.

3. Masyarakat

Dengan penelitian ini, dapat dijadikan acuan bagi masyarakat dalam memilih lokasi hunian. Salah satu variabel utama dalam memilih hunian adalah lokasi dan fasilitas. Lokasi hunian sebaiknya berada dekat dengan lokasi tempat bekerja dan berbagai sarana atau fasilitas umum, sehingga dapat menekan biaya yang dikeluarkan dan waktu yang diperlukan. Selain itu lokasi hunian juga harus memiliki akses yang mudah menuju sarana transportasi umum sehingga dapat mendukung konsep *zero transportation*.