

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
ABSTRAK.....	ii
ABSTRACT.....	iii
DAFTAR ISI.....	iv
DAFTAR TABEL.....	vii
DAFTAR GAMBAR.....	ix
DAFTAR DIAGRAM	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Batasan Masalah.....	4
1.4 Tujuan Penelitian.....	4
1.5 Manfaat Penelitian.....	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	5
2.1 Rumah Susun.....	5
2.1.1 Definisi Rumah Susun	5
2.1.2 Landasan dan Tujuan Rumah Susun.....	5
2.1.3 Pola Pembangunan Rumah Susun.....	6
2.1.4 Persyaratan Teknis Rumah Susun.....	8
2.1.5 Peraturan Pemerintah Pembatasan Harga Jual Rumah Susun	10
2.2 Teori Kepemilikan Rumah Susun	13
2.2.1 Kepemilikan Rumah Susun.....	13
2.2.2 Teori <i>Urban Economics</i>	15
2.2.3 Teori <i>Trade Off</i>	16
2.3 Preferensi Penghuni.....	17
2.3.1 Teori Lokasi	18
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	23
3.1 Jenis dan Objek Penelitian	23

3.2	Ruang Lingkup Penelitian	23
3.2.1	Ruang Lingkup Pembahasan.....	23
3.2.2	Ruang Lingkup Wilayah	23
3.3	Identifikasi Variabel	24
3.4	Populasi, Sampel dan Teknik Sampling.....	24
3.4.1	Populasi.....	24
3.4.2	Sampel.....	28
3.4.3	Variabel Faktor Yang Akan Diuji	29
3.5	Metode Pengumpulan Data	29
3.5.1	Kebutuhan Data.....	29
3.5.2	Metode Pengumpulan Data Primer	30
3.5.3	Indikator Kuesioner.....	31
3.5.4	Kerangka Berpikir.....	32
3.5.5	Metode Pengumpulan Data Sekunder	33
3.6	Metode Pengolahan Data.....	33
3.6.1	Teori One Sample T Test	34

BAB IV GAMBARAN UMUM OBYEK PENELITIAN DAN PENGELOLAAN DATA DAN TEMUAN LAPANGAN.....36

4.1	Gambaran Umum Lokasi	36
4.1.1	Data Historis Kebagusan City.....	36
4.1.2	Data Fisik Kebagusan City	37
4.1.3	Historis Bandar Kemayoran.....	41
4.1.4	Data Fisik Bandar Kemayoran.....	42
4.1.5	Historis Sentra Timur.....	47
4.1.6	Data Fisik Sentra Timur	47
4.2	Karakteristik Penghuni	53
4.2.1	Profil Responden.....	53
4.2.2	Profil Fisik Bangunan	61
4.2.3	Profil Tempat Kerja	68
4.3	Preferensi Penghuni.....	72
4.3.1	Lokasi Kebagusan City	81
4.3.2	Lokasi Bandar Kemayoran.....	82
4.3.3	Lokasi Sentra Timur.....	84

4.3.4	Lokasi 3 Rumah Susun	85
BAB V ANALISIS DAN PEMBAHASAN		87
5.1	Analisis Karakteristik Penghuni	88
5.1.1	Lokasi Kebagusan City	88
5.1.2	Lokasi Bandar Kemayoran.....	88
5.1.3	Lokasi Sentra Timur.....	89
5.1.4	Analisis Kesamaan dan Perbedaan Karakteristik Penghuni pada 3 Rumah Susun	89
5.2	Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Preferensi Penghuni	90
5.2.1	Lokasi Kebagusan City	91
5.2.2	Lokasi Bandar Kemayoran.....	93
5.2.3	Lokasi Sentra Timur.....	94
5.2.4	Analisis Kesamaan dan Perbedaan Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Preferensi Penghuni 3 Rumah Susun	95
5.3	Analisis Pengaruh Preferensi Penghuni terhadap Kepemilikan tiga Rumah Susun	96
5.3.1	Lokasi Kebagusan City	97
5.3.2	Lokasi Bandar Kemayoran.....	98
5.3.3	Lokasi Sentra Timur.....	99
5.3.4	Analisis Kesamaan dan Perbedaan Preferensi Penghuni yang mempengaruhi Kepemilikan Tiga Rumah Susun	100
BAB VI KESIMPULAN DAN REKOMENDASI		102
6.1	Kesimpulan.....	102
6.1.1	Karakteristik Penghuni di 3 Rumah Susun	102
6.1.2	Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Preferensi Penghuni	103
6.1.3	Pengaruh Preferensi Penghuni Terhadap Kepemilikan Rumah Susun	104
6.2	Rekomendasi	104
6.2.1	Peran Pelaku Properti.....	104
6.2.2	Peran Akademisi dan Praktisi	105
6.2.3	Saran Penelitian Lanjutan	105
DAFTAR PUSTAKA		106
LAMPIRAN.....		1

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Harga Rumah Susun terhadap PP no 52/KPTS/M/2016	2
Tabel 2.1 Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran KPR Bersubsidi	12
Tabel 2.2 Batasan Harga Jual Satuan Rumah Sejahtera Susun Paling Tinggi Tahun 2016 – 2018.....	12
Tabel 2.3 Penelitian tentang faktor pemilihan lokasi yang telah dilakukan	19
Tabel 3.1 Rekap sampel penelitian	28
Tabel 3.2 Variabel Faktor Penentu Lokasi Hunian.....	29
Tabel 3.3 Kebutuhan Data	29
Tabel 3.4 Proses Penelitian	35
Tabel 4.1 Type dan jumlah unit per tower	39
Tabel 4.2 Harga per m ² berdasarkan type unit dan luasan.....	40
Tabel 4.3 Total unit Bandar Kemayoran.....	43
Tabel 4.4 Jumlah unit pada Sentra Timur Residence (existing)	48
Tabel 4.5 Komposisi tipe unit per lantai	51
Tabel 4.6 Daftar harga dan harga per meter dari unit	51
Tabel 4.7 Profil Responden.....	53
Tabel 4.8 Profil Fisik Bangunan	61
Tabel 4.9 Profil Tempat Kerja	69
Tabel 4.10 Rekapitulasi Analisis Lokasi Kebagusan City.....	75
Tabel 4.11 Rekapitulasi Analisis Lokasi Bandar Kemayoran	77
Tabel 4.12 Rekapitulasi Analisis Lokasi Sentra Timur	81
Tabel 4.13 Olahan Data Faktor-faktor yang mempengaruhi Preferensi Penghuni	81
Tabel 4.14 Olahan Data Faktor-faktor yang mempengaruhi Preferensi Penghuni	83
Tabel 4.15 Olahan Data Faktor-faktor yang mempengaruhi Preferensi Penghuni	84
Tabel 4.16 Olahan Data Faktor-faktor yang mempengaruhi Preferensi Penghuni	85
Tabel 5.1 Analisis Karakteristik Penghuni	88
Tabel 5.2 Analisis Karakteristik Penghuni	88
Tabel 5.3 Analisis Karakteristik Penghuni	89

Tabel 5.4 Analisis Kesamaan dan Perbedaan pada Karakteristik Penghuni (beli) pada 3 Rumah Susun.....	89
Tabel 5.5 Analisis Kesamaan dan Perbedaan pada Karakteristik Penghuni (sewa) 3 Rumah Susun	90
Tabel 5.6 Skala dan Kriteria Penilaian Faktor	91
Tabel 5.7 Analisis One T sample test pada Faktor-Faktor yang mempengaruhi Preferensi Penghuni	91
Tabel 5.8 Analisis One T sample test pada Faktor-Faktor yang mempengaruhi Preferensi Penghuni	93
Tabel 5.9 Analisis One T sample test pada Faktor-Faktor yang mempengaruhi Preferensi Penghuni	94
Tabel 5.10 Analisis Kesamaan dan Perbedaan Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Preferensi Penghuni	95
Tabel 5.11 Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Preferensi Penghuni terhadap Kepemilikan Rumah Susun Kebagusan City	97
Tabel 5.12 Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Preferensi Penghuni terhadap Kepemilikan Rumah Susun Bandar Kemayoran	98
Tabel 5.13 Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Preferensi Penghuni terhadap Kepemilikan Rumah Susun Sentra Timur	99
Tabel 5.14 Analisis Kesamaan dan Perbedaan Preferensi Penghuni Yang Mempengaruhi Kepemilikan Rumah Susun	100

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Peta Penyebaran Rumah Susun.....	3
Gambar 2.1 Model Teori Lokasi Von Thunen.....	18
Gambar 2.2 Grafik Daerah Penerimaan H0.....	35
Gambar 3.1 Lokasi Rumah Susun yang jadi sampel penelitian.....	24
Gambar 3.2 Kerangka Berpikir Penelitian.....	32
Gambar 4.1 Penyebaran Rusun di Jakarta dan sekitarnya	36
Gambar 4.2 Lokasi Kebagusan City Apartement	37
Gambar 4.3 Denah Kebagusan City Apartemen.....	38
Gambar 4.4 Denah lantai 4 s/d 7.....	38
Gambar 4.5 Denah lantai 8 s/d 21.....	39
Gambar 4.6 Denah ukuran unit berdasarkan jenis unit.....	39
Gambar 4.7 Gerbang Masuk	41
Gambar 4.8 Tampak Muka	41
Gambar 4.9 Sarana bermain anak	41
Gambar 4.10 Kolam Renang.....	41
Gambar 4.11 Peta Lokasi Bandar Kemyoran	42
Gambar 4.12 Denah unit di Bandar Kemayoran.....	43
Gambar 4.13 Harga unit dengan pembiayaan dan persyaratan legal.....	44
Gambar 4.14 Tahapan Pembelian Bandar Kemayoran.....	45
Gambar 4.15 Entrance dan Musholla.....	46
Gambar 4.16 Bagian Depan.....	46
Gambar 4.17 Parkir Motor	46
Gambar 4.18 Lobby Entrance	46
Gambar 4.19 Koridor Unit.....	46
Gambar 4.20 Peta Lokasi Sentra Timur Residence	48
Gambar 4.21 Floor plan unit pada tower brown lantai 2 ke 23	49
Gambar 4.22 Floor plan unit pada tower brown lantai 25 ke 26	50
Gambar 4.23 Floor plan unit pada tower brown lantai 27 ke 28	50
Gambar 4.24 Perencanaan Sentra Timur Residence.....	52

Gambar 4.25 Playground	53
Gambar 4.26 Kolam Renang.....	53
Gambar 4.27 Shuttle Bus	53
Gambar 4.28 Pemetaan aksesibilitas terhadap Kebagusan City	73
Gambar 4.29 Pemetaan proximity terhadap Kebagusan City	74
Gambar 4.30 Pemetaan Pusat Kegiatan terhadap Kebagusan City.....	75
Gambar 4.31 Pemetaan aksesibilitas terhadap Bandar Kemayoran.....	76
Gambar 4.32 Pemetaan Proximity terhadap Bandar Kemayoran	77
Gambar 4.33 Pemetaan Pusat Kegiatan terhadap Bandar Kemayoran	78
Gambar 4.34 Pemetaan Aksesibilitas terhadap Sentra Timur	79
Gambar 4.35 Pemetaan Proximity terhadap Sentra Timur	79
Gambar 4.36 Pemetaan Pusat Kegiatan terhadap Sentra Timur	80

DAFTAR DIAGRAM

Diagram 2.1 Trade Off Model	17
Diagram 3.1 Hasil multidimensional scaling terhadap Rumah Susun.....	26
Diagram 4.1 Status Responden	54
Diagram 4.2 Usia Responden	55
Diagram 4.3 Status pernikahan responden.....	56
Diagram 4.4 Tingkat Pendidikan Responden	56
Diagram 4.5 Pekerjaan Responden	57
Diagram 4.6 Asal Daerah Responden.....	58
Diagram 4.7 Hunian Sebelum di Rumah Susun	59
Diagram 4.8 Jumlah Keluarga Menetap	59
Diagram 4.9 Jumlah Anggota Keluarga Yang Bekerja	60
Diagram 4.10 Status Kepemilikan	62
Diagram 4.11 Cara Pembayaran	63
Diagram 4.12 Down Payment KPA.....	64
Diagram 4.13 Durasi Cicilan KPA	65
Diagram 4.14 Komposisi Unit	66
Diagram 4.15 Luasan Unit.....	67
Diagram 4.16 Harga Unit.....	68
Diagram 4.17 Lokasi Tempat Kerja Responden.....	69
Diagram 4.18 Moda Transportasi ke Tempat Kerja	70
Diagram 4.19 Durasi Waktu ke Tempat Kerja	71
Diagram 4.20 Biaya Perjalanan Pulang Pergi.....	71