

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
ABSTRAK	ii
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	4
1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian	4
1.4 Manfaat Penelitian.....	4
1.5 Ruang Lingkup Penelitian	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	6
2.1 Pengertian Rumah Susun.....	6
2.2 Profil Penghuni.....	9
2.3 Teori Lokasi	11
2.3.1 Teori <i>Urban Economic</i>	11
2.3.2 Faktor Pemilihan Lokasi dari Sudut Pandang Ekonomi	13
2.3.3 Faktor Pemilihan Lokasi dari Sudut Pandang Lain.....	14
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	18
3.1 Jenis dan Objek Penelitian	18
3.2 Identifikasi Variabel.....	18
3.3 Populasi, Sampel, dan Teknik <i>Sampling</i>	18
3.3.1 Penentuan Sampel Objek Penelitian.....	18
3.3.2 Jumlah Sampel Penghuni	25
3.4 Metode Pengumpulan Data	26
3.4.1 Kebutuhan Data.....	26
3.4.2 Metode Pengumpulan Data Primer	27

3.4.3 Indikator Kuesioner	27
3.4.4 Pengumpulan Data Sekunder	30
3.5 Metode Pengolahan Data.....	30
3.6 Proses Penelitian.....	32
BAB IV DATA DAN TEMUAN LAPANGAN.....	34
4.1 Peta Persebaran Rusunami di Jakarta dan Data Lokasi.....	34
4.1.1 Peta Persebaran Rusunami di Jakarta.....	34
4.1.2 Kebagusan City	36
4.1.2.1 Profil Kebagusan City.....	36
4.1.2.2 Aksesibilitas.....	40
4.1.2.3 <i>Proximity</i>	42
4.1.3 Bandar Kemayoran.....	43
4.1.3.1 Profil Bandar Kemayoran	43
4.1.3.2 Kondisi Fisik Bandar Kemayoran.....	44
4.1.3.3 Aksesibilitas.....	46
4.1.3.4 <i>Proximity</i>	47
4.1.4 Sentra Timur Residence	48
4.1.4.1 Profil Sentra Timur Residence.....	48
4.1.4.2 Kondisi Fisik Sentra Timur Residence	51
4.1.4.3 Aksesibilitas.....	54
4.1.4.4 <i>Proximity</i>	55
4.2 Perbandingan Profil Penghuni	56
4.2.1 Profil Penghuni.....	56
4.2.2 Rekapitulasi Profil Penghuni.....	68
4.2.3 Tingkat Pendapatan dan Pengeluaran.....	71
4.3 Perbandingan Faktor Lokasi Pendorong Penghunian	76
4.3.1 Faktor Lokasi.....	77
4.3.1.1 Faktor Kemudahan Aksesibilitas	77
4.3.1.2 Faktor <i>Proximity</i>	79
4.3.1.3 Faktor Karakteristik Lingkungan Sekitar Rusunami	85
4.3.2 Faktor Pendorong Lainnya	86

4.3.2.1 Faktor Harga yang Terjangkau	86
4.3.2.2 Faktor Kelengkapan Fasilitas Rusunami	87
4.3.3.3 Faktor Sosial Budaya	92
BAB V ANALISIS.....	96
5.1 Analisis Profil Penghuni.....	97
5.1.1 Usia Penghuni	97
5.1.2 Jumlah Anggota Keluarga.....	102
5.1.3 Pendapatan	110
5.1.4 Kepemilikan Hunian Lain	111
5.1.5 Asal Daerah	112
5.1.6 Analisis Hubungan <i>Trade Off</i>	118
5.2 Analisis Faktor-Faktor Lokasi dan Faktor Pendorong Lainnya	
Terjadinya Penghunian Rusun	126
5.2.1 Analisis Faktor Pendorong Berdasarkan Ukuran Keluarga	127
5.2.2 Analisis Faktor Pendorong Berdasarkan Rusun.....	132
5.3 Analisis Peranan Faktor Lokasi terhadap Profil Penghuni.....	137
5.3.1 Kebagusan City	137
5.3.2 Bandar Kemayoran.....	140
5.3.3 Sentra Timur Residence	142
BAB VI KESIMPULAN DAN REKOMENDASI.....	145
6.1 Kesimpulan.....	145
6.1.1 Profil Penghuni.....	145
6.1.2 Faktor Lokasi dan Faktor Pendorong Lainnya Terjadinya Penghunian Rusunami	147
6.1.3 Peranan Faktor Lokasi dengan Profil Penghuni	147
6.2 Rekomendasi	148
6.2.1 Peran Pemerintah.....	148
6.2.2 Peran Pengembang Swasta	149
6.2.3 Sasaran Penelitian Lanjutan	149
DAFTAR PUSTAKA	150
LAMPIRAN.....	152

DAFTAR TABEL

Tabel 2.3.1 Penelitian Faktor Pemilihan Lokasi Hunian	15
Tabel 3.3.1 Daftar Rusun dekat pusat Kegiatan Perkantoran	19
Tabel 3.3.2 Daftar Rusun dekat pusat Kegiatan Industri	22
Tabel 3.3.3 Daftar Rusun dekat pusat Kegiatan Perdagangan	23
Tabel 3.3.4 Daftar Rusun yang menjadi Sampel Penelitian.....	25
Tabel 3.3.5 Populasi Penghuni Rusun.....	26
Tabel 3.4.1 Kebutuhan Data.....	26
Tabel 3.4.2 Indikator Kuesioner.....	27
Tabel 3.4.3 Variabel Faktor Pendorong Pemilihan Lokasi	29
Tabel 3.6.1 Proses Penelitian	32
Tabel 3.6.2 Tahap Penelitian.....	33
Tabel 4.1.1 Daftar Rusunami di Jakarta dan sekitarnya.....	34
Tabel 4.2.1 Profil Penghuni	56
Tabel 4.2.2 Pekerjaan.....	60
Tabel 4.2.3 Status Kepemilikan	65
Tabel 4.2.4 Rekapitulasi Profil Penghuni	68
Tabel 4.2.5 Tingkat Pendapatan dan Pengeluaran Penghuni	71
Tabel 4.3.1 Faktor Pendorong Aksesibilitas	78
Tabel 4.3.2 Faktor Pendorong <i>Proximity</i>	79
Tabel 4.3.3 Faktor Karakteristik Lingkungan	85
Tabel 4.3.4 Faktor Harga yang Terjangkau	86
Tabel 4.3.5 Faktor Kelengkapan Fasilitas Rusun.....	87
Tabel 4.3.6 Faktor Sosial dan Budaya	92
Tabel 5.1.1 Usia*Status Pernikahan.....	97
Tabel 5.1.2 Usia*Jumlah Anggota Keluarga	98
Tabel 5.1.3 Usia*Pendidikan	99
Tabel 5.1.4 Usia*Lama Tinggal.....	100
Tabel 5.1.5 Usia*Status Kepemilikan.....	101

Tabel 5.1.6 Jumlah Anggota Keluarga*Tipe Unit	102
Tabel 5.1.7 Jumlah Anggota Keluarga*Status Pernikahan	104
Tabel 5.1.8 Jumlah Anggota Keluarga*Lama Tinggal	105
Tabel 5.1.9 Jumlah Anggota Keluarga*Status Kepemilikan	106
Tabel 5.1.10 Jumlah Anggota Keluarga*Jumlah Pekerja	108
Tabel 5.1.11 Jumlah Anggota Keluarga*Pendapatan	109
Tabel 5.1.12 Pendapatan*Status Kepemilikan	110
Tabel 5.1.13 Kepemilikan Hunian Lain * Status Kepemilikan	111
Tabel 5.1.14 Asal Daerah*Status Kepemilikan	112
Tabel 5.1.15 Asal Daerah*Lama Tinggal	113
Tabel 5.1.16 Rekapitulasi Profil Penghuni	115
Tabel 5.1.17 Pekerjaan*Transportasi	118
Tabel 5.1.18 Transportasi*Lama Perjalanan.....	119
Tabel 5.1.19 Usia*Biaya PP.....	120
Tabel 5.1.20 Usia*Jarak ke Tempat Kerja	121
Tabel 5.1.21 Jumlah Anggota Keluarga*Jarak ke Tempat Kerja	123
Tabel 5.1.22 Jumlah Pekerja*Jarak ke Tempat Kerja.....	124
Tabel 5.1.23 Kesesuaian Teori <i>Trade Off</i>	125
Tabel 5.2.1 Skala dan Kriteria Penilaian.....	126
Tabel 5.2.2 Analisis <i>Likert</i> Penghuni Pasangan Muda	127
Tabel 5.2.3 Analisis <i>Likert</i> Penghuni yang Tinggal Sendiri	129
Tabel 5.2.4 Analisis <i>Likert</i> Penghuni Keluarga	130
Tabel 5.2.5 Analisis <i>Likert</i> Penghuni.....	132
Tabel 5.3.1 Analisis Peranan Faktor Lokasi dengan Profil Penghuni Kebagusan City	138
Tabel 5.3.2 Faktor Kemudahan Aksesibilitas ke Tempat Kerja * Usia.....	138
Tabel 5.3.3 Faktor Kemudahan Aksesibilitas ke Tempat Kerja * Ukuran Keluarga	138
Tabel 5.3.4 Faktor Kedekatan dengan Tempat Kerja*Pekerjaan.....	139
Tabel 5.3.5 Faktor Kedekatan dengan Sekolah*Ukuran Keluarga	139

Tabel 5.3.6 Faktor Kedekatan dengan Pusat Perbelanjaan*Ukuran Keluarga.....	140
Tabel 5.3.7 Analisis Peranan Faktor Lokasi dengan Profil Penghuni Bandar Kemayoran.....	140
Tabel 5.3.8 Pendapatan * Harga Beli Rusunami di Bandar Kemayoran	141
Tabel 5.3.9 Analisis Hubungan Faktor Lokasi dengan Profil Penghuni Sentra Timur Residence.....	142
Tabel 5.3.10 Faktor Kedekatan dengan Tempat Kerja*Usia	143
Tabel 5.3.11 Faktor Kedekatan dengan Tempat Kerja*Pekerjaan.....	143

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.5.1 Peta Persebaran Rusunami di Jakarta dan sekitarnya.....	5
Gambar 2.2.1 Mobilitas Penghuni	11
Gambar 3.3.1 Peta Persebaran Rusunami di Jakarta dan sekitarnya.....	19
Gambar 4.1.1 Peta Persebaran Rusunami di Jakarta dan sekitarnya.....	34
Gambar 4.1.2 Peta Lokasi Kebagusan City terhadap Jakarta	37
Gambar 4.1.3 Siteplan Kebagusan City	38
Gambar 4.1.4 Denah Tipikal Lantai Kebagusan City	38
Gambar 4.1.5 Denah Unit Kebagusan City.....	39
Gambar 4.1.6 <i>Children Playground</i>	39
Gambar 4.1.7 Kolam renang Kebagusan City	40
Gambar 4.1.8 Parkir <i>Outdoor</i> Kebagusan City	40
Gambar 4.1.9 Peta Aksesibilitas Kebagusan City.....	41
Gambar 4.1.10 Peta <i>Proximity</i> Kebagusan City.....	42
Gambar 4.1.11 Peta Lokasi Bandar Kemayoran terhadap Jakarta.....	43
Gambar 4.1.12 Kondisi Fisik Bandar Kemayoran	44
Gambar 4.1.13 Kondisi Parkir Bandar Kemayoran	45
Gambar 4.1.14 Peta Aksesibilitas Bandar Kemayoran	46
Gambar 4.1.15 Peta <i>Proximity</i> Bandar Kemayoran	47
Gambar 4.1.16 Peta Lokasi Sentra Timur Residence terhadap Jakarta	48
Gambar 4.1.17 Masterplan Sentra Timur Residence	49
Gambar 4.1.18 Denah Tipikal Sentra Timur Residence	50
Gambar 4.1.19 Denah Unit Sentra Timur Residence.....	51
Gambar 4.1.20 Kondisi Fisik Sentra Timur Residence	51
Gambar 4.1.21 Kondisi Fisik Kolam Renang Sentra Timur Residence	52
Gambar 4.1.22 Lapangan Basket & <i>Children Playground</i>	52
Gambar 4.1.23 Kondisi Fasilitas Retail Sentra Timur Residence.....	52
Gambar 4.1.24 Kondisi Parkir <i>Outdoor</i> Sentra Timur Residence	53

Gambar 4.1.25 Shuttle Bus Sentra Timur Residence.....	53
Gambar 4.1.26 Peta Aksesibilitas Sentra Timur Residence.....	54
Gambar 4.1.27 Peta <i>Proximity</i> Sentra Timur Residence.....	55

DAFTAR DIAGRAM

Diagram 4.2.1 Usia Responden.....	57
Diagram 4.2.2 Tingkat Pendidikan	58
Diagram 4.2.3 Asal Daerah.....	58
Diagram 4.2.4 Status Pernikahan	59
Diagram 4.2.5 Jumlah Anggota Keluarga yang Menetap Bersama.....	59
Diagram 4.2.6 Jenis Pekerjaan	61
Diagram 4.2.7 Transportasi ke Tempat Kerja.....	62
Diagram 4.2.8 Lama Perjalanan ke Tempat Kerja.....	63
Diagram 4.2.9 Biaya Pulang Pergi dari dan ke Tempat Kerja.....	64
Diagram 4.2.10 Jarak ke Tempat Kerja	64
Diagram 4.2.11 Status Kepemilikan	65
Diagram 4.2.12 Lama Tinggal di Rusun	66
Diagram 4.2.13 Kepemilikan Hunian Lain	67
Diagram 4.2.14 Pendapatan/bulan	72
Diagram 4.2.15 Pengeluaran untuk Makan/bulan.....	73
Diagram 4.2.16 Pengeluaran untuk Service/bulan.....	74
Diagram 4.2.17 Pengeluaran untuk Pendidikan/bulan.....	74
Diagram 4.2.18 Pengeluaran untuk Kredit Barang/bulan	75
Diagram 4.2.19 Pengeluaran Lain – lain/bulan.....	76
Diagram 4.3.1 Kemudahan Aksesibilitas ke Tempat Kerja.....	77
Diagram 4.3.2 Kemudahan Aksesibilitas ke Pusat Kegiatan.....	78
Diagram 4.3.3 Kedekatan dengan Transportasi Hub	80
Diagram 4.3.4 Kedekatan dengan Tempat Kerja	81
Diagram 4.3.5 Kedekatan dengan Sekolah	82
Diagram 4.3.6 Kedekatan dengan Pusat Perbelanjaan.....	82
Diagram 4.3.7 Kedekatan dengan Rumah Sakit	83
Diagram 4.3.8 Kedekatan dengan Sarana Rekreasi	84

Diagram 4.3.9 Kondisi Lingkungan yang Tenang.....	85
Diagram 4.3.10 Harga yang Terjangkau	86
Diagram 4.3.11 Ketersediaan Air Bersih dan Listrik.....	88
Diagram 4.3.12 Ketersediaan Klinik.....	89
Diagram 4.3.13 Ketersediaan <i>Childcare</i>	89
Diagram 4.3.14 Ketersediaan Retail	90
Diagram 4.3.15 Ketersediaan <i>Playground</i>	91
Diagram 4.3.16 Ketersediaan Kolam Renang.....	91
Diagram 4.3.17 Terdapat Keluarga/Kerabat	93
Diagram 4.3.18 Terdapat Teman dengan Pekerjaan Sama	94
Diagram 4.3.19 Sosial dan Budaya di Rusun.....	95
Diagram 5.1.1 Usia* Status Pernikahan.....	97
Diagram 5.1.2 Usia*Jumlah Anggota Keluarga	98
Diagram 5.1.3 Usia *Pendidikan	99
Diagram 5.1.4 Usia*Lama Tinggal.....	100
Diagram 5.1.5 Usia*Status Kepemilikan	101
Diagram 5.1.6 Jumlah Anggota Keluarga*Tipe Unit	103
Diagram 5.1.7 Jumlah Anggota Keluarga*Status Pernikahan.....	104
Diagram 5.1.8 Jumlah Anggota Keluarga*Lama Tinggal	106
Diagram 5.1.9 Jumlah Anggota Keluarga*Status Kepemilikan	107
Diagram 5.1.10 Jumlah Anggota Keluarga*Jumlah Pekerja	108
Diagram 5.1.11 Jumlah Anggota Keluarga*Pendapatan	109
Diagram 5.1.12 Pendapatan*Status Kepemilikan.....	110
Diagram 5.1.13 Kepemilikan Hunian Lain * Status Kepemilikan.....	111
Diagram 5.1.14 Asal Daerah*Status Kepemilikan	112
Diagram 5.1.15 Asal Daerah*Lama Tinggal	113
Diagram 5.1.16 Usia*Biaya PP.....	121
Diagram 5.1.17 Usia*Jarak ke Tempat Kerja	122
Diagram 5.1.18 Jumlah Anggota Keluarga*Jarak ke Tempat Kerja	123
Diagram 5.1.19 Jumlah Pekerja*Jarak ke Tempat Kerja.....	124

Diagram 5.2.1 Analisis <i>Likert</i> Faktor Lokasi.....	133
Diagram 5.2.2 Analisis <i>Likert</i> Faktor Kondisi Rusun.....	134
Diagram 5.2.3 Analisis <i>Likert</i> Faktor Sosial Budaya.....	135