

Analisis Lokasi dan Fasilitas Apartemen Kalibata City serta Implikasinya Terhadap Harga Jual dan Harga Sewa yang Ditawarkan

R. Nurbonita¹, R. Haryanto²

^{1,2} Universitas Diponegoro, Indonesia

Article Info:

Received: 30 November 2016

Accepted: 30 November

Available Online: 28 November 2017

Keywords:

location, facilities, selling and rental prices of apartment, subsidized apartment

Corresponding Author:

Radinda Nurbonita

Diponegoro University,

Semarang, Indonesia

Email:

radinda.nurbonita16@pwk.undip.ac.id

Abstract: *The high population growth in Jakarta is causing the land increasingly limited with higher price. Based on that, some efforts are needed to maximize the limited land with every possible way, one of which is a vertical housing concept. In 2006, this concept is supported by a Government which is known as 1000 Tower Vertical Housing Program in the term of subsidized apartment. One of apartment in Jakarta that participated in that program is Kalibata City. Kalibata City is located in a very strategic location and close to the city center and has a very complete facilities. But Kalibata City come with a relatively low prices compared with other subsidized apartment in Jakarta. Under these conditions, this study discusses about how are the characteristics of location and facilities of Kalibata City and their implications on the sale and rent prices. This study used quantitative approaches and methods. Quantitative method used in the research data in the form of figures and statistical analysis to testing the hypothesis. Kalibata City is located quite close to urban centers or the Central Business District (CBD) Jakarta. From the analysis, the overall average revenue Kalibata City dwellers belong to medium-rate, based on that majority of respondents said that the selection priority to choose the residence based one location aspect. Location Apartment Kalibata City located and have high accessibility because they have the time and travel costs low so as to provide time efficiency and ease of mobility for residents. Additionally, Apartment Kalibata City has been able to provide social facilities in residential environment to meet the various needs of its inhabitants, it is evidenced by the high level of occupant desires to use the facilities available.*

Copyright © 2016 TPWK-UNDIP

This open access article is distributed under a Creative Commons Attribution (CC-BY-NC-SA) 4.0 International license.

Nurbonita, R., & Haryanto, R. (2017). Analisis Lokasi dan Fasilitas Apartemen Kalibata City serta Implikasinya Terhadap Harga Jual dan Harga Sewa yang Ditawarkan. *Jurnal Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Dan Kota)*, 6(1), 50–64.

1. PENDAHULUAN

Sebagai Ibu Kota Negara, Jakarta menjadi pusat berbagai aktivitas atau kegiatan baik itu ekonomi, sosial maupun politik. 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. Seiring dengan pertumbuhan penduduk yang sedemikian pesatnya, permasalahan muncul akibat pertumbuhan penduduk berbanding terbalik dengan ketersediaan lahan di Jakarta.

Tingginya angka pertumbuhan penduduk di Kota Jakarta memerlukan 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. Pada tahun 2006 pemerintah mencanangkan program pembangunan nasional 1.000 tower *vertical housing* untuk menyediakan perumahan bagi masyarakat. Program ini merupakan proyek

kerja sama antara pemerintah dengan pihak swasta yang terwujud dalam pembangunan rumah susun sederhana milik (rusunami) atau apartemen bersubsidi. Salah satu apartemen hasil dari program ini adalah Apartemen Kalibata City, yang telah sukses menyediakan perumahan bagi masyarakat perkotaan.

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 pada penelitian ini adalah, **"Bagaimana karakteristik lokasi dan fasilitas apartemen Kalibata City serta implikasinya terhadap harga jual dan harga sewa yang ditawarkan?"**

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah tersebut, maka tujuan dari penelitian ini adalah mengkaji lokasi dan fasilitas Apartemen Kalibata City serta implikasinya terhadap harga jual dan harga sewa yang ditawarkan, dengan sasaran 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.

Penelitian ini akan dilakukan di apartemen bersubsidi di Kota Jakarta yaitu Apartemen Kalibata City. Dari 18 tower, dipilih 7 tower yang tergolong ke dalam tower rumah susun sederhana milik (rusunami) di Apartemen Kalibata City, yang disebut Kalibata Residence. Berikut ini adalah justifikasi pemilihan 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; (2) Apartemen Kalibata City berada pada lokasi yang cukup strategis; (3) Apartemen Kalibata City dihuni oleh karakteristik dan latarbelakang penghuni apartemen yang berbeda-beda; (4) Apartemen Kalibata City sebagai salah satu apartemen *superblock modern*, memiliki ketersediaan fasilitas yang cukup lengkap.

2. DATA DAN METODE

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. 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.

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 (Jannah, 2010).

Tabel 1. Variabel dan Data Terpilih dalam Penelitian (Analisis, 2016)

Sasaran	Variabel	Data
Mengidentifikasi karakteristik lokasi Apartemen Kalibata City	Lokasi dan Aksesibilitas Apartemen	<ul style="list-style-type: none"> • Lokasi apartemen terhadap sekitar • Jarak dari CBD • Jarak dari tempat bekerja • Jarak dari pusat aktivitas • Jarak dari sarana dan prasarana • Jarak, waktu tempuh dan biaya perjalanan • Aksesibilitas ke CBD • Aksesibilitas ke sarana transportasi umum
Mengidentifikasi karakteristik penghuni dan persepsi terhadap lokasi dan harga Apartemen Kalibata City	Karakteristik dan Persepsi Penghuni	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilitas • Moda transportasi yang digunakan • Total pendapatan rumah tangga • Kepemilikan kendaraan • Ukuran rumah tangga • Lama tinggal • Alasan tinggal • Persepsi penghuni terhadap harga • Persepsi penghuni terhadap lokasi
Mengidentifikasi kondisi dan ketersediaan fasilitas di Apartemen Kalibata City	Kondisi dan Ketersediaan Fasilitas	<ul style="list-style-type: none"> • Ketersediaan dan kelayakan fasilitas • Kondisi fasilitas • Keinginan penghuni memanfaatkan fasilitas • Tingkat kenyamanan dan keamanan penghuni
Mengidentifikasi harga jual dan harga sewa Apartemen Kalibata City	Harga Jual dan Harga Sewa	<ul style="list-style-type: none"> • Harga jual apartemen bersubsidi • Harga sewa apartemen bersubsidi

Data kuantitatif pada penelitian 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 *cross tab* 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.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Analisis Karakteristik Lokasi

Apartemen Kalibata City terletak pada lokasi yang sangat strategis dengan berjarak hanya sejauh enam kilometer dari pusat kota Jakarta, dan berada dekat dengan berbagai fasilitas. Dengan lokasi yang sangat strategis tersebut, Apartemen Kalibata City memiliki beberapa karakteristik atau kelebihan, yaitu terletak dengan pusat aktivitas masyarakat, dekat dengan pusat kota menjadikan Kalibata City sebagai peluang investasi yang baik, serta berada pada lokasi dengan kesempatan pengembangan berbagai pusat-pusat aktivitas baru yang cukup tinggi. Pusat kota (CBD) atau pusat bisnis yang dimaksud pada laporan ini nantinya adalah titik yang berada di antara kawasan segitiga emas Kota Jakarta yang terletak di titik persimpangan Jalan Jend. Sudirman, Jalan Letjen. Gatot Subroto dan Jalan H.R. Rasuna Said. Hal tersebut sesuai dengan yang tertuang dalam rencana yang dibuat Badan Perencana Pembangunan Daerah (BAPPEDA) yaitu kebijakan-kebijakan mengenai perencanaan strategis, pembangunan, dan keuangan untuk wilayah DKI Jakarta. Berikut adalah karakteristik atau kelebihan dari lokasi Apartemen Kalibata City: (1) Terletak dekat dengan pusat-pusat aktivitas masyarakat, seperti kawasan perkantoran, pendidikan maupun perdagangan dan jasa sehingga mempermudah masyarakat dalam menjangkau pusat-pusat aktivitas tersebut dan menjadi daya tarik bagi masyarakat untuk tinggal di Apartemen Kalibata City; (2) Berada dekat dengan pusat kota Jakarta sehingga menjadikan Apartemen Kalibata City sebagai peluang investasi yang cukup baik bagi para pemiliknya; (3) Terletak di Kecamatan Pancoran yang merupakan kecamatan yang sebagian besar wilayahnya merupakan permukiman, sehingga memungkinkan kesempatan pengembangan berbagai pusat-pusat aktivitas baru seperti pendidikan, kesehatan serta komersial.

Terkait dengan lokasi maka salah satu faktor yang menentukan apakah suatu lokasi menarik adalah tingkat aksesibilitas. Faktor aksesibilitas merupakan salah satu faktor terpenting dalam pemilihan lokasi tempat tinggal. Selain itu, lokasi dengan tingkat aksesibilitas akan berdampak pada perkembangan guna lahan secara insentif, sehingga lokasi dengan tingkat aksesibilitas yang tinggi akan berdampak pada meningkatnya berbagai pusat-pusat aktivitas baru. Apartemen Kalibata City juga memiliki tingkat aksesibilitas yang tinggi baik menuju ke pusat kota

Apartemen Kalibata City yang terletak di Jalan Kalibata Raya dapat dijangkau dari berbagai arah, baik itu dari arah selatan, utara, timur ataupun barat dengan berbagai pilihan moda transportasi. Selain dapat dijangkau dari berbagai arah, Jalan Kalibata Raya juga didukung dengan jaringan jalan yang memadai dengan ketersediaan moda transportasi yang cukup lengkap. Tingginya tingkat aksesibilitas Apartemen Kalibata City juga didukung dengan ketersediaan moda transportasi yang sangat memadai. Apartemen Kalibata City hanya berjarak empat kilometer dari Mega Kuningan serta berjarak lima kilometer dari SCBD. Seperti yang diketahui bahwa Mega Kuningan dan SCBD merupakan pusat bisnis dan perkantoran di Kota Jakarta. Selain Mega Kuningan dan SCBD, kawasan perkantoran yang lain juga terletak tidak jauh dari Apartemen Kalibata City, misalnya kawasan perkantoran di Jalan MT Haryono, Jalan Rasuna Said, Jalan Gatot Subroto maupun Jalan Panglima Polim.

Apartemen Kalibata City terletak dekat dengan berbagai sarana transportasi umum. Jalan Kalibata Raya yang berada di depan Apartemen Kalibata City dilewati oleh berbagai transportasi umum seperti angkutan umum dan bus kota/kopaja yang menuju ke berbagai jurusan. Selain itu di depan Apartemen Kalibata City itu sendiri terdapat pangkalan ojek dan taxi. Stasiun Duren Kalibata juga terletak dekat dengan Apartemen Kalibata City dan dapat ditempuh dengan berjalan kaki karena hanya berjarak kurang lebih 100 meter. Apartemen Kalibata City, yang berada di jalan Kalibata Raya, juga didukung dengan jaringan jalan yang

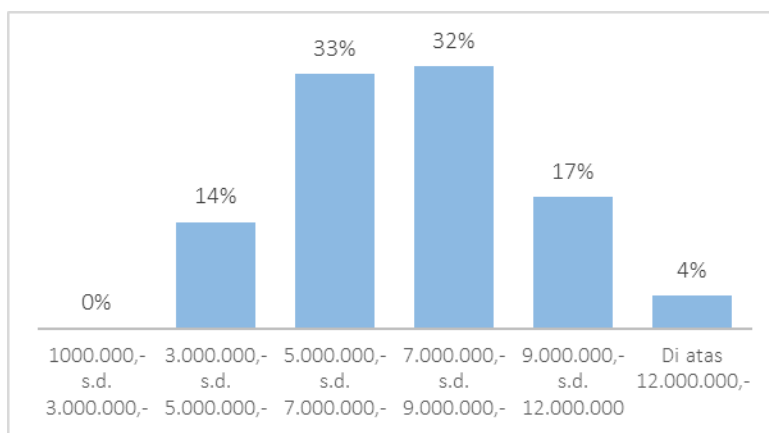
memadai dengan ketersediaan moda transportasi yang cukup lengkap. Tingginya tingkat aksesibilitas Apartemen Kalibata City juga didukung dengan ketersediaan moda transportasi yang sangat memadai. Selain berada dekat dengan sarana transportasi umum, Apartemen Kalibata City juga berada dekat dengan fasilitas umum seperti rumah sakit, *shopping center*, sarana pendidikan dan lain sebagainya.

3.2 Analisis Karakteristik Penghuni Apartemen Kalibata City

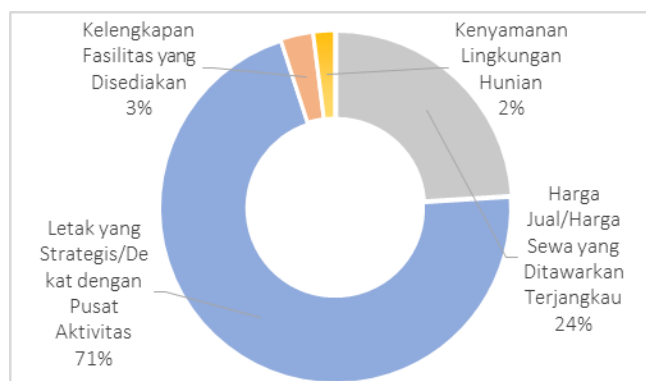
Penghuni Apartemen Kalibata City sangatlah beragam jika dilihat dari aspek usia dan mayoritas penghuni Apartemen Kalibata City berada pada usia produktif atau usia aktif bekerja. Dikarenakan tingginya persentase usia produktif tersebut maka jumlah angkatan kerja yang berasal dari Apartemen Kalibata City sangatlah besar serta menuntut ketersediaan lapangan pekerjaan yang banyak. Sebagian besar penghuni Kalibata City bekerja sebagai karyawan swasta dan berlokasi kerja di sekitar pusat kota yang meliputi Sudirman, Kuningan, MT Haryono, Thamrin, Rasuna Said dan lain sebagainya. Lokasi bekerja tersebut berjarak tidak jauh dari Apartemen Kalibata City, yaitu berjarak mulai dari 1 km hingga 5 km. Untuk mencapai lokasi bekerja tersebut, lebih dari 50 persen penghuni Apartemen Kalibata City memilih menggunakan kendaraan pribadi dalam melakukan aktivitas, dan sisanya memilih menggunakan kendaraan umum yang tersedia di sekitar apartemen. Dari jumlah tersebut, sebesar 22 persen penghuni memilih menggunakan KRL karena dirasa lebih cepat dan murah.

Rata-rata pendapatan kepala keluarga di Apartemen Kalibata City berkisar antara lima juta hingga sembilan juta dengan total pendapatan satu rumah tangga berkisar antara delapan hingga dua belas juta. Dengan kisaran pendapatan tersebut, dapat memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal baik itu dengan cara mencidil atau sewa. Biaya transportasi yang dikeluarkan juga berkisar dari 100 ribu hingga 500 ribu rupiah. Perbedaan biaya transportasi tersebut dipengaruhi oleh moda transportasi yang digunakan serta jarak tempat kerja dengan tempat tinggal. Menurut ahli, biaya yang dikeluarkan untuk tempat tinggal dan biaya transportasi satu rumah tangga tidak boleh lebih dari 35 persen dari total pendapatannya.

Gambar 1. Penghasilan Penghuni Apartemen Kalibata City (Analisi, 2016)



Dari hasil kuesioner, sebanyak 71 dari 100 responden memilih alasan tinggal di Apartemen Kalibata City dikarenakan letaknya yang strategis dan berada dekat dengan pusat aktivitas. Hal tersebut mengingat bahwa Apartemen Kalibata City memang berada pada lokasi yang strategis dan terletak dekat dengan pusat-pusat aktivitas seperti pusat perkantoran serta perdagangan dan jasa. Lalu sebanyak 24 responden tinggal di Apartemen Kalibata City dikarenakan harga jual dan harga sewa yang ditawarkan. Harga jual dan harga sewa Apartemen Kalibata City sangat terjangkau mengingat bahwa Apartemen Kalibata City merupakan apartemen bersubsidi.

Gambar 2. Alasan Penghuni Memilih Apartemen Kalibata City (Analisis, 2016)

3.3 Analisis Ketersediaan dan Kondisi Fasilitas

Fasilitas yang disediakan Apartemen Kalibata City cukup lengkap, mulai dari pusat perbelanjaan, pusat perdagangan dan jasa, sarana kesehatan, rekreasi dan olahraga. Untuk sarana perdagangan, pada lantai dasar masing-masing tower apartemen terdapat deretan kios-kios atau toko yang menyediakan berbagai kebutuhan barang maupun jasa penghuni, selain itu di Apartemen Kalibata City juga terdapat *shopping center* yang berada di *basement* apartemen. Sarana olahraga dan rekreasi, seperti taman, lapangan, *playground* dan *fitness center* juga disediakan oleh pihak pengelola. Kebutuhan akan air bersih, listrik dan parkir juga dikelola dengan baik oleh pihak pengelola. Walaupun masih terdapat beberapa permasalahan seperti lahan parkir yang terbatas. Dengan tersedianya sarana dan prasarana tersebut, penghuni Apartemen Kalibata City tidak perlu keluar dari kawasan apartemen untuk memenuhi berbagai kebutuhan hidup sehari-hari.

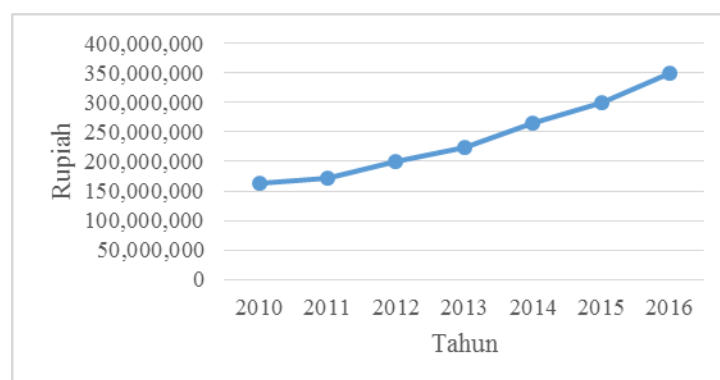
Gambar 3. Fasilitas yang Tersedia di Apartemen Kalibata City (Analisis, 2016)

3.4 Analisis harga jual dan harga sewa Apartemen Kalibata City

Dari tahun ke tahun, harga jual Apartemen Kalibata City selalu mengalami kenaikan yang sangat signifikan. Pada awal beroperasi yaitu tahun 2010, harga satu unit apartemen bersubsidi dengan tipe 2BR (*bedroom*) seharga Rp160.000.000,- lalu meningkat menjadi 175.000.000,- pada tahun 2011. Hingga pada tahun 2016, harga satu unit apartemen Kalibata City sudah mencapai Rp350.000.000 untuk tipe 2 bedroom dan Rp300.000.000 untuk tipe studio. Kenaikan harga Apartemen Kalibata City memang cukup signifikan yaitu sebesar 12 hingga 15 persen setiap tahunnya. Dengan harga pada saat ini, Apartemen Kalibata City

masih tergolong ke dalam apartemen dengan harga yang terjangkau jika dibandingkan dengan apartemen bersubsidi lainnya.

Gambar 4. Perkembangan Harga Jual Apartemen Kalibata City tipe 2 Bedroom (Analisis, 2016)



Perbandingan responden yang memiliki unit apartemen dengan status sewa dan milik sendiri adalah 51:49, hal ini menunjukkan bahwa minat masyarakat untuk membeli ataupun menyewa unit apartemen sama besarnya. Sistem sewa unit apartemen terbagi berdasarkan lama masa sewa, yaitu sewa harian, bulanan maupun tahunan. Sebagian besar penghuni berpendapat bahwa harga sewa unit apartemen Kalibata City cukup murah dan terjangkau, serta sesuai dengan lokasi dan fasilitas yang ditawarkan. Rata-rata sewa per bulan di Apartemen Kalibata City adalah sebesar Rp4.500.000,- untuk tipe 2 kamar tidur. Sedangkan rata-rata biaya sewa pertahun sebesar Rp38.000.000,- untuk tipe 2 kamar tidur, dan Rp25.000.000,- untuk tipe studio.

3.6 Analisis lokasi dan fasilitas Apartemen Kalibata City serta Implikasinya terhadap Harga Jual dan Harga Sewa yang Ditawarkan

Analisis Lokasi Apartemen Kalibata City

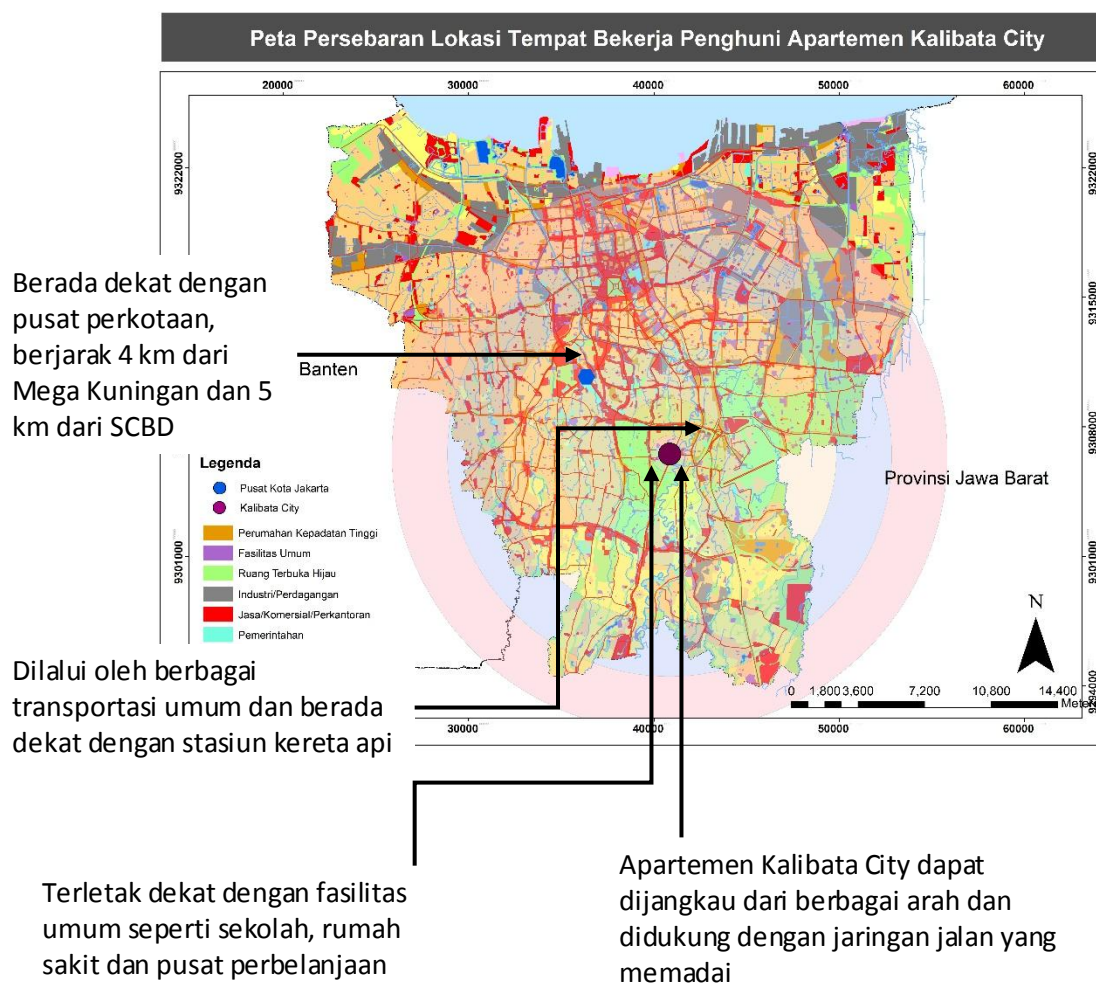
Secara umum 'teori lokasi' menyebutkan bahwa semakin jauh jarak dari pusat kota maka nilainya akan semakin berkurang. Faktor lokasi seterusnya menentukan apakah properti tersebut mudah atau sulit dicapai. Terkait dengan lokasi maka salah satu faktor yang menentukan apakah suatu lokasi menarik untuk dikunjungi atau tidak adalah tingkat aksesibilitas. Menurut Tarigan (2006), tingkat aksesibilitas dipengaruhi oleh jarak, kondisi prasarana perhubungan, ketersediaan berbagai sarana penghubung termasuk frekuensinya dan tingkat keamanan serta kenyamanan untuk melalui jalur tersebut. Faktor aksesibilitas dikaitkan dengan pengertian *trade off* (pertukaran) antara biaya transportasi dengan harga lahan.

Apartemen Kalibata City berada cukup dekat dengan pusat perkotaan, yang berpusat di persimpangan semanggi, yaitu berjarak kurang lebih lima kilometer dan dapat ditempuh dalam waktu 15 menit. Selain itu Apartemen Kalibata City juga terletak pada lokasi dengan aksesibilitas yang tinggi, dapat dijangkau dari berbagai arah dan memiliki akses yang cukup mudah menuju jalan tol. Selain memiliki aksesibilitas yang tinggi, apartemen Kalibata City juga memiliki prasarana penghubung yang memadai dengan kondisi yang baik serta ketersediaan moda transportasi yang lengkap. Apartemen Kalibata City dilewati oleh berbagai transportasi umum dan berada sangat dekat dengan stasiun kereta rel listrik. Disamping itu, Apartemen Kalibata City juga berada dekat dengan berbagai sarana umum seperti rumah sakit, sekolah dan *shopping center*.

Lokasi Apartemen Kalibata City yang strategis menjadi salah satu daya tarik dan alasan masyarakat dalam memilih Apartemen Kalibata City sebagai hunian tempat tinggal. Dari hasil kuesioner, sebesar 71 persen responden memilih tinggal di Apartemen Kalibata City dikarenakan letak Apartemen Kalibata City yang strategis. Responden mengatakan bahwa lokasi yang strategis dalam hal ini adalah berada dekat dengan berbagai pusat aktivitas penghuni, seperti lokasi bekerja, pusat perbelanjaan, sarana pendidikan dan kesehatan. Hal tersebut juga diperkuat dengan pendapat responden mengenai jarak apartemen Kalibata City dari berbagai pusat aktivitas, dimana sebagian besar penghuni apartemen mengatakan bahwa jarak Apartemen Kalibata City dengan berbagai pusat aktivitas berada dekat dengan lokasi tempat bekerja

dan sebagian lainnya mengatakan bahwa lokasi apartemen Kalibata City memiliki akses yang mudah menuju berbagai pusat aktivitas baik itu perkantoran, pusat perbelanjaan, rumah sakit dan sarana transportasi.

Gambar 5. Lokasi Apartemen Kalibata City terhadap Kota Jakarta (Analisis, 2016)



Pada dasarnya preferensi atau pertimbangan masyarakat dalam memilih lokasi hunian berbeda-beda, baik itu dari sisi harga, fasilitas, lokasi maupun lingkungan. 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. Untuk membuktikan hal tersebut, dilakukan analisis tabulasi silang antara pertimbangan pemilihan tempat tinggal dengan tingkat pendapatan penghuni Apartemen Kalibata City.

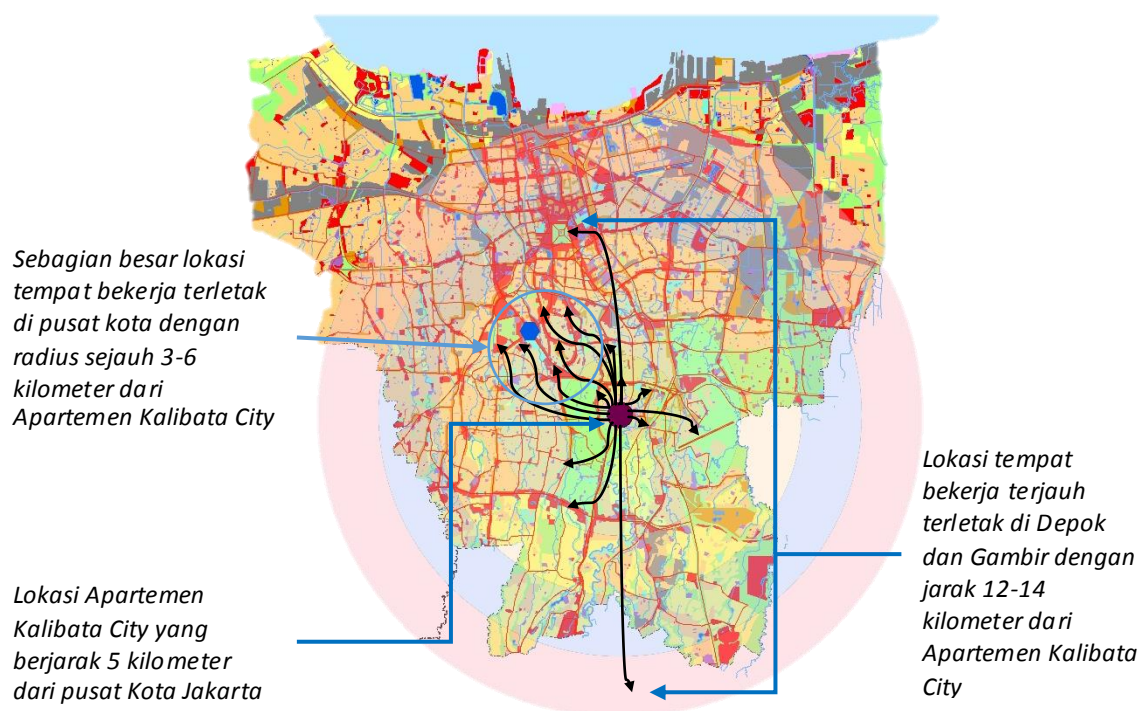
Tabel 2. Chi-Square Tests Crosstab Tingkat Penghasilan dengan Prioritas Memilih Tempat Tinggal (Analisis,2016)

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	26.174 ^a	15	.036
Likelihood Ratio	24.870	15	.052
N of Valid Cases	100		

Berdasarkan hasil analisis Chi-Square Tests juga didapatkan bahwa nilai Approx Sig. lebih kecil dari nilai alpha (0.05) yang berarti bahwa tingkat pendapatan memiliki hubungan dengan prioritas pertimbangan masyarakat dalam memilih tempat tinggal. Secara keseluruhan rata-rata pendapatan penghuni Apartemen Kalibata City tergolong menengah, dan sebagian besar responden mengatakan bahwa prioritas pemilihan tempat tinggal didasarkan pada aspek lokasi. Aspek harga, kenyamanan lingkungan hunian dan fasilitas menjadi prioritas hanya oleh sebagian kecil responden. Hal ini sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Turner (1982) yang mengatakan bahwa penduduk yang berpenghasilan rendah akan memprioritaskan memilih lokasi yang berdekatan dengan pusat kota, sehingga akan mengurangi biaya transportasi. Begitupun dengan penelitian yang dilakukan Drakakis Smith yang tercantum di dalam Budiharjo (2009) yang sebelumnya telah dipaparkan.

Dari hal tersebut dapat diketahui bahwa terdapat kecenderungan penghuni Apartemen Kalibata City untuk memilih tempat tinggal dengan lokasi yang berada dekat dengan pusat kota. Dari hasil kuesioner, sebagian besar lokasi tempat bekerja penghuni Apartemen Kalibata City terletak di sekitar pusat kota Jakarta yang memang merupakan pusat perkantoran dan bisnis. Hal ini tentunya memperkuat pernyataan bahwa penghuni Apartemen Kalibata City memilih Apartemen Kalibata City dikarenakan lokasinya yang berada dekat dengan lokasi tempat bekerja.

Gambar 6. Persebaran Lokasi Bekerja Penghuni Apartemen Kalibata City (Analisis, 2016)



Menurut Tamin (2000) selain jarak, terdapat juga variabel lain yang bisa dipakai untuk menyatakan aksesibilitas, yaitu waktu tempuh dan biaya perjalanan. Sedangkan biaya perjalanan terkait dengan moda transportasi yang digunakan menuju ke lokasi tujuan yang dimaksud. Keragaman aksesibilitas yang dilakukan suatu populasi disebabkan oleh perbedaan ciri sosial-ekonomi populasi tersebut. Setiap kelompok atau populasi yang berbeda atau orang yang sama pada saat berbeda akan tertarik pada lokasi dengan aksesibilitas yang berbeda-beda.

Sebagian besar penghuni Apartemen Kalibata City memiliki kendaraan pribadi, hanya 10 persen diantaranya yang tidak memiliki kendaraan bermotor dan 90 persen sisanya memiliki kendaraan bermotor baik itu satu motor, dua motor, satu mobil, satu motor – satu mobil dan dua mobil. Namun dari 90 persen penghuni yang memiliki kendaraan bermotor tidak seluruhnya menggunakan kendaraan pribadi (motor atau mobil) dalam menjangkau tempat bekerja. Hanya sebesar 50 persen penghuni yang menggunakan kendaraan pribadi, dan 50 persen sisanya memilih menggunakan transportasi umum. Hasil analisis Chi-

Square Tests juga menunjukkan bahwa nilai Approx Sig. lebih kecil dari nilai alpha (0.05), yang berarti bahwa jumlah kepemilikan kendaraan memiliki hubungan dengan moda transportasi yang digunakan.

Tabel 3. Chi-Square Tests Crosstab Jumlah Kepemilikan Kendaraan dengan Moda Transportasi Yang Digunakan (Analisis, 2016)

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	96.897 ^a	30	.000
Likelihood Ratio	111.578	30	.000
N of Valid Cases	100		

Biaya transportasi tertinggi dikeluarkan oleh penghuni yang menggunakan kendaraan pribadi khususnya mobil. Rata-rata biaya yang dikeluarkan setiap bulannya oleh penghuni yang menggunakan mobil pribadi adalah 500.000,- hingga 800.000,-. Hal tersebut sangatlah tinggi mengingat bahwa rata-rata penghuni apartemen merupakan kalangan menengah. Sedangkan biaya transportasi terendah terjadi apabila penghuni apartemen berjalan kaki, menggunakan motor ataupun transportasi umum seperti kereta rel listrik dan lainnya (gojek, gocar). Bagi masyarakat menengah, sangatlah penting untuk menekan biaya yang dikeluarkan untuk transportasi dimana idealnya biaya transportasi dan biaya untuk sewa/diil tempat tinggal tidak boleh melebihi 35 persen dari total pendapatan rumah tangga. Berdasarkan hasil analisis Chi-Square Tests juga menunjukkan bahwa nilai Approx Sig. lebih kecil dari nilai alpha (0.05), yang berarti bahwa moda transportasi yang digunakan mempengaruhi biaya transportasi yang dikeluarkan.

Tabel 4. Tabel Chi-Square Tests Crosstab Moda Transportasi dengan Biaya Transportasi (Analisis, 2016)

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	124.027 ^a	24	.000
Likelihood Ratio	107.628	24	.000
N of Valid Cases	100		

Moda transportasi yang digunakan juga mempengaruhi waktu yang diperlukan untuk menuju tempat bekerja. Pada dasarnya, waktu yang diperlukan untuk menuju tempat bekerja tidak hanya dipengaruhi oleh moda transportasi yang digunakan namun juga dari jarak dan lokasi tempat bekerja itu sendiri. Dari hasil analisis Chi-Square Tests juga menunjukkan bahwa nilai Approx Sig. lebih kecil dari nilai alpha (0.05), yang berarti bahwa moda transportasi yang digunakan mempengaruhi waktu yang diperlukan menuju tempat bekerja. Waktu tersingkat untuk menuju tempat bekerja didapatkan oleh penghuni yang menggunakan transportasi umum seperti kereta rel listrik dan lainnya. Sedangkan waktu terlama didapatkan apabila penghuni menggunakan kendaraan pribadi khususnya mobil.

Tabel 5. Chi-Square Tests Crosstab Moda Transportasi dengan Waktu yang Diperlukan (Analisis, 2016)

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	51.483 ^a	18	.000
Likelihood Ratio	43.524	18	.001
N of Valid Cases	100		

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.

Analisis Fasilitas Apartemen Kalibata City

Perbedaan karakteristik sosial dan ekonomi penghuni perumahan akan mempengaruhi tingkat pemanfaatan fasilitas. Golany (1976) berpendapat bahwa keberhasilan penyediaan fasilitas sosial di lingkungan perumahan dapat dilihat dari keinginan penghuni perumahan untuk memanfaatkan fasilitas-fasilitas yang telah disediakan. Apabila masih banyak di antara mereka yang memanfaatkan fasilitas di luar kawasan permukiman, dapat dikatakan bahwa yang disediakan kurang optimal keberadaannya. Pada subab sebelumnya telah dipaparkan, sebesar 65 persen responden mengatakan bahwa fasilitas yang disediakan apartemen Kalibata City sudah lengkap dan dapat memenuhi seluruh kebutuhan dasar penghuni. Dari tingkat keinginan memanfaatkan fasilitas, sebesar 60 persen mengatakan cukup sering memanfaatkan fasilitas di Apartemen Kalibata City namun tidak rutin. Berdasarkan hal tersebut, berarti fasilitas yang terdapat di Apartemen Kalibata City dapat memenuhi berbagai kebutuhan penghuninya tanpa harus keluar dari kawasan apartemen.

Tabel 6. Chi-Square Tests Crosstab Antara Tingkat Ketersediaan Fasilitas dengan Tingkat Keinginan Penghuni dalam Memanfaatkan Fasilitas (Analisis, 2016)

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	43.103 ^a	6	.000
Likelihood Ratio	38.175	6	.000
N of Valid Cases	100		

Dari tabulasi silang antara tingkat ketersediaan fasilitas dengan tingkat keinginan penghuni dalam memanfaatkan fasilitas, terlihat bahwa sebagian besar penghuni yang mengatakan fasilitas yang tersedia di Apartemen Kalibata City dapat memenuhi seluruh kebutuhan dasar, memiliki keinginan yang cukup tinggi dikarenakan sering menggunakan fasilitas walaupun tidak rutin. Dari hasil analisis Chi-Square Tests juga didapatkan bahwa nilai Approx Sig. lebih kecil dari nilai alpha (0.05) yang berarti bahwa tingkat ketersediaan fasilitas mempengaruhi tingkat keinginan penghuni dalam memanfaatkan fasilitas tersebut. Berdasarkan hal tersebut, dapat dikatakan bahwa Apartemen Kalibata City berhasil menyediakan fasilitas yang dibutuhkan dan berguna bagi penghuninya untuk dapat memenuhi berbagai kebutuhan.

Perbandingan Lokasi dan Fasilitas Apartemen Kalibata City dengan Apartemen Bersubsidi Lain di Kota Jakarta serta Implikasinya Terhadap Harga Jual dan Harga Sewa

Menurut Frew dan Judd dalam Anastasia dan Tandonno (2014) menyatakan bahwa sebesar 95% variasi harga apartemen yang ada dipengaruhi oleh variabel lokasi dan fasilitas dari apartemen tersebut. Janssen (2003) juga menyatakan bahwa 93% variasi harga jual apartemen dipengaruhi oleh luasan apartemen dan jarak apartemen ke *Central Business District* (CBD) area. Semakin jauh jarak apartemen ke pusat kota, maka harga yang ditawarkan semakin rendah. Begitupun menurut Kryvobokov dan Wilhelmsson (2007), aksesibilitas menuju berbagai pusat aktivitas sangat berpengaruh terhadap harga apartemen. Perkembangan dan nilai properti yang cepat tidak terjadi di seluruh kota, akan tetapi hanya terjadi pada lokasi dan aksesibilitas yang tinggi (Hartshorn, 1980). Perubahan harga properti yang ada di pinggir jalan (lahan komersial) sangat dipengaruhi oleh ketersediaan utilitas, untuk lahan di pinggir jalan dari tingkat ketersediaan dari rendah ke tinggi akan memiliki perbedaan harga mencapai dua kali lipat.

Dalam setiap zona juga terlihat adanya perbedaan harga antara satu apartemen dengan apartemen lainnya, perbedaan ini disebabkan karena perbedaan ketersediaan fasilitas, akses menuju jalan utama atau transportasi umum serta lingkungan hunian. Semakin lengkap fasilitas yang disediakan maka akan semakin tinggi harga jual ataupun harga sewa yang ditawarkan. Begitupun dengan akses yang juga erat kaitannya

dengan lokasi, semakin baik akses lokasi suatu apartemen baik itu menuju jalan utama ataupun transportasi umum, maka akan semakin tinggi juga harga yang ditawarkan untuk apartemen tersebut.

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, seperti yang telah dipaparkan sebelumnya bahwa terdapat kecenderungan harga apartemen bersubsidi yang semakin menurun apabila jarak semakin jauh dari pusat kota, tidak berlaku pada Apartemen Kalibata City.

4. KESIMPULAN

Apartemen Kalibata City berada cukup dekat dengan pusat perkotaan atau *Central Business District* (CBD) Kota Jakarta, 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. Namun setelah dilakukan analisis *crosstab* diketahui bahwa terdapat banyak penghuni yang memilih menggunakan transportasi umum untuk menuju tempat bekerja walaupun memiliki kendaraan pribadi. Penggunaan moda transportasi tersebut selanjutnya mempengaruhi 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.

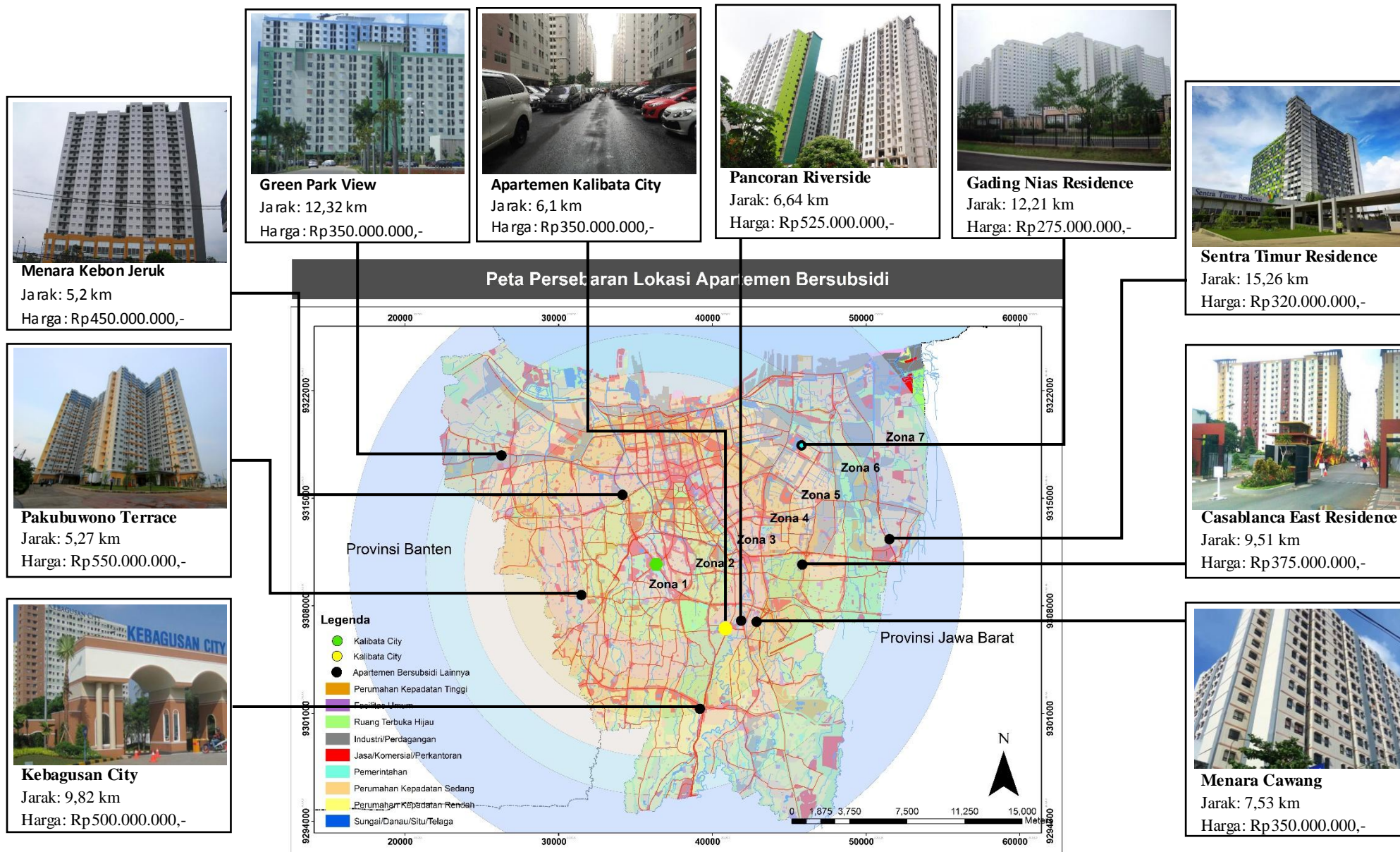
Dari aspek fasilitas, pada saat direncanakan, Apartemen Kalibata City atau tepatnya blok hunian Kalibata Regency merupakan rumah susun sederhana milik atau rusunami. Namun fasilitas yang disediakan Apartemen Kalibata City tidak mencerminkan gambaran fasilitas rumah susun yang tergolong sangat sederhana 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. Dari segi penyediaan fasilitas sosial responden Apartemen Kalibata City telah mampu menyediakan kebutuhan dasar penghuni dan cukup sering memanfaatkan fasilitas di Apartemen Kalibata City walaupun tidak rutin, berarti Apartemen Kalibata City telah mampu menyediakan fasilitas sosial di lingkungan hunian untuk memenuhi berbagai kebutuhan penghuninya.

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. UCAPAN TERIMA KASIH

Dalam proses penyusunan artikel ini, penyusun mengucapkan terimakasih kepada pihak-pihak yang berperan dalam penyusunan laporan tinjauan kritis ini antara lain:

1. Bapak Ir. Ragil Haryanto, MSP selaku dosen pembimbing yang telah membimbing dalam penyusunan artikel ini hingga selesai.
2. Para responden yang telah bersedia meluangkan waktu untuk membantu peneliti dalam mengisi kuesioner untuk keperluan penelitian dalam artikel ini.
3. Serta semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan artikel ini.



6. REFERENSI

- Akmal, I. (2007). *Menata apartemen*. Gramedia Pustaka Utama
- Anastasia, N., & Tandono, S. C. (2014). PENILAIAN APARTEMEN DI SURABAYA. *Kompetensi (Competence: Journal of Management Studies)*, 8(1).
- Budiharjo, E. (1987). *Percikan masalah arsitektur, perumahan, perkotaan*. Gadjah Mada University Press.
- Catanese, A. J. Snyder James C. 1996. *Perencanaan Kota*.
- Kaiser, E. J., Godschalk, D. R., & Chapin, F. S. (1995). *Urban land use planning* (Vol. 4). Urbana, IL: University of Illinois Press.
- Goldberg, M. A., & Chinloy, P. (1984). *Urban land economics*. John Wiley & Sons.
- De Chiara, J. (2001). *Time-saver standards for building types*. McGraw-Hill Professional Publishing.
- De Chiara, J., Hakim, J., & Koppelman, L. E. (1989). *Standar Perencanaan Tapak*. Erlangga, Jakarta.
- Devi, Y. S. (2012). *Analisis Strategi Bersaing Rusunami Kalibata City*. Universitas Indonesia.
- Fanning, S. F., Grissom, T. V., & Pearson, T. D. (1994). *Market analysis for valuation appraisals*. Appraisal Institute.
- Frew, J. dan Jud, G. D. 2003. *Estimating the Value of Apartment Buildings*. The Journal of Real Estate Research, Vol. 25 No. 1, hal. 77-86.
- Guo, Mingzhen dan Wu, Qing. 2013. *The Empirical Analysis of Affecting Factors of Shanghai Housing Prices*. International Journal of Business and Social Science, Vol. 4, No. 14, hal. 218-223.
- Heilbroner, R. L., & Anassidik. (1994). *Terbentuknya masyarakat ekonomi*. Bumi Aksara.
- Hartshorn, T. A. (1992). *Interpreting the city: an urban geography*. John Wiley & Sons Incorporated.
- Hermit, H. (2009). *Teknik penaksiran harga tanah perkotaan: teori dan praktek penilaian tanah*. Mandar Maju.
- Ingrid Setyorini, A. N. A. S. T. A. S. I. A. (2014). *Landasan Konseptual Perencanaan Dan Perancangan Student Apartment Di Kabupaten Sleman, Diy* (Doctoral Dissertation, Uajy
- Janssen, C.T.L. 2003. *A Market Comparison Approach for Apartment Buildings*. The Canadian Appraiser, Vol. 47 No. 2, hal. 32-37.
- Jayadinata, J. T. (1986). *Tata guna tanah dalam perencanaan pedesaan, perkotaan dan wilayah*. Penerbit ITB.
- Knox, P. (1989). *Urban Social Geography*. Longman Scientific and Technical.
- Kryvobokov dan Wilhelmsson. 2007. *Analysing Location Attributes with A Hedonic Model for Apartment Prices in Donetsk, Ukraine*. International Journal of Strategic Property Management.
- Marlina, E. (2008). *Panduan Perancangan Bangunan Komersial*. Penerbit: Andi, Yogyakarta.
- Neufert, E. (1980). *Architect's Data*. New York: Granada Publishing.
- Partono, B.T. (2002). *Kantor Sewa dengan Tema Perkantoran Taman di Jakarta*. Semarang: Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.
- Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2030.
- Permen PU No. 3/PRT/M/2014 tentang Pedoman perencanaan, penyediaan dan pemanfaatan prasarana dan sarana jaringan pejalan kaki di kawasan perkotaan.
- Putra, R. G. S. (2011). *Apartemen Hijau di Daerah Istimewa Yogyakarta*. S1 Tesis, UAJY.
- Reksohadiprodjo, S., & Karseno, A. R. (1997). *Ekonomi perkotaan*. Badan Penerbit Fakultas Ekonomi (BPFE), Universitas Gadjah Mada.
- Reeves, P. (2006). *Introduction to Social Housing*. Routledge.
- Riyono, M. S. (2014). *Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan Apartemen di Daerah Istimewa Yogyakarta*. S1 Tesis, UAJY.
- Samuel, P. (1967). *Apartments Their Design and Development*. Rainhold. New York.
- Savitri, E., Ignatius, M., Budihardjo, A., Anwar, I., & Rahwidyasa, V. Aditya, & Ferihan F. (2007). *Indonesia Apartment: Design Concept Lifestyle*.
- Sela, B. A. (2010). *Analisis Jenis Properti Hunian sebagai Pengemban di Daerah Fatmawati Jakarta Selatan*. S1 Tesis, UI.
- Simarmata, D. A. 1997. *Ekonomi Pertahanan dan Properti di Indonesia*. Jakarta: PT Gramedia Widiasarana.
- Sinulingga, B. D. 1999. *Pembangunan Kota: Tinjauan Regional dan Lokal*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- Karya, D. J. C., & Indonesia, I. A. P. (1998). *Kamus Tata Ruang*.

- Tarigan, R. (2006). *Perencanaan Pembangunan Wilayah*. Jakarta. Edisi Revisi. Bumi Aksara.
- Indonesia, K. B. B. (2005). Jakarta: Balai Pustaka.
- Nomor, U. U. (20). tahun 2011 tentang Rumah Susun. *Citra Umbara*..
- UURS Nomor 16 Tahun 1985 *Tentang Pengertian Apartemen*.
- Vemor, J. D., & Rabianski, J. (1993). *Shopping center appraisal and analysis*. Chicago, IL: Appraisal Institute.
- Wen, Haizhen dan Allen C. Goodman. 2013. *Relationship Between Urban Land Price and Housing Price: Evidence from 21 Provincial Capital in China*. *Journal of Habitat International: Journal Homepage: www.elsevier.com/locate/habitatint*.
- Yanuar, T. (2014). *Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan Apartemen dan Kantor Sewa di Kabupaten Sleman*. S1 Tesis, UAJY.
- Yeates, M., & Garner, B. J. (1976). *The north American city*. HarperCollins Publishers.
- Sabari, Y. H. (2000). *Struktur Tata Ruang Kota*. *Pustaka Peajar*. Yogyakarta.