

## DAFTAR ISI

|  |            |
|--|------------|
| <b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>   | <b>ii</b>  |
| <b>PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI.....</b>  | <b>iii</b> |
| <b>KATA PENGANTAR.....</b>   | <b>iv</b>  |
| <b>DAFTAR ISI.....</b>   | <b>vi</b>  |
| <b>DAFTAR GAMBAR.....</b>  | <b>ix</b>  |
| <b>DAFTAR TABEL.....</b>   | <b>x</b>   |
| <b>DAFTAR LAMPIRAN.....</b>  | <b>xi</b>  |
| <b>INTISARI.....</b>   | <b>xii</b> |
| <b>BAB I.....</b>  | <b>1</b>   |
| <b>PENDAHULUAN.....</b>  | <b>1</b>   |
| 1.1 Latar Belakang.....  | 1          |
| 1.2 Rumusan Masalah.....   | 14         |
| 1.3 Tujuan Penelitian.....   | 16         |
| 1.4 Manfaat Penelitian.....  | 17         |
| 1.5 Kerangka Penelitian.....   | 19         |
| <b>BAB II.....</b>   | <b>22</b>  |
| <b>TINJAUAN PUSTAKA.....</b>   | <b>22</b>  |
| 2.1 Kondisi Umum Rusunawa Triharjo.....  | 22         |
| 2.2 Pengelolaan Rusunawa Triharjo.....   | 26         |
| 2.3 Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).....  | 27         |
| 2.4 Landasan Teori.....  | 29         |
| 2.4.1 <i>Grand Theory</i> .....  | 30         |
| 2.4.2 Teori Permintaan dan Kesiediaan Membayar ( <i>Willingness to Pay/WTP</i> ).....          | 31         |
| 2.4.3 <i>Contingent Valuation Method</i> (CVM).....  | 33         |
| 2.4.4 Teori Aksesibilitas dan Kenyamanan Hunian.....   | 35         |
| 2.4.5 <i>Evidence-Based Interventions</i> dalam Hunian Vertikal.....                           | 38         |
| 2.4.6 Model <i>Binary Logit</i> .....  | 40         |
| 2.4.7 Konsep Subsidi Silang ( <i>Cross-Subsidy Pricing</i> ) dalam Kebijakan Tarif Publik..... | 42         |
| 2.5 Penelitian Terdahulu.....  | 43         |
| <b>BAB III.....</b>  | <b>50</b>  |
| <b>METODE PENELITIAN.....</b>  | <b>50</b>  |

|   |           |
|---|-----------|
| 3.1 Desain Penelitian.....  | 50        |
| 3.2 Jenis dan/atau Sumber Data.....   | 53        |
| 3.3 Teknik Pengumpulan Data.....  | 54        |
| 3.3.1 Instrumen Penelitian.....   | 55        |
| 3.3.2 Desain Randomisasi Harga ( <i>Bid Design</i> ).....                       | 58        |
| 3.3.3 Tahapan dan Penyempurnaan Instrumen Penelitian.....                       | 59        |
| 3.4 Populasi dan Sampel.....  | 60        |
| 3.4.1 Populasi Penelitian.....  | 60        |
| 3.4.2 Teknik Sampling.....  | 60        |
| 3.4.3 Jumlah Sampel.....  | 61        |
| 3.5 Teknik Analisis Data.....   | 63        |
| 3.5.1 Analisis Deskriptif.....  | 63        |
| 3.5.2 Analisis <i>Contingent Valuation Method (Logit Dichotomous Choice)</i> .. | 63        |
| 3.5.3 Analisis <i>Binary Logit</i> .....  | 65        |
| 3.5.4 Simulasi subsidi silang ( <i>cross-subsidy simulation</i> ).....          | 67        |
| 3.6 Hipotesis Penelitian.....   | 69        |
| <b>BAB IV.....</b>  | <b>71</b> |
| <b>HASIL DAN PEMBAHASAN.....</b>  | <b>71</b> |
| 4.1 Deskripsi Data.....   | 71        |
| 4.1.1 Karakteristik Responden.....  | 72        |
| 4.2 Deskripsi Persepsi terhadap Kondisi Hunian Rusunawa Triharjo.....           | 77        |
| 4.2.1 Harga Sewa sebagai Insentif Awal Hunian Lantai Atas.....                  | 77        |
| 4.2.2 Hambatan Aksesibilitas pada Unit Lantai Atas.....                         | 78        |
| 4.2.3 Rasionalitas Penyediaan Fasilitas Shortcut Trotoar.....                   | 78        |
| 4.2.4 Rasionalitas Penyediaan Layanan Porter sebagai Fasilitas Pendukung        | 79        |
| 4.3 Analisis <i>Ability to Pay (ATP)</i> Responden.....                         | 79        |
| 4.3.1 Distribusi ATP Responden.....   | 80        |
| 4.3.2 Peran ATP dalam Penentuan <i>Bid Price CVM</i> .....                      | 81        |
| 4.3.3 Hubungan ATP dengan Keputusan Sewa.....                                   | 81        |
| 4.4 Gambaran Umum Analisis <i>Contingent Valuation Method (CVM)</i> .....       | 82        |
| 4.4.1 Analisis Berdasarkan Tingkat Harga ( <i>Bid</i> ).....                    | 83        |
| 4.4.2 Analisis Berdasarkan Skenario Fasilitas.....                              | 84        |
| 4.5 Analisis Model Logit.....   | 87        |
| 4.5.1 Spesifikasi Model.....  | 88        |

|   |            |
|---|------------|
| 4.5.2 Uji Kelayakan Model.....  | 88         |
| 4.5.3 Uji Signifikansi Parsial (Uji Wald) dan Interpretasi Odd Ratio..... | 91         |
| 4.5.4 Persamaan Model Logistik.....                                       | 95         |
| 4.6 Analisis <i>Willingness to Pay Atribut</i> (WTP) Tambahan.....        | 95         |
| 4.6.1 Rumus Perhitungan WTP Atribut.....                                  | 96         |
| 4.6.2 Perhitungan WTP Atribut.....  | 96         |
| 4.6.3 Interpretasi Hasil WTP Atribut.....                                 | 97         |
| 4.6.4 Analisis Biaya Aktual Fasilitas.....                                | 97         |
| 4.6.5 Penyesuaian Subsidi Silang Fasilitas Porter.....                    | 100        |
| 4.6.6 Bundling Fasilitas Shortcut dan Layanan Porter.....                 | 101        |
| 4.6.7 Interpretasi Perbedaan WTP dan Tarif Usulan.....                    | 102        |
| 4.6.8 Strategi Harga Akhir ( <i>Pricing Strategy</i> ).....               | 103        |
| 4.6.9 Kesimpulan Analisis WTP dan Strategi Harga.....                     | 106        |
| <b>BAB V.....</b>   | <b>107</b> |
| <b>KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>  | <b>107</b> |
| 5.1 Kesimpulan.....   | 107        |
| 5.2 Saran.....  | 108        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>  | <b>110</b> |