

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
INTISARI	vi
ABSTRACT.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR TABEL.....	xiii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah dan Pertanyaan Penelitian	4
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.4 Batasan Penelitian	5
1.5 Manfaat Penelitian	5
1.6 Kerangka Berpikir.....	6
1.7 Metode Penelitian	6
1.8 Sistematika Penulisan	7
BAB 2 KAJIAN PUSTAKA	8
2.1 Rumah	8
2.1.1 Pengertian Rumah.....	8
2.1.2 Bentuk Rumah	8
2.1.3 Isu Perumahan dan Alternatif Intervensinya.....	8
2.2 Rumah Susun	9
2.2.1 Jenis Rumah Susun	9
2.2.2 Prinsip Rumah Susun.....	9
2.2.3 Persepsi Masyarakat Terhadap Rumah Susun	11
2.3 TOD (<i>Transit Oriented Development</i>)	11
2.3.1 Prinsip TOD	12
2.3.2 Klasifikasi dan Zona Kawasan Transit	13
2.3.3 Integrasi Konsep Hunian dan TOD.....	15
2.4 Evaluasi Efektivitas	16
2.5 Faktor Yang Memengaruhi Efektivitas penyediaan Rusun TOD.....	19
2.5.1 Faktor Yang Memengaruhi Efektivitas penyediaan Rusun.....	20
2.5.2 Faktor Yang Memengaruhi TOD	21
2.6 Kajian Terdahulu.....	21
2.7 Deduksi Teori.....	26
2.8 Kerangka Teori.....	27
BAB 3 METODE PENELITIAN.....	28
3.1 Pendekatan Penelitian	28
3.2 Desain Penelitian	28
3.3 Ruang Lingkup Penelitian.....	29
3.3 Unit Amatan dan Unit Analisis	30
3.4 Metode Pengumpulan Data.....	30
3.5 Metode Analisis Data.....	35
3.6 Instrumen Penelitian	38
3.7 Tahapan Penelitian	39
3.8 Limitasi Penelitian	39
BAB 4 GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	44

4.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian	44
4.1.1 Jakarta Selatan	44
4.1.2 Kecamatan Kebayoran Lama	46
4.1.3 Kecamatan Setiabudi	46
4.2 Kondisi Sosial dan Ekonomi Lokasi Penelitian	47
4.2.1 Jakarta Selatan	47
4.2.2 Kecamatan Kebayoran Lama	48
4.2.3 Kecamatan Setiabudi	49
4.3 Kondisi Sarana dan Prasarana Lokasi Penelitian	50
4.3.1 Fasilitas Umum	50
4.3.2 Transportasi	50
4.4 Kawasan TOD Lokasi Penelitian	52
4.4.1 TOD Manggarai	52
4.4.2 TOD Lebak Bulus	53
4.5 Perumahan dan Permukiman Jakarta Selatan	53
4.6 Rusun TOD	55
4.6.1 Kebijakan Rusun TOD di Jakarta	55
4.6.2 Implementasi Rusun TOD di Jakarta	55
4.7 Gambaran Umum Lokasi Kasus	57
4.7.1 Rusun Pasar Rumput	57
4.7.2 Rusun ASN Pasar Jumat	60
BAB 5 TEMUAN DAN PEMBAHASAN	62
5.1 Efektivitas Penyediaan Rusun TOD	62
5.1.1 Profil Responden	62
5.1.2 Efektivitas penyediaan Rusun TOD	63
5.1.3 Rangkuman Efektivitas	111
5.2 Faktor-Faktor Yang Memengaruhi Efektivitas penyediaan Rusun TOD	113
5.2.1 Faktor Yang Memengaruhi Pada Rusun Pasar Rumput	113
5.2.2 Faktor Yang Memengaruhi Pada Rusun ASN Pasar Jumat	116
5.2.3 Rangkuman Faktor Pengaruh Efektivitas	118
5.3 Pembahasan Komprehensif	119
5.3.1 Pembahasan Komprehensif Efektivitas Penyediaan Rusun TOD	119
5.3.2 Faktor Yang Memengaruhi Efektivitas penyediaan Rusun TOD	123
5.4 Dialog Teoritik	124
BAB 6 KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	127
6.1 Kesimpulan	127
6.2 Rekomendasi	128
6.3 Limitasi dan Peluang Riset Mendatang	129
DAFTAR PUSTAKA	130
LAMPIRAN	137

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Kerangka Berpikir.....	6
Gambar 2. 1 Zona Kawasan Transit.....	14
Gambar 2. 2 Hubungan Aspek dan Variabel Efektivitas dengan Tujuan Pada UU No. 20/2011, Permen ATR/BPN No. 16/2017, dan Pergub DKI Jakarta No. 59/2021	19
Gambar 2. 3 Kerangka Teori.....	27
Gambar 3. 1 Sampel Penelitian.....	32
Gambar 3. 2 Diagram Alir Penelitian	43
Gambar 4. 1 Peta Jakarta Selatan.....	44
Gambar 4. 2 Peta Guna Lahan Jakarta Selatan	45
Gambar 4. 3 Peta Guna Lahan Kecamatan Kebayoran Lama	46
Gambar 4. 4 Peta Guna Lahan Kecamatan Setiabudi	47
Gambar 4. 5 Grafik Kependudukan Jakarta Selatan	47
Gambar 4. 6 IPM Jakarta Selatan	47
Gambar 4. 7 PDRB Jakarta Selatan	48
Gambar 4. 8 Grafik Jumlah Penduduk, Kepadatan Penduduk, dan.....	49
Luas Area Kecamatan Kebayoran Lama.....	49
Gambar 4. 9 Grafik Jumlah Penduduk, Kepadatan Penduduk, dan.....	49
Luas Area Kecamatan Setiabudi	49
Gambar 4. 10 Peta Integrasi Transportasi Umum Jakarta.....	51
Gambar 4. 11 Pengembangan TOD Manggarai	52
Gambar 4. 12 TOD Lebak Bulus	53
Gambar 4. 13 Lokasi Rusun Pasar Rumput	57
Gambar 4. 15 Denah Lokasi Tower Rusun Pasar Rumput	59
Gambar 4. 16 Lokasi Rusun Pasar Jumat	60
Gambar 4. 17 Denah Unit Rusun ASN Pasar Jumat.....	61
Gambar 4. 18 Denah Rusun ASN Pasar Jumat	61
Gambar 5. 1 Asal Daerah Responden	62
Gambar 5. 2 Kondisi Unit di Rusun Pasar Rumput.....	64
Gambar 5. 3 Area Pasar di Rusun Pasar Rumput.....	64
Gambar 5. 4 Fasilitas Rusun Pasar Rumput.....	65
Gambar 5. 5 Persepsi Penghuni Rusun Pasar Rumput Terhadap Kondisi Bangunan dan Fasilitas Rusun.....	65
Gambar 5. 6 Kondisi Unit Tipe 36 Rusun ASN Pasar Jumat	66
Gambar 5. 7 Perbedaan Konfigurasi Tipe Unit di Rusun ASN Pasar Jumat	67
Gambar 5. 8 Fasilitas di Rusun ASN Pasar Jumat	67
Gambar 5. 9 Persepsi Penghuni Rusun ASN Pasar Jumat Terhadap Kondisi Bangunan dan Fasilitas Rusun.....	68
Gambar 5. 10 Masjid At-Taqwa di sebelah Rusun ASN Pasar Jumat	68
Gambar 5. 11 Palang Parkir Rusun Pasar Rumput	71
Gambar 5. 12 Kondisi Area Parkir Rusun Pasar Rumput.....	71
Gambar 5. 13 Ruangan CCTV Rusun ASN Pasar Jumat.....	72

Gambar 5. 14 Kartu Visitor Rusun ASN Pasar Jumat	73
Gambar 5. 15 Kondisi Area Rusun ASN Pasar Jumat	73
Gambar 5. 16 Peta Keterjangkauan Fasilitas Umum Di Sekitar Rusun Pasar Rumput	75
Gambar 5. 17 Persepsi Penghuni Rusun Pasar Rumput Terhadap Lokasi Rusun Dengan Fasilitas Di Sekitarnya	76
Gambar 5. 18 Peta Keterjangkauan Fasilitas Umum Di Sekitar Rusun ASN Pasar Jumat	77
Gambar 5. 19 Persepsi Penghuni Rusun ASN Pasar Jumat Terhadap Lokasi Rusun Dengan Fasilitas Di Sekitarnya	77
Gambar 5. 20 Peta Jalur Pejalan Kaki di Sekitar Rusun Pasar Rumput	79
Gambar 5. 21 Kondisi Jalur Pejalan Kaki	79
Gambar 5. 22 Persepsi Penghuni Rusun Pasar Rumput Terhadap Kondisi Jalur Pejalan Kaki	80
Gambar 5. 23 Peta Jalur Pejalan Kaki di Sekitar Rusun ASN Pasar Jumat	81
Gambar 5. 24 Kondisi Jalur Pejalan Kaki di Sekitar Rusun ASN Pasar Jumat	81
Gambar 5. 25 Persepsi Penghuni Rusun ASN Pasar Jumat Terhadap Kondisi Jalur Pejalan Kaki	82
Gambar 5. 26 Lokasi Rusun Pasar Rumput Terhadap Pusat TOD	83
Gambar 5. 27 Jangkauan Berjalan Kaki dari Rusun Pasar Rumput ke Transportasi Publik ..	84
Gambar 5. 28 Persepsi Penghuni Rusun Pasar Rumput Terhadap Akses Menuju Transportasi Publik	84
Gambar 5. 29 Persepsi Penghuni Rusun Pasar Rumput Terhadap Jarak Rusun ke Titik Transportasi yang Mudah dan Cepat	85
Gambar 5. 30 Lokasi Rusun ASN Pasar Jumat Terhadap Pusat TOD	86
Gambar 5. 31 Jangkauan Berjalan Kaki dari Rusun ASN Pasar Jumat ke Transportasi Publik	87
Gambar 5. 32 Persepsi Penghuni Rusun ASN Pasar Jumat Terhadap Akses Menuju Transportasi Publik	87
Gambar 5. 33 Persepsi Penghuni Rusun ASN Pasar Jumat Terhadap Jarak Rusun ke Titik Transportasi yang Mudah dan Cepat	87
Gambar 5. 34 Harga Sewa Rusun Pasar Rumput	89
Gambar 5. 35 Pendapatan Penghuni dan Calon Penghuni/ <i>Commuter</i>	89
Gambar 5. 36 Persepsi Terhadap Harga Sewa Rusun Pasar Rumput	90
Gambar 5. 37 Harga Sewa Rusun ASN Pasar Jumat	90
Gambar 5. 38 Pendapatan Penghuni dan Calon Penghuni/ <i>Commuter</i>	91
Gambar 5. 39 Persepsi Terhadap Harga Sewa Rusun ASN Pasar Jumat	91
Gambar 5. 40 Persepsi Terhadap Inklusivitas di Lingkungan Rusun Pasar Rumput	92
Gambar 5. 41 Ruang Komunal Yang Biasa Digunakan Untuk Berinteraksi Sosial	93
Gambar 5. 42 Persepsi Terhadap Inklusivitas di Lingkungan Rusun ASN Pasar Jumat	93
Gambar 5. 43 Ruang Komunal Rusun ASN Pasar Jumat	94
Gambar 5. 44 Fasilitas Pendukung Bagi Disabilitas	94
Gambar 5. 45 Latar Belakang Pekerjaan Penghuni Rusun Pasar Rumput	95
Gambar 5. 46 Persepsi Terkait Dengan Proses Seleksi Penghuni Rusun Pasar Rumput	96
Gambar 5. 47 Latar Belakang Pekerjaan Penghuni Rusun ASN Pasar Jumat	98



UNIVERSITAS
GADJAH MADA

Evaluasi Efektivitas Penyediaan Rusun TOD Di Jakarta Selatan (Kasus: Rusun Pasar Rumput dan Rusun

ASN Pasar Jumat)

Sheila Desta Ananda, Ir. Deva Fosterharoldas Swasto, S.T., M.Sc., Ph.D., IPM.

Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

Gambar 5. 48 Persepsi Terkait Dengan Proses Seleksi Penghuni Rusun ASN Pasar Jumat ...	98
Gambar 5. 49 KLB Rusun Pasar Rumput dan Kawasan Sekitarnya	100
Gambar 5. 50 KLB Kawasan Rusun ASN Pasar Jumat dan Kawasan Sekitarnya	101
Gambar 5. 51 KDB Kawasan Rusun Pasar Rumput dan Kawasan Sekitarnya	102
Gambar 5. 52 KDB Kawasan Rusun ASN Pasar Jumat dan Kawasan Sekitarnya.....	103
Gambar 5. 53 Guna Lahan Kawasan TOD Manggarai	105
Gambar 5. 54 Kontribusi KLB Rusun Pasar Rumput Terhadap Blok	106
Gambar 5. 55 Guna Lahan Kawasan TOD Lebak Bulus	107
Gambar 5. 56 Kontribusi KLB Rusun ASN Pasar Jumat Terhadap Blok.....	107
Gambar 5. 57 Rangkuman Efektivitas Penyediaan Rusun Pasar Rumput dan Rusun ASN Pasar Jumat	112
Gambar 5. 58 Rangkuman Faktor Pengaruh Efektivitas	118
Gambar 5. 59 Diagram Keterkaitan Faktor dan Efektivitas	124

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Sintesis Prinsip Hunian dan Rusun	11
Tabel 2. 2 Ringkasan Prinsip TOD Menurut Permen ATR/BPN dan Pergub DKI Jakarta.....	13
Tabel 2. 3 Sintesis Prinsip TOD.....	13
Tabel 2. 4 Tipe Transit	14
Tabel 2. 5 Sintesis Faktor Pengaruh.....	21
Tabel 2. 6 Penelitian Terdahulu.....	24
Tabel 2. 7 Deduksi Teori	26
Tabel 3. 1 Kekurangan dan Kelebihan Studi Komparatif	29
Tabel 3. 2 Narasumber Wawancara.....	31
Tabel 3. 3 Keterkaitan, Tujuan, Sumber, Jenis, dan Metode Analisis Data	35
Tabel 3. 4 Analisis Spasial	37
Tabel 3. 5 Variabel Penelitian	41
Tabel 4. 1 Penggunaan Lahan Jakarta Selatan	45
Tabel 4. 2 Luas Area, Jumlah Penduduk, dan Kepadatan di Kecamatan Setiabudi.....	49
Tabel 4. 3 Fasilitas Umum di Jakarta Selatan	50
Tabel 4. 4 Titik Integrasi Moda Jakarta Selatan.....	51
Tabel 4. 5 Jumlah Backlog Perumahan di Jakarta Tahun 2025.....	53
Tabel 4. 6 Lokasi Pengembangan Hunian Berbasis TOD.....	54
Tabel 4. 7 Potensi Pembangunan Rusun Di Atas Pasar	56
Tabel 5. 1 Kesesuaian Dengan Regulasi (Rusun Pasar Rumput).....	109
Tabel 5. 2 Kesesuaian Dengan Regulasi (Rusun ASN Pasar Jumat)	110
Tabel 5. 3 Faktor Persepsi Penghuni Rusun Pasar Rumput	113
Tabel 5. 4 Faktor Persepsi Calon Penghuni/ <i>Commuter</i> Rusun Pasar Rumput	114
Tabel 5. 5 Faktor Persepsi Penghuni Rusun ASN Pasar Jumat.....	116
Tabel 5. 6 Faktor Persepsi Calon Penghuni/ <i>Commuter</i> Rusun ASN Pasar Jumat	117
Tabel 5. 7 Keterhubungan Teori dan Hasil Analisis Penelitian.....	126