

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
INTISARI	vi
ABSTRACT	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR TABEL	xiv
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah dan Pertanyaan Penelitian	3
1.3. Tujuan Penelitian.....	4
1.4. Manfaat Penelitian yang Diharapkan	5
1.5. Batasan Penelitian	6
1.5.1. Fokus.....	6
1.5.2. Lokasi.....	6
1.5.3. Temporal	6
1.6. Keaslian Penelitian	7
1.7. Sistematika Penulisan.....	12
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	14
2.1. Konsep Apartemen.....	14
2.1.1. Definisi Apartemen.....	15
2.1.2. Karakteristik Apartemen.....	16
2.2. Supply dan Demand dalam Pasar Apartemen dan Pengaruhnya terhadap Pilihan Lokasi Apartemen	16
2.2.1. Preferensi Konsumen.....	16
2.2.2. Preferensi <i>Developer</i>	18
2.2.3. Pengaruh Mekanisme Supply-Demand terhadap Pilihan Lokasi Apartemen.....	20
2.3. Penilaian Real Estate sebagai Pendekatan Analisis Prospek dan Kecenderungan	22
2.3.1. Nilai Tanah	23
2.3.2. Harga Tanah.....	23

2.3.3. Penilaian Bangunan	24
2.4. Teori Struktur Ruang Metropolitan	24
2.4.1. Teori Struktur Ruang Klasik	25
2.4.2. Teori Struktur Ruang Kota Kontemporer	28
2.5. Konsep Transit Oriented Development	30
2.5.1. Definisi Transit Oriented Development (TOD)	31
2.5.2. Prinsip Transit Oriented Development	31
2.5.3. Tipologi Transit Oriented Development	32
2.6. Kerangka Teori	35
BAB 3 METODE PENELITIAN	37
3.1. Pendekatan Penelitian	37
3.2. Unit Amatan dan Unit Analisis	38
3.2.1. Unit Amatan	38
3.2.2. Unit Analisis	39
3.3. Variabel Penelitian	40
3.4. Instrumen Penelitian	45
3.5. Metode Pengumpulan Data	45
3.5.1. Data Sekunder	46
3.5.2. Data Primer	47
3.5.3. Pemilihan Lokasi Penelitian	50
3.5.4. Populasi dan Sampel Penelitian	51
3.6. Metode Analisis Data	52
3.6.1. Analisis Penilaian Properti untuk Mengukur Pembangunan Apartemen yang Prospek	53
3.6.2. Analisis Distribusi Lokasi Apartemen	56
3.6.3. Analisis Peran Pembangunan Apartemen terhadap Formasi Struktur Ruang Metropolitan	57
3.7. Tahapan Penelitian	62
3.8. Alur Penelitian	64
BAB 4 DESKRIPSI WILAYAH PENELITIAN	65
4.1. Gambaran Umum Kota Bekasi	65
4.1.1. Wilayah Administrasi	65
4.1.2. Kependudukan	66
4.1.3. Sosial Ekonomi	68
4.2. Gambaran Umum Transportasi KRL dan Transjakarta di Kota Bekasi	70
4.2.1. Gambaran Umum Transjakarta	70

4.2.2. Layanan Pengumpan Transjakarta di Kota Bekasi (Transjabodetabek) ..	71
4.2.3. KRL Commuter Line	72
4.3. Kondisi Eksisting Wilayah Kota Bekasi	74
4.4. Kondisi dan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bekasi	76
4.5. Deskripsi Pembangunan Hunian Apartemen di Kota Bekasi	79
BAB 5 HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	81
5.1. Dinamika Perkembangan Pembangunan Apartemen di Kota Bekasi	81
5.1.1. <i>Supply</i> dan <i>Demand</i> Apartemen Eksisting di Kota Bekasi	83
5.2. Prospek Perkembangan Apartemen dari Sisi <i>Supply</i> dan <i>Demand</i>	88
5.2.1. <i>Price-to-Cost Ratio</i> Properti Apartemen di Bekasi	88
5.2.2. Segmentasi Apartemen di Bekasi	92
5.2.3. Analisis <i>Utility Value</i> Properti Apartemen di Bekasi bagi Konsumen	95
5.2.4. Tingkat Keterjualan Apartemen	100
5.2.5. Rangkuman Prospek Pengembangan Apartemen di Kota Bekasi	101
5.3. Pola Persebaran Lokasi Apartemen di Kota Bekasi	102
5.4. Identifikasi Klasifikasi TOD Eksisting di Kota Bekasi	107
5.5. Identifikasi Keterbentukan Struktur Ruang Berbasis Basis TOD di Lokasi Apartemen	108
5.5.1. Kepadatan	108
5.5.2. Fungsi Campuran	111
5.5.3. Aksesibilitas Lokasi Apartemen	113
5.5.4. Transportasi Antar Moda	116
5.5.5. Dukungan Desain Tapal Apartemen bagi Aksesibilitas Pejalan Kaki ke Simpul Transportasi	118
5.5.6. Dukungan Tingkat Okupansi Apartemen Terhadap Tujuan Densifikasi Kepadatan	120
5.5.7. Penilaian Struktur Ruang dengan Basis TOD pada Lokasi Apartemen	121
5.6. Diskusi Komprehensif	123
5.6.1. Keterkaitan antara Prospek, Lokasi, dan Basis TOD pada Apartemen .	123
5.6.2. Pola Pembangunan Apartemen Meningkatkan Preferensi Penduduk Kota Bekasi Terhadap Transportasi Umum	124
5.6.3. Struktur Ruang Kota Bekasi dan Keterkaitannya dengan Wilayah Metropolitan Jakarta	127
5.7. Diskusi Teoritik	132
BAB 6 KESIMPULAN DAN SARAN	136
6.1. Kesimpulan	136
6.2. Saran	137

6.2.1. Akademisi	137
6.2.2. Praktek Pembangunan Perkotaan dan Bisnis Properti Hunian	138

DAFTAR PUSTAKA	xv
-----------------------------	-----------

LAMPIRAN.....	xxxii
----------------------	--------------

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1. Kota Bekasi sebagai Bagian dari Wilayah Metropolitan Jakarta.....	7
Gambar 2.1. Apartemen Kemang View di Jalan Raya Pekayon, Bekasi Barat	15
Gambar 2.2. Skema Konseptual <i>Influences</i> pada Pemilihan Tempat Tinggal.....	17
Gambar 2.3. Atribut yang Mempengaruhi Penetapan Harga Apartemen oleh Developer	20
Gambar 2.4. Skala Organisasi Spasial dalam Konteks Transportasi	25
Gambar 2.5. Empat Tipe Struktur Ruang Kota.....	27
Gambar 2.6. Ilustrasi Prinsip TOD	32
Gambar 2.7. Ilustrasi Urban TOD dan Neighborhood TOD	33
Gambar 2.8. Kerangka Teori.....	36
Gambar 3.1. Proses Metode Kombinasi Model Campuran Berimbang.....	38
Gambar 3.2. Tahap Wawancara	49
Gambar 3.3. Alur Penelitian	64
Gambar 4.1. Wilayah Administrasi Kota Bekasi	66
Gambar 4.2. Jumlah Pertumbuhan Penduduk Kota Bekasi	67
Gambar 4.3. Jumlah Penduduk Jabodetabek tahun 2016.....	68
Gambar 4.4. Jumlah PDRB Kota Bekasi Atas Dasar Harga Berlaku (dalam Juta Rupiah).....	69
Gambar 4.5. Koridor Aktif Transjakarta.....	71
Gambar 4.6. Bus Transjakarta di Halte Mal Metropolitan di Kota Bekasi.....	72
Gambar 4.7. Tanda titik Penjemputan atau Penurunan Penumpang Transjakarta.....	72
Gambar 4.8. Stasiun KRL di Kota Bekasi beserta Jarak Antar Stasiun	73
Gambar 4.9. Peta Rute KRL Commuter Line.....	74
Gambar 4.10. Peta Rencana Pola Ruang BWP Pusat Kota Kota Bekasi.....	77
Gambar 4.11. Peta Rencana Struktur Ruang Kota Bekasi tahun 2011-2031.....	79
Gambar 5.1. Apartemen Mutiara	82
Gambar 5.2. Urutan Pembangunan Apartemen Eksisting	83
Gambar 5.3. Harga Rata-rata Apartemen Eksisting.....	84
Gambar 5.4. Harga Rata-rata Tanah per Kecamatan di Kota Bekasi	90
Gambar 5.5. <i>Price-to-Cost Ratio</i>	92
Gambar 5.6. Interior Apartemen M Gold	93
Gambar 5.7. Kolam Renang Apartemen Center Point (Menengah Bawah)	94
Gambar 5.8. Kolam Renang Apartemen The Spring Lake (Menengah)	94

Gambar 5.9. Klaster Perumahan dan Apartemen di Pekayon Jaya.....	96
Gambar 5.10. Berita Prospek Properti di Bekasi	101
Gambar 5.11. Peta Persebaran Apartemen Mendatang.....	102
Gambar 5.12. Jembatan Summarecon Bekasi.....	103
Gambar 5.13. Peta Struktur Ruang dan Persebaran Apartemen	105
Gambar 5.14. Pasal 21 RTRW Kota Bekasi	105
Gambar 5.15. Peta Persebaran Apartemen Keseluruhan	106
Gambar 5.16. Deliniasi Kawasan Potensi TOD di Kota Bekasi.....	107
Gambar 5.16. Kepadatan di Lokasi Grand Icon Caman	109
Gambar 5.17. Kepadatan di Lokasi M Gold Tower.....	109
Gambar 5.18. Kepadatan di Lokasi The Spring Lake Summarecon.....	110
Gambar 5.19. Keberagaman Guna Lahan di Area Apartemen Mutiara.....	112
Gambar 5.20. Keberagaman Guna Lahan di Area Apartemen Kemang View	113
Gambar 5.21. Beragam Perumahan di Area Apartemen Grand Icon Caman	113
Gambar 5.22. Akses Antarkota di Jabodetabek	115
Gambar 5.23. Persebaran Gerbang Tol, Stasiun, dan Halte Transjakarta.....	116
Gambar 5.24. Stasiun Bekasi Timur	117
Gambar 5.25. Bus Mayasari Tujuan Bekasi-Tanjung Priok	117
Gambar 5.26. <i>Pedestrian Way</i> di Area The Spring Lake.....	119
Gambar 5.27. <i>Pedestrian Way</i> di Center Point	120
Gambar 5.28. Halte BRT Transjakarta Harapan Indah.....	126
Gambar 5.29. Shuttle Bus Summarecon Bekasi	126
Gambar 5.30. Antrian Panjang di Stasiun Bekasi	127
Gambar 5.31. Sarana Transportasi Umum Jabodetabek	130
Gambar 5.32. Akses Jalan Tol Jabodetabek	131

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1. Keaslian Penelitian	9
Tabel 2.1. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Konsumen dalam Membeli Tempat Tinggal	18
Tabel 2.2. Kriteria dan Indikator Klasifikasi Potensi Kawasan TOD.....	34
Tabel 3.1. Apartemen yang Sudah Beroperasi di Kota Bekasi.....	39
Tabel 3.2. Variabel Penelitian Pertanyaan 1 dan 2	43
Tabel 3.3. Variabel Penelitian Pertanyaan 1 dan 3	44
Tabel 3.4. Segmen Apartemen Berdasarkan Harga Jual.....	55
Tabel 3.5. Komponen Indeks Utility Value antara Apartemen dan Rumah Tapak	56
Tabel 5.1. Estimasi Jumlah Pembangunan Apartemen 2018-2023.....	84
Tabel 5.2. Estimasi Harga Properti Jabodetabek 2017	85
Tabel 5.3. Keterangan Daftar Apartemen	87
Tabel 5.4. Estimasi <i>Price-to-Cost</i> Apartemen di Kota Bekasi	91
Tabel 5.5. Segmen Apartemen-apartemen Berdasarkan Harga Jual.....	93
Tabel 5.6. Indeks <i>Utility Value</i> Tempat Tinggal	98
Tabel 5.7. Ketersediaan Jumlah Unit di Apartemen Eksisting	100
Tabel 5.8. Hasil Skoring Kepadatan	108
Tabel 5.9. Hasil Skoring Diversity.....	111
Tabel 5.10. Hasil Skoring Aksesibilitas.....	114
Tabel 5.11. Hasil Skoring Transportasi Antar Moda	118
Tabel 5.12. Hasil Skoring Desain	119
Tabel 5.13. Hasil Skoring Okupansi	120
Tabel 5.14. Hasil Total Skoring	122