



DAFTAR ISI

| | |
|--|-------------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| HALAMAN PENGESAHAN..... | ii |
| HALAMAN PERNYATAAN..... | iii |
| ABSTRAK | iv |
| ABSTRACT | v |
| KATA PENGANTAR..... | vi |
| DAFTAR ISI..... | ix |
| DAFTAR GAMBAR..... | xiii |
| DAFTAR TABEL | xvi |
| BAB I..... | 1 |
| 1.1 Latar Belakang | 1 |
| 1.2 Perumusan Masalah..... | 4 |
| 1.3 Tujuan Penelitian | 5 |
| 1.4 Manfaat Penelitian | 5 |
| 1.4.1 Manfaat Teoritis..... | 5 |
| 1.4.2 Manfaat Praktis | 5 |
| 1.5 Batasan Penelitian | 6 |
| 1.5.1 Fokus..... | 6 |
| 1.5.2 Lokus | 6 |
| 1.5.3 Temporal..... | 6 |
| 1.6 Keaslian Penelitian | 7 |
| 1.7 Sistematika Penulisan | 13 |
| BAB II | 14 |
| 2.1 Hunian Bangunan Tinggi | 14 |
| 2.1.1 Hunian..... | 14 |
| 2.1.2 Bangunan Tinggi..... | 15 |
| 2.1.3 Pembangunan Hunian Bangunan Tinggi | 18 |
| 2.2 Pengembangan Apartemen sebagai Bisnis Real Estat..... | 19 |
| 2.2.1 Apartemen..... | 19 |



| | | |
|----------------|--|-----------|
| 2.2.2 | <i>Real Estate</i> | 21 |
| 2.3 | Pemilihan Lokasi Apartemen | 22 |
| 2.3.1 | Pemilihan Lokasi Apartemen berdasarkan Pengembang..... | 22 |
| 2.3.2 | Pemilihan Lokasi Apartemen berdasarkan Masyarakat..... | 23 |
| 2.3.3 | Pemilihan Lokasi berdasarkan Pemerintah..... | 24 |
| 2.4 | Kota Kompak | 25 |
| 2.4.1 | Densifikasi | 26 |
| 2.4.2 | Intensifikasi..... | 27 |
| 2.5 | TOD sebagai Strategi Perwujudan Kota Kompak | 28 |
| 2.6 | Kerangka Teori | 30 |
| BAB III | | 33 |
| 3.1 | Pendekatan Penelitian | 33 |
| 3.2 | Penentuan Unit Amatan dan Unit Analisis | 34 |
| 3.2.1 | Unit Amatan..... | 34 |
| 3.2.2 | Unit Analisis | 34 |
| 3.2.3 | Variabel Penelitian..... | 34 |
| 3.3 | Alat/Instrumen Penelitian | 39 |
| 3.4 | Metode dan Langkah Pengumpulan Data | 39 |
| 3.4.1 | Data Primer | 39 |
| 3.4.2 | Data Sekunder..... | 40 |
| 3.5 | Populasi dan Sampel | 40 |
| 3.5.1 | Sampel Analisis Preferensi Lokasi Apartemen | 41 |
| 3.5.2 | Sampel Analisis Kaitan Lokasi Aparatemen dengan Konsep TOD ... | 42 |
| 3.6 | Metode Analisis Data | 43 |
| 3.6.1 | Analisis Preferensi Lokasi Apartemen | 43 |
| 3.6.2 | Analisis Kaitan Lokasi Apartemen dengan Konsep Kota Kompak.... | 52 |
| 3.7 | Tahapan Penelitian | 57 |
| BAB IV | | 58 |
| 4.1 | Gambaran Umum Kota Bogor | 58 |
| 4.1.1 | Kota Bogor dalam Jabodetabekpunjur..... | 58 |
| 4.1.2 | Wilayah Administrasi Kota Bogor | 60 |



| | | |
|--------------|--|------------|
| 4.1.3 | Kependudukan | 60 |
| 4.1.4 | Sosial Ekonomi | 63 |
| 4.1.5 | Penggunaan Lahan | 64 |
| 4.1.6 | Rencana Sistem Pusat Pelayanan Kota Bogor | 65 |
| 4.1.7 | Rencana Jaringan Jalan Kota Bogor | 66 |
| 4.2 | Gambaran Umum Perkembangan Apartemen di Kota Bogor | 68 |
| 4.2.1 | Perizinan Pembangunan Apartemen | 68 |
| 4.3 | Gambaran Umum Rencana TOD di Kota Bogor | 70 |
| BAB V | | 72 |
| 5.1 | Perkembangan Apartemen di Kota Bogor | 72 |
| 5.1.1 | Kondisi Eksisting Apartemen di Kota Bogor | 74 |
| 5.1.2 | Pola Persebaran Apartemen di Kota Bogor | 77 |
| 5.2 | Preferensi Lokasi Apartemen di Kota Bogor | 81 |
| 5.2.1 | Preferensi Lokasi Apartemen berdasarkan Pengembang | 81 |
| 5.2.2 | Preferensi Lokasi Apartemen berdasarkan Pemerintah | 92 |
| 5.2.3 | Preferensi Lokasi Apartemen berdasarkan Masyarakat | 101 |
| 5.3 | Perbandingan Preferensi Antar Aktor Dalam Real Estat | 108 |
| 5.3.1 | Perbandingan Kriteria Pemilihan Lokasi Apartemen Antar Aktor Dalam Real Estat | 108 |
| 5.3.2 | Agregasi Preferensi Lokasi Apartemen di Kota Bogor | 110 |
| 5.4 | Perbandingan Preferensi Lokasi Apartemen dan Lokasi Apartemen Eksisting | 113 |
| 5.5 | Penilaian Apartemen dengan Menggunakan Konsep Konsep Kota Kompak | 116 |
| 5.5.1 | Kepadatan Penduduk | 116 |
| 5.5.2 | <i>Mixed-Use Development</i> | 120 |
| 5.5.3 | Infrastruktur Lingkungan | 125 |
| 5.5.4 | Aksesibilitas | 133 |
| 5.5.5 | Ruang Terbuka Hijau | 139 |
| 5.5.6 | Aturan Tata Ruang | 141 |
| 5.5.7 | Rencana <i>Transit-Oriented Development</i> (TOD) | 142 |



| | | |
|-----------------------|--|------------|
| 5.5.8 | Klasifikasi Kesesuaian Lokasi Apartemen dengan Konsep Kota Kompak atau TOD | 144 |
| 5.5.9 | Kesesuaian Preferensi Lokasi Apartemen dengan Konsep Kota Kompak dan TOD di Kota Bogor | 147 |
| 5.5.10 | Perbandingan Preferensi Lokasi dan Rencana Simpul TOD | 148 |
| 5.6 | Rangkuman Temuan..... | 151 |
| 5.7 | Pembahasan | 153 |
| BAB VI | | 155 |
| 6.1 | Kesimpulan | 155 |
| 6.2 | Saran dan Rekomendasi | 156 |
| DAFTAR PUSTAKA | | 157 |
| LAMPIRAN | | 161 |