

## DAFTAR ISI

<b>JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>iv</b>
<b>LEMBAR PERSEMBAHAN .....</b>	<b>vi</b>
<b>INTISARI.....</b>	<b>ix</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>xv</b>
 <b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
<b>1.1 Latar Belakang .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1.1 Tingkat Kepadatan Penduduk Kawasan Aglomerasi             Perkotaan .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1.2 Kebutuhan Hunian .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1.3 <i>Student Vertical Apartment</i> sebagai Solusi Kebutuhan             Hunian .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2 Rumusan Masalah dan Pertanyaan Penelitian .....</b>	<b>6</b>
<b>1.3 Tujuan Penelitian .....</b>	<b>7</b>
<b>1.4 Manfaat Penelitian .....</b>	<b>7</b>
<b>1.5 Batasan Penelitian .....</b>	<b>8</b>
<b>1.5.1 Substansial .....</b>	<b>8</b>
<b>1.5.2 Areal .....</b>	<b>8</b>
<b>1.5.3 Temporal .....</b>	<b>8</b>
<b>1.6 Keaslian Penulisan .....</b>	<b>9</b>
<b>1.7 Sistematika Penulisan .....</b>	<b>10</b>
<b>1.8 Kerangka Pikir Latar Belakang .....</b>	<b>11</b>
 <b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
<b>2.1 Pengertian Fenomena .....</b>	<b>12</b>
<b>2.2 Pengertian Pembangunan .....</b>	<b>12</b>
<b>2.3 Pengertian Hunian .....</b>	<b>14</b>
<b>2.3.1 Hunian Berdasarkan Jenisnya .....</b>	<b>15</b>
<b>2.3.2 Hunian Berdasarkan Bentuknya .....</b>	<b>15</b>
<b>2.3.3 Tipe-tipe Perumahan .....</b>	<b>17</b>
<b>2.3.4 Hunian Vertikal .....</b>	<b>19</b>
<b>2.4 Apartemen .....</b>	<b>20</b>
<b>2.4.1 Pengertian <i>Student Vertical Apartment</i> .....</b>	<b>21</b>
<b>2.4.2 Kelebihan Apartemen .....</b>	<b>21</b>
<b>2.4.3 Kekurangan Apartemen .....</b>	<b>22</b>

2.4.4 Klasifikasi Apartemen .....	22
2.4.5 Pengembang atau <i>Apartment Developer</i> .....	25
2.5 Preferensi Pemilihan Lokasi Apartemen .....	25
2.5.1 Sisi <i>Supply</i> .....	25
2.5.2 Sisi <i>Demand</i> .....	26
2.6 Lokasi Perumahan/Tempat Tinggal .....	26
2.7 Teori Lokasi .....	27
2.8 Kerangka Teori .....	30
 <b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
3.1 Pendekatan/Paradigma .....	35
3.2 Penentuan Unit Amatan dan Unit Analisis .....	36
3.3 Instrumen Penelitian .....	38
3.4 Metode Pengumpulan Data .....	38
3.4.1 Pengumpulan Data Primer .....	38
3.4.2 Pengumpulan Data Sekunder .....	40
3.4.3 Pemilihan Model Rancang Sampel .....	40
3.4.4 Metode Analisis Data .....	41
3.4.5 Cara Analisis Data .....	44
3.5 Tahapan Penelitian .....	44
3.5.1 Tahap Persiapan Penelitian .....	44
3.5.2 Tahap Pelaksanaan Penelitian Data .....	45
3.5.3 Tahap Hasil Penelitian .....	45
3.5.4 Tahap Penulisan Laporan .....	45
3.6 Kendala Penelitian .....	46
 <b>BAB IV GAMBARAN UMUM DAN WILAYAH PENELITIAN</b>	
4.1 Aglomerasi Perkotaan Yogyakarta .....	47
4.2 Perkembangan Pembangunan Apartemen .....	48
4.3 Kondisi Lokasi Apartemen di Kawasan Seturan .....	51
4.4 <i>Student Castle Apartment</i> .....	52
4.5 Gambaran Umum Narasumber Responden .....	57
4.5.1 Pemerintah.....	57
4.5.2 Pengembang.....	57
4.5.3 Penghuni .....	58
 <b>BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN PENELITIAN</b>	
5.1 Fenomena Pembangunan <i>Student Apartment</i> .....	59
5.1.1 Pertumbuhan Bagunan dan Guna Lahan .....	59
5.1.2 Sejarah Perkembangan Pembangunan Apartemen .....	61
5.1.3 Perubahan Guna Lahan Terkait Regulasi .....	65
5.1.4 Aktivitas Perekonomian .....	67
5.1.5 Pangsa Pasar Apartemen .....	67
5.1.6 Perkembangan Aktivitas Perekonomian .....	68
5.2 Pertimbangan Pemilihan Lokasi Pembangunan Apartemen .....	70

5.2.1 Temuan Faktor-faktor Pemilihan Lokasi dari sisi Pemerintah Kabupaten Sleman .....	70
5.2.2 Temuan Faktor-faktor Pemilihan Lokasi dari Sisi Pengembang Apartemen <i>Student Castle</i> .....	71
5.2.3 Temuan Faktor-faktor Pemilihan Lokasi dari Sisi Penghuni Apartemen <i>Student Castle</i> .....	73
5.3 Hasil Temuan Empiris .....	78
5.4 Kontribusi Teoritik .....	81
5.4.1 Fisik Aksesibilitas .....	81
5.4.2 Fisik Infrastruktur .....	82
5.4.3 Ekonomi .....	83
5.4.4 Sosial .....	85
5.4.5 Hukum .....	85
5.5 Keterkaitan antara Fenomena Pembangunan dengan Faktor Lokasi Pembangunan Apartemen .....	86
 <b>BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
6.1 Kesimpulan .....	88
6.2 Rekomendasi .....	89
 <b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	91
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	95

## DAFTAR TABEL

<b>1.1 Luas dan Kepadatan Penduduk Tiap Kabupaten/Kota di DIY .....</b>	<b>2</b>
<b>1.2 Jumlah Apartemen .....</b>	<b>5</b>
<b>1.3 Penelitian Sebelumnya .....</b>	<b>9</b>
<b>2.1 Reduksi Teori Fenomena Pembangunan .....</b>	<b>32</b>
<b>2.2 Reduksi Teori Lokasi .....</b>	<b>33</b>
<b>3.1 Teori Fenomena Pembangunan .....</b>	<b>36</b>
<b>3.2 Variabel/indikator terkait Lokasi .....</b>	<b>37</b>
<b>3.3 Responden Penelitian .....</b>	<b>39</b>
<b>3.4 Kebutuhan Data Sekunder .....</b>	<b>40</b>
<b>3.5 Nilai Pengaruh Variabel Berdasarkan Preferensi Penghuni .....</b>	<b>42</b>
<b>4.1 Daftar Kecamatan yang termasuk dalam Kawasan Aglomerasi Perkotaan Yogyakarta .....</b>	<b>48</b>
<b>4.2 Apartemen yang Dibangun Pada Tahun 1996-2015 di Kabupaten Sleman .....</b>	<b>50</b>
<b>4.3 Perbandingan Perkembangan Apartemen Sebelum dan Sesudah Tahun 2000 .....</b>	<b>50</b>
<b>5.1 Penggunaan Lahan Berdasarkan Fungsinya di Lokasi Penelitian .....</b>	<b>60</b>
<b>5.2 Pertumbuhan Jumlah Apartemen di Yogyakarta .....</b>	<b>63</b>
<b>5.3 Hasil Wawancara dengan Pemerintah Mengenai Lokasi Apartemen ....</b>	<b>71</b>
<b>5.4 Hasil Wawancara yang Telah Dilakukan Terhadap Pengembang Apartemen <i>Student Castle</i> Mengenai Penentuan Lokasi .....</b>	<b>72</b>
<b>5.5 Nilai Pengaruh Faktor Terhadap Preferensi Pemilihan Lokasi Pembangunan <i>Student Castle</i> .....</b>	<b>76</b>
<b>5.6 Tingkat Pengaruh Faktor Pemilihan Lokasi .....</b>	<b>77</b>
<b>5.7 Faktor yang Dipertimbangkan Oleh Penghuni, Pengembang, serta Pemerintah dalam Menentukan Lokasi Apartemen dengan Studi Kasus Apartemen <i>Student Castle</i> .....</b>	<b>78</b>

## DAFTAR GAMBAR

1.1 Diagram Alur Pikir Latar Belakang .....	11
2.1 Ilustrasi <i>Single House</i> .....	17
2.2 Ilustrasi Rumah <i>Quadruplex</i> .....	18
2.3 Ilustrasi Rumah Deret .....	18
2.4 Ilustrasi Rumah <i>Townhouse</i> .....	18
2.5 Ilustrasi Rumah <i>Flat</i> .....	19
2.6 Ilustrasi Rumah Susun .....	19
4.1 Peta Kawasan Aglomerasi Perkotaan Yogyakarta .....	47
4.2 Peta Kawasan Seturan dan Lokasi Apartemen <i>Student Castle</i> .....	51
4.3 Denah Lokasi Apartemen <i>Student Castle</i> .....	52
4.4 Fasilitas <i>Student Castle Apartment</i> .....	53
4.5 Jalan Masuk <i>Student Castle Apartment</i> .....	54
4.6 Tipe Studio Unit Apartemen <i>Student Castle</i> .....	55
4.7 Tipe <i>Deluxe</i> Unit Apartemen <i>Student Castle</i> .....	55
4.8 Tipe 1 <i>Bedroom</i> Unit Apartemen <i>Student Castle</i> .....	56
4.9 Tipe 2 <i>Bedroom</i> Unit Apartemen <i>Student Castle</i> .....	56
4.10 Komposisi Penghuni <i>Student Castle</i> Berdasarkan Pekerjaan .....	59
5.1 Komposisi Penghuni <i>Student Castle</i> Berdasarkan Pekerjaan .....	64
5.2 Gambar Perkembangan Luas Lahan Non Terbangun dan Terbangun .....	64
5.3 Bangunan Dua Lantai di Kawasan Seturan .....	66
5.4 Komposisi Penghuni Apartemen <i>Student Castle</i> Berdasarkan Usia .....	73
5.5 Lokasi Sekitar <i>Student Castle</i> .....	82