

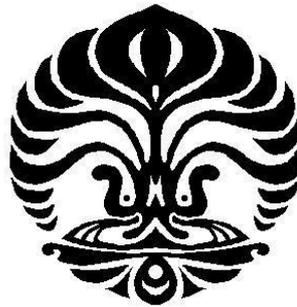
**KARAKTERISTIK LOKASI APARTEMEN DI KOTA
ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana

R.A Arini Diah I

0305060626



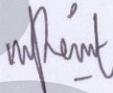
UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS MATEMATIKA DAN ILMU PENGETAHUAN ALAM
DEPARTEMEN GEOGRAFI
DEPOK
2009

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : R.A Arini Diah I

NPM : 0305060626

Tanda Tangan : 

Tanggal : 30 Desember 2009

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :
Nama : R.A Arini Diah I
NPM : 0305060626
Program Studi : Departemen Geografi
Judul Skripsi : Karakteristik Lokasi Apartemen di Kota Administrasi
Jakarta Selatan

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Science pada Program Studi Departemen Geografi, Fakultas Matematika dan Ilmu Pengetahuan Alam, Universitas Indonesia

DEWAN PENGUJI

Ketua Sidang : Dr. Ir. Tarsoen Waryono, MS (.....
Pembimbing : Drs. Hari Kartono, MS (.....
Pembimbing : Dewi Susiloningtyas, S.Si, M.Si (.....
Penguji : Drs. Cholifah Bahaudin, M.A (.....
Penguji : Drs. Mangapul P. Tambunan, MS (.....

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 30 Desember 2009

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, satu kata yang keluar dari mulut saya ketika akhirnya skripsi yang menjadi penentu hidup saya di kampus ini selesai sudah. Kembali saya ucapkan puji syukur dan terima kasih sebesar-besarnya pada semua pihak yang terkait dalam penyelesaian skripsi ini dan akhirnya mengakhiri masa studi saya di Program Studi Geografi Fakultas Matematika dan Ilmu Pengetahuan Alam Universitas Indonesia.

1. Allah SWT. Tuhan Yang Maha Esa, Maha Adil pada hambaNya yang selalu melimpahkan berkahnya dan menunjukkan jalan bagi hambaNya yang tersesat dan menjadi Pengawas di kala lelah dan lengah. Terima kasih atas kekuatan selama menjalani semua ini dan tanpa kekuatanMu, saya mungkin akan menyerah di tengah jalan.
2. Orangtua terkasih, Djati Walujo dan Endang Wahjuni. Insha Allah, ini menjadi persembahan yang membanggakan bagi kalian dan terima kasih atas doa dan dukungan yang mungkin tidak bisa terucap.
3. Shanti Kusumawardhani dan Andhika Suryawirawan, kakak-kakak tercinta. Terima kasih, terima kasih, dan sayang kalian! Muhammad Farrel Shandhika Putra dan Nadia Azzahra Shandhika Putri, keponakan-keponakanku tersayang, yang selalu menghiburku di segala suasana.
4. Bapak Drs. Hari Kartono, MS. dan Ibu Dewi Susiloningtyas, S.Si, M.Si., selaku pembimbing skripsi selama satu semester ini. Terima kasih atas ilmu yang sudah dibagi dan semua usahanya membantu saya dan maaf jika selama masa bimbingan banyak hal yang kurang berkenan.
5. Bapak Dr. Ir. Tarsoen Waryono, MS. selaku Ketua Sidang, Bapak Drs. Cholifah Bahaudin, MA., Bapak Drs. Mangapul P. Tambunan, MS., dan Mas Adi Wibowo, S.Si, M.Si., penguji skripsi yang sangat inspiratif. Terima kasih atas bimbingannya dan ilmu-ilmu yang luar biasa tinggi dan membuat saya ingin terus belajar.
6. Mas Hafid Setiadi, selaku pembimbing akademis selama empat setengah tahun. Terima kasih selalu memberi kebebasan untuk saya memilih kuliah

selama empat tahun dan selalu sabar menghadapi pertanyaan dan keinginan saya yang sangat banyak.

7. Semua dosen Departemen Geografi yang telah mengajarkan ilmu kepada penulis.
8. Seluruh jajaran dan staf karyawan Departemen Geografi, terutama Mas Catur (terima kasih atas segala bantuannya, semoga Allah SWT membalas yang lebih baik).
9. Teman-teman angkatan 2003, 2004, 2006, 2007, 2008, khususnya Om Sapta, Bengbeng, Sony, Ezha, Mbul, Diana, dan Elgo, terima kasih untuk semangatnya, dan semua bentuk bantuan yang tidak bisa disebutkan satu persatu.
10. Teman-teman seperjuangan semester ini: Fizil, Stevi, Toni, Depta, Haryo, Rizal, Firdus, Alif, Dillah, May, Arum, Yuli, Wenny, Sidik, Amir. Terima kasih semuanya tak terkira. Seneng banget bisa punya angkatan kaya kalian yang gak berhenti buat saling ingetin biar lulus cepet. Segala kegilaan dan keriaan yang udah kita lalui bersama, dari mulai PSADG, RASTER, PSEG, dan yang lainnya, gak bisa dilupain dan pasti bakal kangen kalian banget.
11. Haris Prattama, Abdullah Rizky, Riwandu Silaban, Sofyan Nurhadi, Billy Arjuna, Dedi Priyanto, Sukma Lumban Gaol, Maha Indra Atmaja, Ardityo Hadi, Alam Primanda, Dhanu Armanto, terima kasih sudah membuat hidup dan segala gerak-gerik saya di Geo menjadi nyaman, kalian akan selalu menjadi keluarga kedua untuk saya.
12. Sahabat terbaik Rahma Hijrisanitri, my mate, dan Edwina Novya, terima kasih untuk selalu ada untuk saya, di kala senang maupun sedih. Akhirnya, lulus bareng kalian juga!
13. Part time lover and full time best friend, Ringga Reza Saputra, semangatnya, dukungan, doanya, waktunya, komentar-komentar ajaib yang justru membangun, dan semuanya! It's common to have weird thoughts like we had, thanks for being here ;)

Akhir kata, penulis sangat menyadari bahwa tiada yang sempurna di dunia, termasuk skripsi ini. Untuk itu, penulis sangat mengharapkan adanya kritik dan saran yang membangun guna sebagai pedoman dan acuan agar lebih baik lagi dalam penulisan selanjutnya.

Depok, 2009

Penulis



**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : R.A Arini Diah I
NPM : 0305060626
Departemen : Geografi
Fakultas : Matematika dan Ilmu Pengetahuan Alam
Jenis Karya : Skripsi

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**KARAKTERISTIK LOKASI APARTEMEN DI KOTA
ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN**

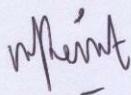
beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 30 Desember 2009

Yang Menyatakan



(R.A Arini Diah I)

ABSTRAK

Nama : R.A Arini Diah I
Program Studi : Geografi
Judul : Karakteristik Lokasi Apartemen di Kota Administrasi Jakarta Selatan

Pertumbuhan apartemen di wilayah DKI Jakarta tergolong pesat khususnya pada daerah Jakarta Selatan. Lokasi apartemen yang ada membentuk pengelompokan dengan ciri khas yang berbeda-beda antar-lokasi apartemen. Ciri khas yang dimaksud dapat terlihat dari jumlah unit terbangun, harga jual apartemen, fasilitas apartemen, dan jumlah penghuni apartemen. Bagaimana karakteristik lokasi apartemen di Kotamadya Jakarta Selatan? Tujuan dari penelitian ini adalah ingin mengetahui lokasi persebaran apartemen dan karakteristik lokasi apartemen di Kotamadya Jakarta Selatan. Menggunakan metode penelitian kualitatif untuk mendapatkan korelasi antar-penciri pengelompokan lokasi apartemen, metode pendekatan keruangan dan deskriptif, dengan mengelompokkan apartemen ke dalam 3 kelas, yaitu kelas I, kelas II, dan kelas III. Hasilnya apartemen terletak pada kelas jalan arteri, tetapi wilayah apartemen Kelas I kebanyakan terletak pada penggunaan tanah jasa perdagangan, dengan harga tanah yang relatif tinggi. Wilayah apartemen Kelas II terletak pada penggunaan tanah jasa perumahan, dengan harga tanah yang relatif rendah, dan wilayah apartemen Kelas III pada penggunaan tanah jasa perumahan, dengan harga tanah yang relatif rendah. Apartemen Kelas I dan Kelas II, tidak dibangun pada daerah rawan banjir. Akan tetapi, Apartemen Kelas III apartemen dibangun pada daerah rawan banjir.

Kata kunci: Apartemen, Jakarta Selatan, karakteristik lokasi, penggunaan tanah

ABSTRACT

Name : R.A Arini Diah I
Study Program : Geogaphy
Title : Apartment's Location Characteristic in South Jakarta City
Administration

The growth of the apartment in DKI Jakarta can be classify as fast, especially in South Jakarta. The location of existing apartment formed in the grouping with the typical characteristic that differed between-location of the apartment. The typical characteristic is able to be seen from the number of units, the selling price of the apartment, apartment's facilities, and the number of occupants of the apartment. How is the apartment's location characteristic in South Jakarta? This research's purposed is to know the spread of the apartment's location and the characteristic location of the apartment in South Jakarta. Using qualitative analysis method in order of getting the correlation between the characteristics and by grouping the location of the apartment, this research is also using the spatial approach and descriptive method, by classifying the apartment into 3 classes: The Apartment Class I, The Apartment Class II, and The Apartment Class III. The result shows that the apartment is located in the class of the artery road, but most apartment that classify into The Apartment Class I is located in land use of the trade service, with price of the land is relatively high. The Apartment Class II is located in land use of the housing land, with price of the land is relatively low, and last, for The Apartment Class III, it is also located in the housing land use, and the price of the land is relatively low. The Apartment Class I and II is not bulit in flood area, meanwhile The Apartment Class III is built in the flood area.

Keywords: Apartment, land use, location characteristic, South Jakarta

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul.....	i
Halaman Pernyataan Orisinalitas.....	ii
Halaman Pengesahan.....	iii
Kata Pengantar.....	iv
Halaman Pernyataan Persetujuan Publikasi.....	vii
Abstrak.....	viii
Daftar Isi.....	x
Daftar Tabel.....	xiii
Daftar Grafik.....	xiv
Daftar Lampiran.....	xv
Daftar Peta.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Masalah.....	4
1.3 Definisi Operasional dan Batasan.....	4
1.4 Tujuan.....	6
1.5 Alur Pikir.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	8
2.1 Teori Struktur Kota.....	8
2.1.1 Teori Klasik.....	8
2.2 Konsep Lokasi.....	9
2.3 Perkembangan Apartemen.....	9
2.4 Aksesibilitas.....	11
2.4.1 Jaringan Jalan.....	12
2.5 Kota sebagai Pusat Pelayanan.....	13
2.6 Penggunaan Tanah.....	14
2.7 Harga Tanah.....	14

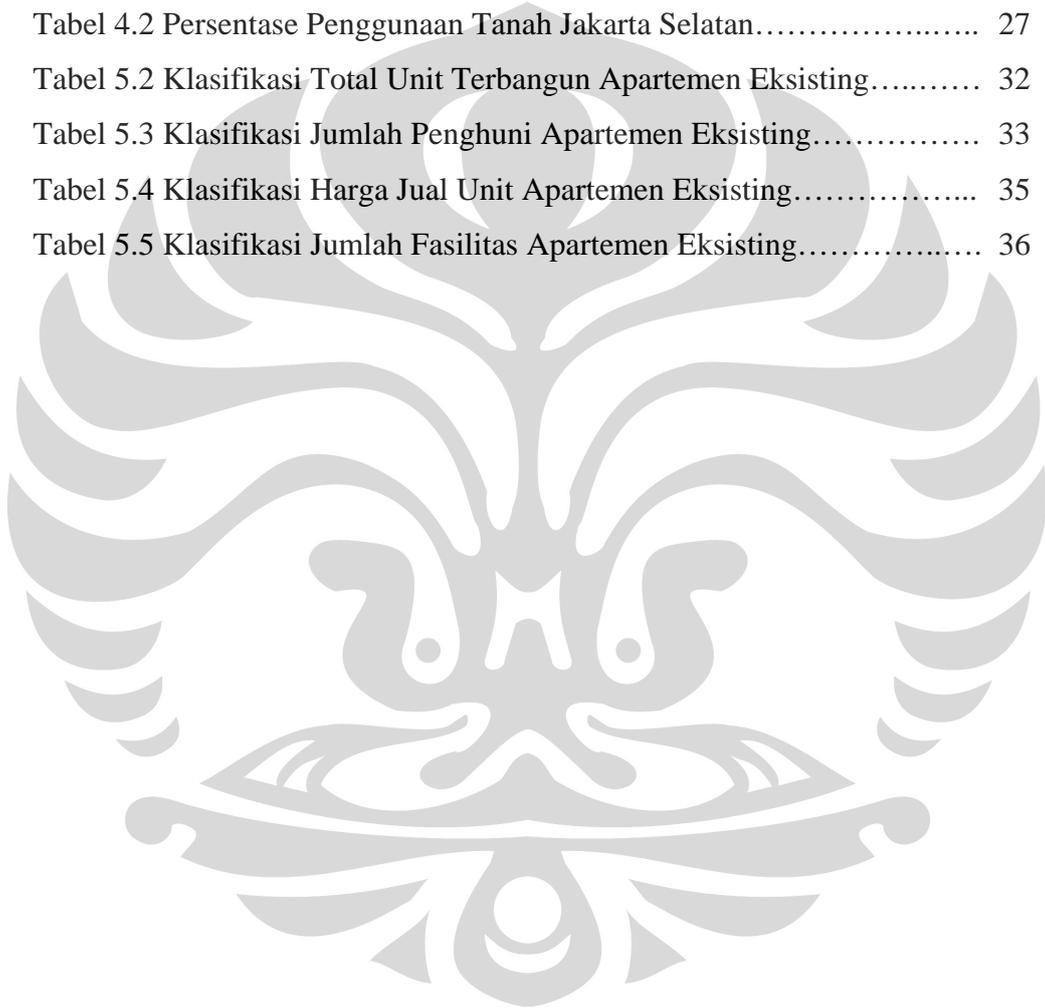
2.8 Daerah Rawan Banjir dan Permukiman.....	16
2.9 Penelitian Sebelumnya.....	16
BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....	18
3.1 Tahap Pengumpulan Data.....	18
3.1.1 Data Sekunder.....	18
3.1.2 Data Primer.....	19
3.2 Survey Lapang.....	19
3.2.1 Metode Survey Lapang.....	20
3.3 Tahap Pengolahan Data.....	20
3.4 Analisis Data.....	23
BAB IV FAKTA WILAYAH PENELITIAN.....	24
4.1 Letak dan Administrasi.....	24
4.2 Apartemen Eksisting.....	25
4.2.1 Total Unit Terbangun.....	25
4.2.2 Jumlah Penghuni.....	26
4.2.3 Harga Jual Unit.....	26
4.2.4 Fasilitas Apartemen.....	27
4.3 Penggunaan Tanah di Jakarta Selatan.....	27
4.4 Harga Tanah di Jakarta Selatan.....	28
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN.....	29
5.1 Jumlah Persebaran Apartemen Eksisting Berdasarkan Kelas Jalan, Penggunaan Tanah, dan Harga Tanah.....	29
5.2 Karakteristik Lokasi Apartemen Jakarta Selatan.....	31
5.2.1 Persebaran Total Unit Terbangun Apartemen Eksisting.....	31
5.2.1.1 Persebaran Total Unit Terbangun Berdasarkan Kelas Jalan.....	32
5.2.1.2 Persebaran Total Unit Terbangun Berdasarkan Penggunaan Tanah.....	32

5.2.1.3 Persebaran Total Unit Terbangun Berdasarkan Harga Tanah.....	33
5.2.2 Persebaran Jumlah Penghuni Apartemen Eksisting.....	33
5.2.2.1 Persebaran Jumlah Penghuni Berdasarkan Kelas Jalan.....	33
5.2.2.2 Persebaran Jumlah Penghuni Berdasarkan Penggunaan Tanah.....	34
5.2.2.3 Persebaran Jumlah Penghuni Berdasarkan Harga Tanah.....	34
5.2.3 Persebaran Harga Jual Unit Apartemen Eksisting.....	34
5.2.3.1 Persebaran Harga Jual Unit Berdasarkan Kelas Jalan.....	35
5.2.3.2 Persebaran Harga Jual Unit Berdasarkan Penggunaan Tanah.....	35
5.2.3.3 Persebaran Harga Jual Unit Berdasarkan Harga Tanah.....	36
5.2.4 Persebaran Jumlah Fasilitas Apartemen Eksisting.....	36
5.2.4.1 Persebaran Jumlah Fasilitas Berdasarkan Kelas Jalan.....	36
5.2.4.2 Persebaran Jumlah Fasilitas Berdasarkan Penggunaan Tanah.....	37
5.2.4.3 Persebaran Jumlah Fasilitas Berdasarkan Harga Tanah.....	37
5.3 Daerah Rawan Banjir di Apartemen Eksisting Jakarta Selatan.....	37
BAB VI KESIMPULAN.....	38
DAFTAR PUSTAKA.....	39
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Halaman

Tabel 3.1 Klasifikasi Variabel Karakteristik Apartemen.....	22
Tabel 3.2 Hasil <i>Scoring</i> Variabel Karakteristik Apartemen.....	23
Tabel 4.1 Luas Kecamatan di Jakarta Selatan.....	24
Tabel 4.2 Persentase Penggunaan Tanah Jakarta Selatan.....	27
Tabel 5.2 Klasifikasi Total Unit Terbangun Apartemen Eksisting.....	32
Tabel 5.3 Klasifikasi Jumlah Penghuni Apartemen Eksisting.....	33
Tabel 5.4 Klasifikasi Harga Jual Unit Apartemen Eksisting.....	35
Tabel 5.5 Klasifikasi Jumlah Fasilitas Apartemen Eksisting.....	36



DAFTAR GRAFIK

Halaman

Grafik 5.1.1 Jumlah Apartemen Berdasarkan Kelas Jalan.....	29
Grafik 5.1.2 Jumlah Apartemen Berdasarkan Penggunaan Tanah.....	30
Grafik 5.1.3 Jumlah Apartemen Berdasarkan Harga Tanah.....	30



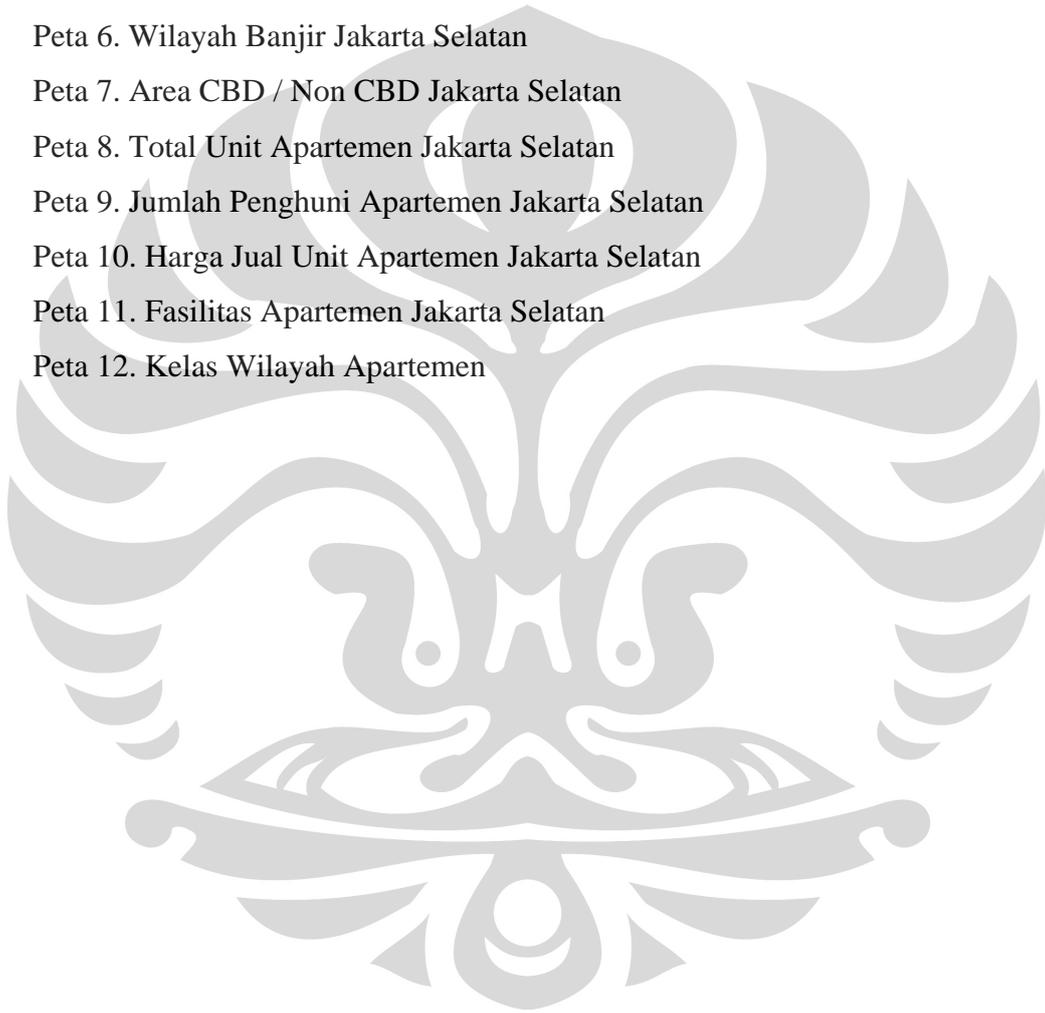
DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Lokasi Apartemen Eksisting Jakarta Selatan, 2008
- Lampiran 2. Kelas Penggunaan Tanah Apartemen Eksisting, Jakarta Selatan
- Lampiran 3. Kelas Jalan Apartemen Eksisting, Jakarta Selatan
- Lampiran 4. Kelas Jumlah Total Unit Apartemen Eksisting, Jakarta Selatan
- Lampiran 5. Kelas Jumlah Penghuni Apartemen Eksisting, Jakarta Selatan
- Lampiran 6. Kelas Harga Jual Unit Apartemen Eksisting, Jakarta Selatan
- Lampiran 7. Kelas Fasilitas Apartemen Eksisting, Jakarta Selatan
- Lampiran 8. Kelas Harga Tanah Apartemen Eksisting, Jakarta Selatan



DAFTAR PETA

- Peta 1. Administrasi Jakarta Selatan
- Peta 2. Persebaran Apartemen Eksisting Jakarta Selatan
- Peta 3. Jaringan Jalan Jakarta Selatan
- Peta 4. Penggunaan Tanah Jakarta Selatan
- Peta 5. Harga Tanah Jakarta Selatan
- Peta 6. Wilayah Banjir Jakarta Selatan
- Peta 7. Area CBD / Non CBD Jakarta Selatan
- Peta 8. Total Unit Apartemen Jakarta Selatan
- Peta 9. Jumlah Penghuni Apartemen Jakarta Selatan
- Peta 10. Harga Jual Unit Apartemen Jakarta Selatan
- Peta 11. Fasilitas Apartemen Jakarta Selatan
- Peta 12. Kelas Wilayah Apartemen



BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota pada hakekatnya adalah keseluruhan dari bangunan, jalan dan sejumlah manusia di suatu tempat tertentu. Unsur-unsur ini merupakan suatu kesatuan, dan saling terkait antara satu dengan yang lain. Keterkaitan ini memberi corak dalam kehidupan manusianya, yaitu dalam cara hidupnya dan sikap mentalnya. Selain sebagai keseluruhan dari bangunan, jalan dan manusia, kota dapat dikatakan sebagai pusat dari penduduk, budaya, pelayanan, dan pengembangan (Sandy, 1979).

Menurut Marbun (1994), kota pada dasarnya terdiri dari bangunan tempat tinggal, perkantoran, dan perniagaan. Gambaran suatu kota selalu berupa bangunan fisik yang berjejer sepanjang jalan ekonomi, gugus perkantoran, pemerintahan dan perniagaan, perkampungan atau pemukiman warga kota, rumah ibadah, dan pertamanan. Seluruh bangunan fisik ini biasanya berkembang lebih lambat dibandingkan dengan penambahan penduduk kota, baik penambahan penduduk kota karena kelahiran maupun karena derasnya arus urbanisasi.

Jakarta, sebagai ibukota negara Indonesia, mempunyai tingkat kepadatan penduduk yang cukup tinggi. Pertambahan penduduk di kota, tentunya akan diikuti pula dengan pertambahan kebutuhan akan tanah dan sarana penunjangnya, namun tanah sebagai salah satu unturnya mempunyai luas yang relatif tetap, dan pertambahan jumlah sarana umumnya juga tertinggal dibandingkan dengan pesatnya pertambahan jumlah penduduk. Jakarta, sebagai salah satu kota metropolitan yang dipengaruhi 3 faktor yaitu urbanisasi, migrasi, dan *natural increase* (kelahiran dan kematian), menyebabkan timbulnya jenjang atau tingkatan ekonomi yang berkaitan dengan tempat tinggal. Salah satu sarana yang dibutuhkan penduduk adalah perumahan. Mahalnya harga tanah dan terbatasnya lahan di daerah perkotaan mengakibatkan pembangunan rumah vertikal (rumah susun dan apartemen)

merupakan salah satu alternatif pembangunan perumahan di perkotaan yang perlu diprioritaskan (Komaruddin, 1997).

Gaya hidup masyarakat modern saat ini telah menetapkan standarnya melalui berbagai hal. Salah satunya pemilihan hunian atau tempat tinggal yang berdampak pada peningkatan citra diri. Apartemen kini telah menjadi pilihan dari masyarakat modern di kota-kota besar. Kaum urban, sebagai representasi dari modernitas, memikirkan banyak pertimbangan dalam memilih hunian. Tidak selalu nyaman dan aman, juga strategis dan bernilai investasi tinggi. Berada di wilayah sentral kota, rumah pun jadi pilihan sulit. Ketika luas tanah tak memadai, kaum urban membutuhkan tempat tinggal yang nyaman sekaligus *proper* (sesuai) dengan gaya hidup kosmopolit mereka. Sementara untuk mengimbangi fokus pekerjaan di Ibu Kota, maka butuh apartemen sebagai ruang tinggal untuk meningkatkan efektivitas kerja.

Karena sudah menjadi gaya hidup, maka pengembang selalu berusaha membangun apartemen yang sesuai dengan keinginan konsumen. Ada yang mengembangkan apartemen dengan menggabungkannya dengan pusat perbelanjaan dan sekolah. Hingga yang mempergunakan konsep hotel atau resort. Tapi secara umum fasilitas khusus yang disediakan pengembang kepada penghuni tidak jauh berbeda. Mulai dari kolam renang, lapangan futsal, hingga mini market. Fasilitas seperti itu dimaksudkan untuk memberikan tambahan nilai bagi penghuni yang tinggal di apartemen. Banyaknya pilihan konsep apartemen yang dibangun pengembang tentu sangat menguntungkan masyarakat. Masyarakat bisa memilih apartemen mana yang sesuai dengan kebutuhan dan pemikiran rasional.

Pertumbuhan apartemen selama kurun waktu 2000-2008 akan mencapai 800 persen dibandingkan tahun 1998. Namun, subsektor apartemen tetap akan menjadi salah satu bisnis properti. Ledakan proyek apartemen ini terjadi karena makin langkanya lahan-lahan di perkotaan (Simanungkalit, 2004). Seperti yang dikatakan juga oleh Komaruddin (1997) dan Suprpto (Direktori Apartemen, Perkantoran, dan Pusat Perbelanjaan, 1996), apartemen tetaplah sarana mutlak yang dibutuhkan kota Jakarta untuk tempat tinggal masyarakat,

dan merupakan cara alternatif untuk mengatasi masalah perumahan di tengah kota Jakarta yang kian padat.

Di DKI Jakarta, perkembangan apartemen dimulai dari wilayah Jakarta Selatan, kemudian disusul Jakarta Pusat, Jakarta Utara, Jakarta Barat, dan Jakarta Timur, dengan persebaran apartemen terkonsentrasi di Jakarta Selatan. Wilayah yang mempunyai jumlah apartemen terbanyak ada di wilayah pemukiman utama di Jakarta Selatan, meliputi kelurahan Kebayoran Baru, Kemang, Menteng, Permata Hijau, Pondok Indah, dan Simprug; serta di lokasi *Central Business District* (CBD) Jakarta yaitu Kawasan “Segitiga Emas” (Direktori Apartemen, Perkantoran, dan Pusat Perbelanjaan, 1996). Banyak keuntungan yang ditawarkan dari strategisnya daerah ini, antara lain adanya jalan Jakarta *Outer Ring Road* telah menambah nilai strategis dari lokasi ini sehingga akses menuju Jakarta Selatan akan semakin mudah dengan waktu tempuh yang singkat. Jarak dengan pusat bisnis juga sangat dekat dengan akses yang mudah terhadap jalan utama yang dekat dengan beberapa fasilitas publik seperti pasar, sekolah, rumah sakit serta transportasi publik.

Dalam kurun waktu 5 tahun terakhir, setelah tahun 2004, kawasan Jakarta Selatan memang masih menjadi pilihan utama. Kawasan Jakarta Selatan yang sebelumnya sudah banyak dipenuhi oleh perumahan (*landed house*), bertambah sesak oleh menjamurnya apartemen yang mengakibatkan pembangunan apartemen kian menjamur ke wilayah lain di DKI Jakarta (Simanungkalit, 2004). Semakin banyaknya apartemen yang dibangun di Jakarta Selatan karena para pengembang melihat ada pasar yang memadai. Mereka berlomba-lomba menawarkan berbagai kelebihan dan keuntungan yang dimiliki oleh masing-masing apartemen. Tetapi, dalam industri properti, khususnya apartemen, lokasi dimana apartemen tersebut berada merupakan faktor terpenting yang dapat mempengaruhi harga jual dan minat pembeli.

Masing-masing lokasi apartemen yang terdapat di Kotamadya Jakarta Selatan cenderung membentuk pengelompokan dengan ciri khas yang berbeda-beda antara satu lokasi apartemen dengan lokasi apartemen yang lain. Ciri khas yang membedakan antara satu lokasi apartemen dengan lokasi

apartemen yang lain dapat terlihat dari jumlah unit terbangun, harga jual apartemen, fasilitas apartemen, dan jumlah penghuni apartemen.

Mencermati uraian di atas, dalam penelitian ini ingin mengetahui karakteristik lokasi apartemen di Kotamadya Jakarta Selatan yang dituangkan dalam judul “Karakteristik Lokasi Apartemen di Kotamadya Jakarta Selatan”.

1.2 Masalah Penelitian

Bagaimana karakteristik lokasi apartemen di Kotamadya Jakarta Selatan?

1.3 Definisi Operasional dan Batasan

1. Apartemen adalah rumah susun kelas menengah ke atas mulai tipe menengah 18 m² sampai tipe sangat mewah >200 m² (Komarudin, 1997). Dalam penelitian ini, istilah apartemen dan *condominium* didefinisikan sebagai apartemen.
2. Rumah susun adalah bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan dalam arah horizontal maupun vertikal, fungsi utamanya untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama (adaptasi dari UU No. 16/1985).
3. Apartemen yang termasuk dalam penelitian adalah apartemen yang telah mengalami proses : *hand-over* (serah terima kepada pembeli) hingga tahun 2008, sehingga telah dapat ditempati atau dihuni oleh pemiliknya. Dalam penelitian ini didefinisikan sebagai apartemen eksisting.
4. Jaringan jalan adalah letak suatu apartemen terhadap suatu jalan. Dalam penelitian ini jaringan jalan dibagi menjadi 3 kelas yaitu jalan arteri, jalan kolektor, dan jalan lokal, yaitu berdasarkan perannya yang diterapkan oleh Dinas Pemetaan dan Pertanahan DKI Jakarta dan UU No. 38 tahun 2004 tentang Jalan.
5. Karakteristik lokasi apartemen adalah ciri atau keunikan yang membedakan satu lokasi apartemen dengan lokasi apartemen yang lain. Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi terjadinya karakteristik

lokasi apartemen adalah aksesibilitas, penggunaan tanah, harga tanah, dan wilayah banjir.

6. CBD (*Central Business District*) merupakan wilayah pusat usaha, yang merupakan pusat kegiatan utama kota sebagai pemusatan kegiatan bisnis, perdagangan, perkantoran, perbankan, pelayanan jasa, dan rekreasi kota yang mempunyai jangkauan fungsi lokal, regional, nasional, dan internasional, yang mampu menjadi pemicu tumbuhnya kegiatan usaha lain disekitarnya (Perda DKI Jakarta No. 6 Tahun 1999).
7. Harga tanah adalah nilai tanah dalam konteks ekonomi yang terwujud dalam satuan harga per satuan luas (Rp/m²). Pada penelitian ini, pendekatan harga tanah yang dilakukan adalah harga tanah taksiran.
8. Banjir adalah suatu keadaan dimana terlalu banyak air di sebuah lokasi.
9. Total unit terbangun apartemen adalah banyaknya unit kamar apartemen yang dapat digunakan atau ditempati oleh calon penghuni di suatu apartemen. Data ini didapat dari pengolahan data yang diperoleh dari Real Estate Indonesia (REI).
10. Penghuni adalah orang atau keluarga yang menempati atau menghuni suatu unit apartemen.
11. Fasilitas apartemen adalah fasilitas yang dimiliki apartemen yang merupakan bagian bersama dari seluruh penghuni apartemen. Dalam penelitian ini, ukurannya adalah jumlah yang dimiliki apartemen dari 8 macam fasilitas yang diteliti: musholla, gymnasium, kolam renang, pasar swalayan, ruang pertemuan, klinik kesehatan, lapangan olahraga dan taman bermain kanak-kanak.
12. Harga jual unit apartemen adalah harga jual rata-rata unit apartemen per meter persegi (Rp./m²). Harga belum termasuk pajak.
13. Penggunaan tanah adalah wujud dari kegiatan atau usaha untuk memanfaatkan tanah untuk memenuhi kebutuhan baik material maupun spiritual secara tetap atau berkala oleh instansi, badan hukum, atau perorangan (BPN, 2008).

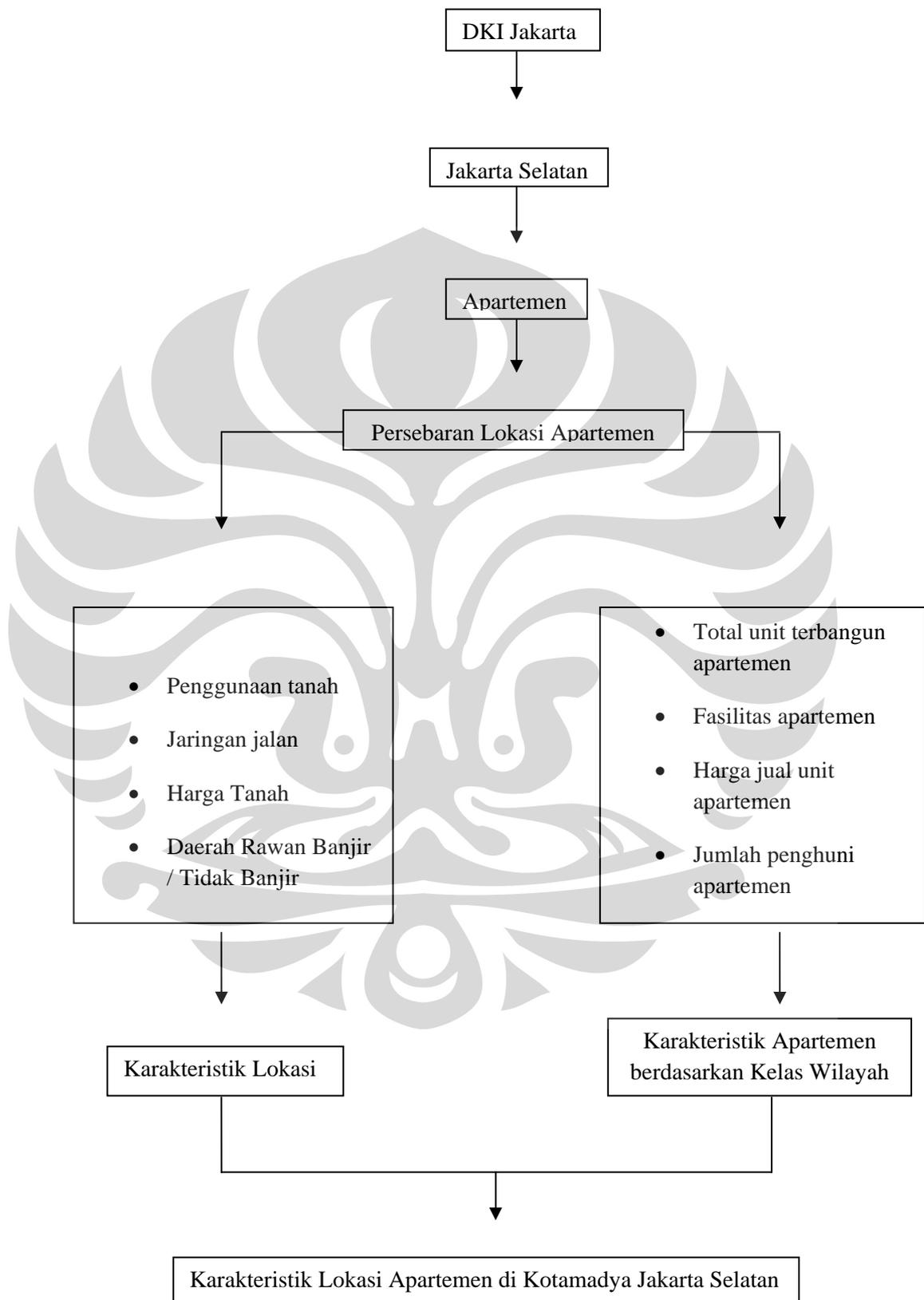
14. Kelas wilayah apartemen adalah perbedaan tingkatan wilayah apartemen yang ditunjukkan oleh klasifikasi kumulatif dari variabel-variabel penelitian
15. Wilayah Apartemen Kelas I adalah wilayah apartemen yang menunjukkan jumlah terbanyak dari variabel total unit terbangun apartemen, jumlah penghuni apartemen, harga jual unit apartemen, dan fasilitas apartemen.
16. Wilayah Apartemen Kelas II adalah wilayah apartemen yang mempunyai jumlah variabel total unit terbangun apartemen, jumlah penghuni apartemen, harga jual unit apartemen, dan fasilitas apartemen yang berada satu tingkat lebih rendah dari Wilayah Apartemen Kelas I.
17. Wilayah Apartemen Kelas III adalah wilayah apartemen yang mempunyai jumlah variabel total unit terbangun apartemen, jumlah penghuni apartemen, harga jual unit apartemen, dan fasilitas apartemen yang menduduki peringkat paling rendah/sedikit.

1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk:

1. Mengetahui lokasi persebaran apartemen di Kotamadya Jakarta Selatan.
2. Mengetahui karakteristik lokasi apartemen di Kotamadya Jakarta Selatan.

1.5 Alur Pikir



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Teori Struktur Kota

Suatu kota akan terdiri dari unsur penduduk, pemukiman, dan sarana. Adanya variasi dari faktor tersebut di atas akan mendorong terjadinya proses kompetisi dalam unsur-unsur tersebut dan akan membentuk suatu susunan atau pola tertentu di dalam kota.

Kegiatan perdagangan yang mutlak menuntut aksesibilitas yang tinggi akan menyisihkan kegiatan lainnya di tempat sekitar pusat kota (zona A). Kegiatan industri mampu memenuhi nilai sewa yang lebih tinggi dan menempati zona B. Tempat tinggal hanya mampu memenuhi zona C dan demikian pula dengan kegiatan usaha pertanian yang menempati zona D. dengan demikian, secara skematis, keempat zona itu membentuk suatu lingkaran-lingkaran kegiatan / *concentric zones*.

Kegiatan perdagangan sangat dipengaruhi oleh tersedianya barang dan adanya pembeli, oleh karena itu diperlukan tempat-tempat yang mudah dicapai dari setiap penjuru kota, tempat-tempat tersebut akan mendorong lebih banyak lagi pembeli yang datang sehingga kegiatan perdagangan sangat bergantung dari aksesibilitas bidang tanahnya. Kegiatan industri akan berorientasi pada sumber bahan baku atau pada tempat pemasarannya, maka yang diperlukan adalah kemudahan hubungan dengan tempat-tempat tersebut. Berbeda dengan perdagangan, industri tidak memerlukan tempat dengan aksesibilitas maksimum. Untuk tempat tinggal yang diutamakan adalah kenyamanan dan keamanan, maka lokasinya akan menjauhi daerah dengan aksesibilitas maksimum.

2.1.1 Teori Klasik

Tiga model spasial klasik dari struktur perkotaan ditunjukkan dalam pola penggunaan tanah. Model pertama adalah Model Cincin Konsentrik dari Burgess. Model ini meletakkan Kawasan Pusat Bisnis (KPB) di tengah (pusat) atau zona 1. Di sekeliling KPB adalah pabrik, daerah kumuh, dan zona komunitas etnik; yang disebut sebagai zona transisi atau zona kelabu (zona 2). Konsep transisi ini karena

adanya kecenderungan area pemukiman diubah menjadi area komersial. Zona 3 merupakan hunian pekerja berpenghasilan rendah. Dua zona terakhir merupakan hunian golongan berpenghasilan tinggi dan para penglaju.

Model berikutnya adalah Model Sektor yang dikembangkan oleh Hoyt. Pada model ini, KPB terletak di pusat kota (zona 1) dan berkembang ke segala arah sejalan dengan perkembangan kota. Pada sektor tertentu terdapat kawasan industri ringan dan kawasan perdagangan (zona 2). Dekat pusat dan dekat zona 2, pada bagian sebelah-menyebelahnya terdapat sektor tempat tinggal kaum buruh (zona 3). Agak jauh dari pusat kota dan sektor industri dan perdagangan terletak hunian golongan berpenghasilan menengah (zona 4). Zona terakhir merupakan kawasan golongan berpenghasilan tinggi (zona 5).

Model ketiga, adalah Model Inti Ganda yang dikembangkan oleh Harris dan Ullman. Model ini didasarkan pada kenyataan bahwa KPB tidak selalu harus terletak di pusat. Model ini berlaku untuk kota besar seperti DKI Jakarta (Warlina, 2001).

2.2 Konsep Lokasi

Lokasi dalam geografi dibedakan menjadi dua jenis, yaitu lokasi absolut dan lokasi relatif. Lokasi absolut adalah posisi yang dikaitkan dengan sistem grid konvensional yang dibuat berlaku hanya untuk lokasi yang dibutuhkan. Sedangkan lokasi relatif adalah posisi yang tergantung oleh pengaruh daerah sekitarnya dan sifatnya berubah. Dalam penelitian ini, penulis meneliti tentang lokasi relatif dari apartemen di Jakarta Selatan dengan menggunakan *setting* wilayah (*geographical setting*) berdasarkan penggunaan tanah pada tiap apartemen.

2.3 Perkembangan Apartemen

Ciri kehidupan kota yang berdinamika tinggi, tentunya pemanfaatan waktu menjadi sangat penting, sehingga banyak kegiatan di kota cenderung memerlukan tempat-tempat yang mudah dicapai atau mempunyai akses yang tinggi. Hal ini berkaitan pula dengan pemilihan lokasi bagi kegiatan-kegiatan tersebut terhadap suatu tempat (bidang tanah).

Lokasi merupakan hal yang paling esensial dalam industri properti. Berbeda dengan rumah konvensional (horizontal), rumah vertikal (rumah susun dan apartemen) memerlukan lokasi dengan aksesibilitas optimal atau maksimum; dengan kata lain, apartemen akan berada pada lokasi yang mempunyai aksesibilitas yang tinggi, dengan tujuan untuk memudahkan penghuninya melakukan perjalanan ke tempat tujuan terutama di tengah kota, dan juga letaknya terhadap fasilitas kota lainnya; seperti sekolah, tempat ibadah, pusat perbelanjaan, dan jalan-jalan utama. Membangun rumah horizontal di daerah perkotaan sudah tidak memungkinkan lagi, karena keterbatasan lahan yang ada. Sedangkan bagi para pekerja yang memiliki rumah di daerah pinggiran kota harus melalui perjalanan yang panjang dan lama karena kemacetan lalu lintas. Oleh karena itu muncul kebutuhan perumahan di tengah kota, sehingga pembangunan rumah susun dan apartemen menjadi salah satu alternatifnya.

Budisastro (dalam Komarudin, 1997) mengatakan bahwa bisnis apartemen meledak tahun 1992 dan sorotan budaya yang beranggapan orang Indonesia tidak menyukai tinggal di apartemen pupus sudah. Kemacetan lalu lintas yang mengakibatkan stress dan inefisiensi waktu perjalanan, lokasi perumahan yang jauh dari tempat kerja mengakibatkan menurunnya produktivitas, mendorong warga ibukota untuk tinggal di rumah susun/apartemen.

Selanjutnya Komarudin (1997) menjelaskan, saat ini di Indonesia dikenal beberapa tipe rumah susun, antara lain :

1. Rumah susun mewah (tipe mewah 70 – tipe sangat mewah >200) yang dikenal penghuninya sebagian besar tenaga kerja asing.
2. Rumah susun menengah (tipe menengah 18 – tipe menengah 70) yang dihuni masyarakat berpenghasilan menengah ke atas.
3. Rumah susun sederhana (tipe B 18 – tipe B 54) yang dihuni masyarakat berpenghasilan menengah dan rendah.
4. Rumah susun murah (tipe A 18 – tipe A 36) yang dihuni masyarakat berpenghasilan rendah ke bawah.

Sedangkan yang dikenal dengan sebutan apartemen adalah rumah susun menengah ke atas mulai tipe menengah 18 sampai tipe sangat mewah >200, dengan harga jual yang bervariasi antara US\$ 750 / m² sampai US\$ 3000 / m².

Prospek apartemen atau rumah susun di DKI Jakarta cerah. Ini dapat ditunjukkan dengan kecenderungan:

- Jumlah penduduk yang meningkat pesat mengakibatkan kebutuhan perumahan tiap tahun makin tinggi.
- Kebutuhan rumah per tahun mencapai 64.500 unit, sedangkan penyediaan tidak lebih dari 10 persen.
- Tenaga kerja asing yang berdomisili di Jakarta banyak yang membutuhkan tempat hunian di pusat kota.
- Mobilitas penduduk yang tinggi membutuhkan tempat hunian berupa rumah susun yang lokasinya di pusat kota.

Berbagai keuntungan yang diperoleh diantaranya adalah hidup dalam lingkungan yang bersih dan sehat, tersedianya berbagai fasilitas modern perkotaan dan menuju pada kehidupan produktif. Daya tarik lain yang ditawarkan adalah lokasinya yang dekat dengan pusat kawasan bisnis. Oleh karena itu, banyak apartemen di Jakarta yang dibangun di dekat pusat kegiatan ekonomi. Dengan konsep ini, penghuni apartemen hanya memerlukan waktu beberapa menit saja untuk sampai ke tempat mereka bekerja. Walaupun demikian ada juga apartemen yang dibangun terletak cukup jauh dari pusat kawasan bisnis.

2.4 Aksesibilitas

Aksesibilitas merupakan unsur pembentuk nilai wilayah. Faktor aksesibilitas merupakan faktor terpenting yang mempengaruhi tingkatan atau kelas wilayah apartemen di wilayah penelitian. Apartemen yang berada di lokasi yang paling baik atau mempunyai aksesibilitas yang tinggi, merupakan apartemen yang mempunyai nilai lebih tinggi; dan memudahkan bagi penghuninya untuk menuju suatu tempat tujuannya. Aksesibilitas sangat berpengaruh terhadap nilai suatu wilayah. Apabila di wilayah tersebut aksesibilitasnya tinggi, maka wilayah tersebut akan mempunyai nilai yang tinggi juga.

Menurut Von Thunen (dalam Simarmata, 1997), tanah yang mempunyai lokasi yang paling baik, mempunyai nilai margin keuntungan tinggi per satuan volume atau berat hasil, biaya transport terendah dan aksesibilitas terbaik ke Central Business District yang akan memperoleh nilai yang tertinggi. Tentunya

apartemen yang berada pada wilayah primer akan mempunyai nilai yang lebih tinggi, dibandingkan dengan apartemen yang berada pada wilayah sekunder atau tersier.

2.4.1 Jaringan Jalan

Menurut Peraturan Pemerintah No. 26 tahun jalan-jalan di lingkungan perkotaan terbagi dalam jaringan jalan primer dan jaringan jalan sekunder. Jalan-jalan sekunder dimaksud untuk memberikan pelayanan kepada lalu lintas dalam kota, oleh karena itu perencanaan dari jalan-jalan sekunder hendaknya disesuaikan dengan rencana induk tata ruang kota yang bersangkutan. Dari sudut lain, seluruh jalan perkotaan mempunyai kesamaan dalam satu hal, yaitu kurangnya lahan untuk pengembangan jalan tersebut. Dampak terhadap lingkungan disekitarnya harus diperhatikan dan diingat bahwa jalan itu sendiri melayani berbagai kepentingan umum seperti taman-taman perkotaan.

Menurut Undang-Undang No. 38 tahun 2004 tentang Jalan, disebutkan bahwa :

- Jalan adalah prasarana transportasi darat yang meliputi bagian jalan yang termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukkan bagi lalu lintas, yang berada pada permukaan tanah, di atas permukaan tanah, di bawah permukaan tanah dan/atau air, serta di atas permukaan air, kecuali jalan kereta api, jalan lori, dan jalan kabel.
- Jalan arteri, merupakan jalan umum yang berfungsi melayani angkutan utama dengan ciri perjalanan jarak jauh, kecepatan rata-rata tinggi, dan jumlah jalan masuk dibatasi secara berdaya guna.
- Jalan kolektor, merupakan jalan umum yang berfungsi melayani angkutan pengumpul atau pembagi dengan ciri perjalanan jarak sedang, kecepatan rata-rata sedang, dan jumlah jalan masuk dibatasi.
- Jalan lokal, merupakan jalan umum yang berfungsi melayani angkutan setempat dengan ciri perjalanan jarak dekat, kecepatan rata-rata rendah, dan jumlah jalan masuk tidak dibatasi.

2.5 Kota sebagai Pusat Pelayanan

Kota merupakan pusat pemerintahan yang terdiri dari masyarakat perkotaan dan instansi pemerintahan. Dalam pemerintahan terdapat tiga bagian, yaitu eksekutif, legislative, dan yudikatif. Kota dapat mempengaruhi manusia untuk tinggal di dalamnya. Hal ini berarti ada sesuatu yang menarik perhatian masyarakat luar kota yang memunculkan keinginan mereka untuk bertandang kemudian menetap di kota. Hal ini disebabkan karena sistem pemerintahan yang tertata baik di kota membuat pembangunan lebih terencana dan apik, sehingga segala kebutuhan masyarakat kota terlayani. Oleh karena itu, masyarakat di luar kota juga ingin merasakan pelayanan tersebut.

Dari segi geografi, kota dapat diartikan sebagai suatu sistem jaringan kehidupan manusia yang ditandai dengan kepadatan penduduk yang tinggi dan diwarnai strata sosial-ekonomi yang heterogen dan coraknya yang materialistis dan dapat pula diartikan sebagai bentang budaya yang ditimbulkan oleh unsur-unsur alami dan non-alami dengan gejala-gejala pemusatan penduduk yang cukup besar dengan corak kehidupan yang bersifat heterogen dan materialistis dibandingkan dengan daerah di belakangnya (Bintarto, 1984).

Menurut Bintarto (1984), istilah kota dan daerah perkotaan dibedakan karena ada dua pengertian, yaitu, kota untuk *city* dan daerah perkotaan untuk *urban*. Istilah *city* diidentikan dengan kota, sedangkan *urban* berupa suatu daerah yang memiliki suasana kehidupan dan penghidupan modern, dapat disebut daerah perkotaan. Mengingat posisi DKI Jakarta sebagai Ibukota Negara, akan terdapat perhatian lebih dalam segala hal bentuk pembangunan baik di bidang politik, ekonomi, sosial, budaya, pertahanan, dan keamanan. Keberhasilan pembangunan di Jakarta menentukan keberhasilan akan pembangunan di kota lainnya. Sehingga segala kelengkapan fasilitas untuk masyarakat lebih ditonjolkan di ibukota ini. Maka dari itu, kota dengan segala macam komponen yang ada akan mengakibatkan adanya suatu pusat pelayanan (*central place*). Pusat pelayanan tersebut mempunyai tingkatan atau hierarki. Christaller dengan teori Tempat Pusat menunjukkan fungsi kota sebagai penyelenggaraan dan penyediaan jasa-jasa bagi sekitarnya. Kota itu merupakan pusat pelayanan, karena dalam kehidupan sehari-hari warga kota memerlukan tempat berteduh, bekerja, bergaul, dan menghibur

diri. Oleh karena itu, kita dapat melihat beberapa aspek kehidupan antara lain aspek sosial, ekonomi budaya, pemerintahan, dan sebagainya. Jadi kota pada awalnya bukan tempat pemukiman, melainkan pusat pelayanan (Budianto dalam Koestoer, 2001). Oleh karena itu sudah tentu segala fasilitas akan lebih lengkap didapatkan di dalam kota. Ketika masyarakat ingin lebih dekat dengan sumber kebutuhannya, maka ia akan melakukan perpindahan menuju sumber tersebut dan berusaha agar mencapainya dengan jarak yang terdekat.

2.6 Penggunaan Tanah

Pada hakekatnya pola penggunaan tanah merupakan gambaran di atas ruang daripada gabungan hasil jenis usaha manusia, tingkat teknologi dan jumlahnya. Dengan melihat lebih seksama, penggunaan tanah mencerminkan ukuran tinggi rendahnya kegiatan manusia di atas ruang di suatu waktu tertentu. (Sandy, 1975)

Penggunaan tanah dalam arti ruang merupakan cerminan dari produk aktivitas kehidupan sosial ekonomi masyarakat serta interaksinya secara ruang dan waktu. Dinamika perubahan penggunaan tanah sangat dipengaruhi oleh faktor manusia seperti pertumbuhan penduduk (jumlah dan distribusinya), pertumbuhan ekonomi dan juga dipengaruhi oleh faktor fisik seperti topografi, jenis tanah, dan iklim (Karsidi, 2004)

Perubahan penggunaan tanah adalah dinamika keruangan. Hal ini merupakan hasil interaksi sosial ekonomi. Mather (1986) menyatakan bahwa pertumbuhan penduduk dan pertumbuhan ekonomi berimplikasi meningkatnya kegiatan masyarakat dalam pemanfaatan ruang. Kecenderungan penggunaan tanah di sekitar kota dan akses ke pusat kota, dapat dijelaskan melalui teori lokasi.

2.7 Harga Tanah

Harga tanah merupakan unsur pembentuk wilayah. Apabila tanahnya tinggi, maka wilayah tersebut akan mempunyai nilai yang tinggi juga. Menurut Sandy (1988), untuk kota-kota di Indonesia, harga tanah tertinggi terdapat pada pusat usaha, tetapi banyak yang tidak, terutama untuk kota-kota berukuran sedang. Harga tanah tertinggi justru terdapat di tengah perumahan dan perkantoran.

Ada tiga pandangan yang harus diperhatikan jika kita membicarakan nilai tanah, yaitu:

- a. Harga Transaksi, dimana nilai tanah diwujudkan berdasarkan harga pasar yang merupakan hasil kesepakatan antara penjual dan pembeli. Mengingat harga transaksi ini dipengaruhi oleh mekanisme pasar karena yang dijadikan dasar dalam menentukan harga penawarannya adalah kemampuan dan kebutuhan masing-masing pihak baik pihak penjual maupun pihak pembeli, maka harga transaksi ini cenderung bersifat subjektif (Northam, 1975)
- b. Harga Taksiran, dimana nilai tanah diwujudkan berdasarkan taksiran umum atau tawaran yang umumnya berlaku di suatu tempat berdasarkan pengamatan terhadap bidang tanahnya. Harga taksiran ini cenderung lebih bersifat subjektif karena yang dijadikan dasar dalam menentukan harganya adalah pertimbangan kondisi fisik dan sosial ekonomi dari bidang tanahnya (Northam, 1975)
- c. NJOP (Nilai Jual Objek Pajak), yaitu harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Apabila tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, nilai perolehan baru, atau NJOP Pengganti.

Pada penelitian ini, dituntut adanya data harga tanah untuk setiap bidang tanah daerah penelitian, oleh karena itu penaksiran harga terhadap bidang tanah menjadi suatu hal yang tidak dapat dihindarkan lagi. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka pendekatan yang sesuai untuk mendapatkan harga tanah adalah harga tanah dalam pengertian harga taksiran.

Berlakunya sistem pasar terhadap nilai tanah akan menimbulkan kesulitan dalam melakukan penaksiran nilai tanah yang tepat, karena akan banyak sekali faktor yang perlu diperhatikan dan diukur pengaruhnya terhadap nilai tanah. Faktor-faktor tersebut dapat berupa faktor yang bersifat subjektif dapat pula bersifat objektif, faktor yang bersifat subjektif akan mempunyai ukuran yang relatif yang menjadikan nilai tanah juga relatif. Untuk dapat menaksir harga tanah tentunya harus mempertimbangkan faktor-faktor tersebut. Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta dalam melakukan penaksiran harga tanah juga

memperhatikan faktor-faktor tersebut, dimana berdasarkan harga penawaran yang diperoleh dari responden dan data-data lainnya yang tentunya mengandung sifat subjektif, kemudian diteliti faktor-faktor objektif yang dapat menjelaskan atau menguatkan alasan mengapa terjadi harga penawaran tersebut. Berdasarkan pada hasil pengamatan terhadap faktor-faktor objektif tersebut, dengan melakukan generalisasi, ditaksir harga tanah untuk setiap bidang tanah. Dengan demikian data harga tanah yang diperoleh tidak berarti absolut dan merupakan data harga tanah yang objektif. Harga tanah termahal di Jakarta Selatan menurut BPN 2008 adalah Rp. 15.750.000 / m², yang terdapat di Kelurahan Karet, Senayan, Setiabudi, dan Karet Semanggi.

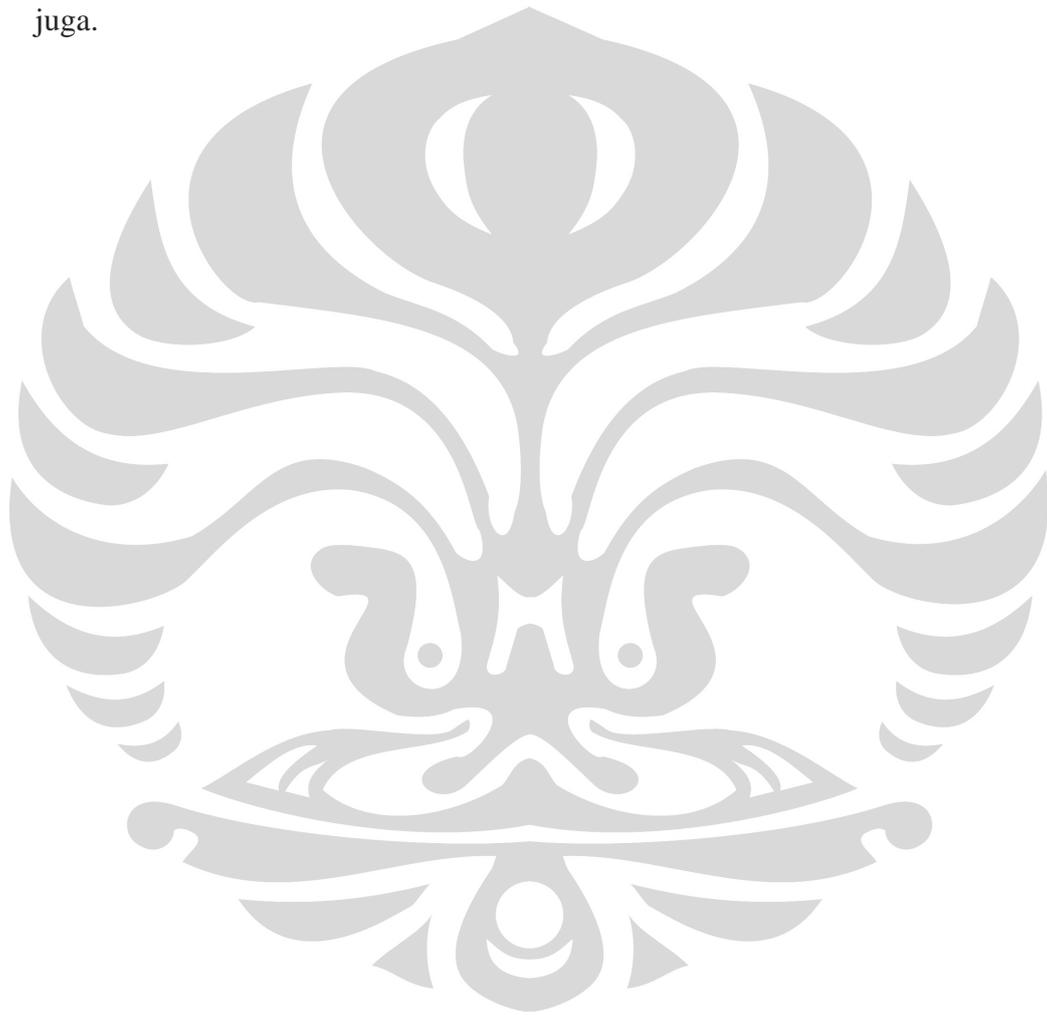
2.8 Daerah Rawan Banjir dan Permukiman

Tujuan utama membeli apartemen adalah kemudahan untuk mencapai tempat beraktifitas, jadi lokasi adalah hal yang paling utama yang harus diperhatikan. Namun, pada musim hujan seringkali air meluap melampaui batas tanggul, sehingga lokasi area permukiman yang menjadi pilihan tersebut mengalami banjir. Atas fakta yang terjadi, tentunya *developer* tidak akan membangun suatu apartemen di daerah rawan banjir, dengan pertimbangan, jika mereka membangun suatu apartemen di daerah rawan banjir, maka calon penghuni tidak akan membeli apartemen yang ditawarkan, namun sebaliknya, jika *developer* membangun apartemen tidak pada daerah rawan banjir, kemungkinan untuk unit apartemen yang mereka tawarkan habis terjual sangatlah besar.

2.9 Penelitian Sebelumnya

Penelitian tentang apartemen sebelumnya adalah “Persebaran Harga Jual dan Tingkat Penjualan Apartemen Proposed Berdasarkan Jarak dari CBD dan Neighborhood Charateristic” oleh RA. Dewi Pramita P. pada tahun 2006. Hasilnya adalah harga jual tinggi hanya terdapat pada apartemen proposed yang berada pada jarak dekat dari CBD, dominasi kawasan komersial dan bisnis yang luas, dan berada pada kelas jalan kolektor. Harga jual rendah dan sedang terdapat pada apartemen proposed yang berada pada jarak dekat, sedang, dan jauh dari CBD; memiliki dominasi kawasan komersial dan bisnis yang luasannya lebih

kecil; dan berada pada kelas jalan arteri. Tingkat penjualan tinggi, sedang, dan rendah terdapat pada apartemen proposed yang berada pada jarak dekat, sedang, dan jauh dari CBD; memiliki dominasi kawasan komersial dan bisnis yang luasannya tidak jauh berbeda, dan sebagian besar berada pada kelas jalan arteri. Harga jual apartemen proposed tidak selalu mempengaruhi tingkat penjualannya, karena ada apartemen dengan harga jual rendah dan tingkat penjualannya tinggi, tetapi juga ada apartemen dengan harga jual tinggi dan tingkat penjualannya tinggi juga.



BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif. Metode penelitian kualitatif terfokus pada proses yang bertujuan agar diperoleh pengertian yang cepat untuk menjelaskan hakikat hubungan-hubungan diantara variabel-variabel yang menjadi tujuan penelitiannya (Patilima, 2005). Pendekatan kualitatif didefinisikan sebagai sebuah proses penyelidikan untuk memahami masalah sosial atau manusia, berdasarkan penciptaan gambar holistic yang dibentuk dengan kata-kata, melaporkan pandangan informan secara terperinci dan disusun dalam sebuah latar ilmiah (Creswell, dalam Patilima, 2005).

Penelitian ini juga menggunakan metode pendekatan keruangan untuk meneliti karakteristik sebaran lokasi apartemen dengan cara melakukan wawancara khusus. Penelitian disajikan secara deskriptif dengan cara membuat analisa, gambaran, atau lukisan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat, serta hubungan antar fenomena yang ada di lapangan. Penelitian ini menggunakan variabel karakteristik lokasi dan karakteristik apartemen, yang terdiri dari kelas jalan, penggunaan tanah, harga tanah, daerah rawan banjir/tidak banjir, total unit terbangun apartemen, harga jual apartemen, jumlah penghuni apartemen, serta fasilitas apartemen.

3.1 Tahap Pengumpulan Data

Kegiatan pengumpulan data yang diperlukan meliputi data yang bersifat primer maupun data sekunder.

3.1.1 Data Sekunder

Mengumpulkan data dari instansi terkait seperti Real Estate Indonesia (REI), PT. Properti Indonesia Grup (PIG), Konsultan Properti PT. Procon Indah (PI), dan PT. Colliers Jardine Indonesia (CJI), KnightFrank dan Pusat Kajian Wilayah dan Kota Universitas Indonesia (PUSWIKI UI), Dinas Pekerjaan Umum (Dinas PU) DKI Jakarta, Badan Pertanahan

Nasional (BPN) DKI Jakarta, dan Dinas Pemetaan dan Pengukuran Tanah (DPP) DKI Jakarta.

Data tersebut berupa :

- 1) Peta Administrasi DKI Jakarta skala 1 : 25000 dari Dinas Pemetaan dan Pengukuran Tanah (DPP) DKI Jakarta.
- 2) Peta Jaringan Jalan DKI Jakarta skala 1 : 20000 dari Dinas Pemetaan dan Pengukuran Tanah (DPP) DKI Jakarta.
- 3) Peta Penggunaan Tanah DKI Jakarta tahun 2007 skala 1 : 100000 dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) DKI Jakarta.
- 4) Data Harga Tanah DKI Jakarta tahun 2007 skala 1 : 100000 dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) DKI Jakarta.
- 5) Peta Daerah Rawan Banjir tahun 2007 skala 1 : 100000 dari Dinas Pertanahan dan Pemetaan DKI Jakarta.
- 6) Data jumlah dan lokasi apartemen di DKI Jakarta tahun 2008 dari REI.
- 7) Data total unit terbangun apartemen tahun 2008 dari REI, PIG, PI dan CJI
- 8) Data fasilitas apartemen tahun 2008 dari REI, PIG, PI dan CJI

3.1.2 Data Primer

Melakukan survey lapang terhadap apartemen di wilayah penelitian untuk mendapatkan data primer tentang harga jual unit apartemen dan jumlah penghuninya pada tahun 2009.

3.2 Survey Lapang

Survey lapang merupakan salah satu metode untuk mengumpulkan data dan mengakomodasikan data tersebut menjadi suatu analisis dalam penelitian ini. Pelaksanaan survey lapang dilaksanakan dua hari berturut-turut pada waktu pagi hari. Survey lapang bertujuan untuk memplotkan lokasi apartemen. Survey lapang juga bertujuan untuk mengetahui harga jual unit apartemen dan jumlah penghuninya.

3.2.1 Metode Survey Lapangan

Survey lapangan perlu dilakukan karena tidak tersedianya data mengenai harga jual unit apartemen dan jumlah penghuninya. Survey dilakukan dengan cara wawancara khusus dengan Kepala Kantor Pengelola pada masing-masing apartemen.

3.3 Tahap Pengolahan Data

Dari perolehan data sekunder dapat dibuat peta administrasi Kotamadya Jakarta Selatan dan memplot lokasi sebaran masing-masing apartemen di seluruh Kotamadya Jakarta Selatan. Kemudian setelah data-data berupa harga tanah, fasilitas apartemen, total unit terbangun, harga jual unit, jumlah penghuni diperoleh, data-data ini diinput dan diolah dengan *Microsoft Excel* dan *ArcView 3.3*. Pembuatan peta untuk masing-masing variabel adalah sebagai berikut :

1. Memplotkan tiap lokasi apartemen ke dalam peta persebaran apartemen, kelas jalan, penggunaan tanah, harga tanah dan daerah rawan banjir.
2. Mengkelaskan data harga tanah, fasilitas apartemen, total unit terbangun, harga jual unit, jumlah penghuni menjadi tinggi, sedang, dan rendah. Sebelum mengelompokkan data-data tersebut menjadi tiga kelas, harus ditentukan jarak kelasnya (*range*) terlebih dahulu, yaitu dengan menggunakan rumus sebagai berikut:

$$\text{Range Kelas} = \frac{N \text{ max} - N \text{ min}}{3}$$

Keterangan : N max = Nilai tertinggi

N min = Nilai terendah

3 = jumlah kelas (tinggi, sedang, rendah)

3. Melakukan perhitungan rata-rata harga tanah, kemudian membuat klasifikasi tinggi, sedang, dan rendah, kemudian dibuat peta harga tanah.
4. Menghitung rata-rata fasilitas apartemen, kemudian membuat klasifikasi tinggi, sedang, dan rendah berdasarkan 8 macam fasilitas yang diteliti, kemudian dibuat peta fasilitas apartemen.
5. Menghitung rata-rata total unit terbangun, kemudian membuat klasifikasi tinggi, sedang, dan rendah, kemudian dibuat peta total unit apartemen terbangun.
6. Menghitung rata-rata jumlah harga jual unit, kemudian membuat klasifikasi tinggi, sedang, dan rendah, kemudian dibuat peta harga jual unit apartemen.
7. Menghitung rata-rata jumlah penghuni apartemen, kemudian membuat klasifikasi tinggi, sedang, dan rendah, kemudian dibuat peta jumlah penghuni apartemen.
8. Peta Kelas Wilayah Apartemen terbentuk dari pengolahan data yang dilakukan dengan menggunakan metode *scoring* (penilaian) dengan melihat variabel: total unit terbangun apartemen, harga jual apartemen, jumlah penghuni apartemen, serta fasilitas apartemen, yang telah diklasifikasikan menjadi 3 klasifikasi, yaitu diberi nilai 3 untuk klasifikasi kelas tinggi, nilai 2 untuk klasifikasi kelas sedang, dan nilai 1 untuk klasifikasi kelas rendah, sehingga dapat diketahui tingkatan lokasi apartemen. Dari nilai-nilai yang didapat dari tiap variabel dalam setiap lokasi apartemen dijumlahkan, sehingga diperoleh jumlah angka *scoring* yang berbeda-beda antara satu apartemen dengan apartemen yang lain, kemudian terbentuk Peta Kelas Wilayah Apartemen yang akan terbagi menjadi 3 tingkatan, yaitu: Wilayah Apartemen Kelas I dengan nilai *scoring* 10-12, Wilayah Apartemen Kelas II dengan nilai *scoring* 7-9, dan Wilayah Apartemen Kelas III dengan nilai *scoring* 4-6.

Tabel 3.1 Klasifikasi Variabel Karakteristik Apartemen Tahun 2009 (I)

No	Kelurahan	Rata-Rata Total Unit	Kelas Total Unit	Rata-Rata Harga Jual (dalam Miliar)	Kelas Harga Jual
1	Karet	250	Sedang	3,75 M	Tinggi
2	Pondok Pinang	104	Rendah	1,1 M	Sedang
3	Pondok Labu	142	Rendah	0,75 M	Rendah
4	Cilandak Timur	112	Rendah	1,2 M	Sedang
5	Senayan	80	Rendah	1,4 M	Sedang
6	Kalibata	210	Sedang	0,8 M	Rendah
7	Karet Semanggi	250	Sedang	3,75 M	Tinggi
8	Menteng Dalam	472	Tinggi	1,4 M	Sedang
9	Gandaria Utara	80	Rendah	1,4 M	Sedang
10	Bangka	449	Tinggi	1,1 M	Sedang
11	Kebayoran Lama Utara	104	Rendah	1,1 M	Sedang
12	Cilandak Barat	142	Rendah	0,75 M	Rendah
13	Pulo	80	Rendah	1,4 M	Sedang
14	Grogol Utara	104	Rendah	1,1 M	Sedang
15	Grogol Selatan	104	Rendah	1,1 M	Sedang

Tabel 3.1 Klasifikasi Variabel Karakteristik Apartemen Tahun 2009 (II)

No	Kelurahan	Rata-Rata Fasilitas	Kelas Fasilitas	Rata-Rata Jumlah Penghuni (%)	Kelas Jumlah Penghuni
1	Karet	8	Tinggi	73	Tinggi
2	Pondok Pinang	8	Tinggi	53	Rendah
3	Pondok Labu	7	Sedang	84	Tinggi
4	Cilandak Timur	7	Sedang	81	Tinggi
5	Senayan	7	Sedang	77	Tinggi
6	Kalibata	6	Rendah	73	Tinggi
7	Karet Semanggi	8	Tinggi	73	Tinggi
8	Menteng Dalam	8	Tinggi	71	Sedang
9	Gandaria Utara	7	Sedang	77	Tinggi
10	Bangka	8	Tinggi	43	Rendah
11	Kebayoran Lama Utara	8	Tinggi	53	Rendah
12	Cilandak Barat	7	Sedang	70	Sedang
13	Pulo	7	Sedang	77	Tinggi
14	Grogol Utara	8	Tinggi	53	Rendah
15	Grogol Selatan	8	Tinggi	53	Rendah

Tabel 3.2 Hasil Scoring Variabel Karakteristik Apartemen Tahun 2009

No	Kelurahan	Score Total Unit	Score Harga Jual	Score Fasilitas	Score Jumlah Penghuni	Total Score	Kelas Wilayah
1	Karet	2	3	3	3	11	1
2	Pondok Pinang	1	2	3	1	7	2
3	Pondok Labu	1	1	2	3	7	2
4	Cilandak Timur	1	2	2	3	8	2
5	Senayan	1	2	2	3	8	2
6	Kalibata	2	1	1	3	7	2
7	Karet Semanggi	2	3	3	3	11	1
8	Menteng Dalam	3	2	3	2	10	1
9	Gandaria Utara	1	2	2	3	8	2
10	Bangka	3	2	3	1	9	2
11	Kebayoran Lama Utara	1	2	3	1	7	2
12	Cilandak Barat	1	1	2	2	6	3
13	Pulo	1	2	2	3	8	2
14	Grogol Utara	1	2	3	1	7	2
15	Grogol Selatan	1	2	3	1	7	2

9. Mengidentifikasi dominasi pada setiap area berdasarkan variabel-variabel yang termasuk pada penelitian ini.

3.4 Analisis Data

Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif. Analisis deskriptif digunakan untuk menjelaskan persebaran apartemen. Selain itu, analisis ini juga digunakan untuk menjawab pertanyaan penelitian mengenai karakteristik lokasi apartemen melalui deskripsi pada kelas wilayah apartemen dan hubungannya dengan kelas jalan, penggunaan tanah, harga tanah, dan daerah rawan banjir di Kotamadya Jakarta Selatan.

BAB IV FAKTA WILAYAH PENELITIAN

4.1 Letak dan Adminstrasi

Menurut data Badan Pusat Statistik Kotamadya Jakarta Selatan, Jakarta Selatan terletak pada koordinat 06° 15' Lintang Selatan dan 106° 49' Bujur Timur, berada pada ketinggian 26,2 meter di atas permukaan laut, dengan luas wilayah 145,73 Km².

Kotamadya Jakarta Selatan terbagi dalam 10 (sepuluh) wilayah Kecamatan yaitu : Kecamatan Tebet, Setiabudi, Mampang Prapatan, Pasar Minggu, Kebayoran Baru, Kebayoran Lama, Cilandak, Pancoran, Jagakarsa dan Pesanggrahan, yang terbagi atas 65 Kelurahan (Peta 1).

Tabel 4.1 Luas Kecamatan di Jakarta Selatan

No.	Kecamatan	Luas (km2)
1	Tebet	9,53
2	Setiabudi	9,05
3	Mampang Prapatan	7,74
4	Pasar Minggu	21,91
5	Kebayoran Lama	19,31
6	Cilandak	18,2
7	Kebayoran Baru	12,91
8	Pancoran	8,23
9	Jagakarsa	25,38
10	Pesanggrahan	13,47
Jumlah		145,73

Sumber: BPS Kotamadya Jakarta Selatan, 2008

Wilayah Jakarta Selatan berada di belahan Selatan banjir kanal dengan batas-batas wilayah:

1. Sebelah Utara : Banjir kanal Jl. Jenderal Sudirman, kecamatan Tanah Abang dan Kebon Jeruk
2. Sebelah Timur : Kali Ciliwung
3. Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Kota Administratif Depok

4. Sebelah Barat : Berbatasan dengan Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang

Kotamadya Jakarta Selatan bercirikan daerah yang beriklim khas tropis dengan temperatur udara sekitar 27,9° celcius dan kelembaban udara rata-rata 79 persen, yang disapu angin dengan kecepatan sekitar 0,2 knot sepanjang tahun. Curah hujan mencapai Ketinggian 2.163,3 mm setahun atau rata-rata sekitar 70,1 mm per-hari, yang terjadi selama 164 hari dalam setahun. Curah hujan tertinggi terjadi dalam bulan Februari (447,8 mm) dan Maret (265,0 mm). Dilihat keadaan topografinya wilayah Kotamadya Jakarta Selatan dikategorikan sebagai daerah perbukitan rendah / bergelombang dengan tingkat kemiringan 0,25 persen.

4.2 Apartemen Eksisting di Jakarta Selatan

Apartemen yang termasuk dalam wilayah penelitian apartemen yang telah mengalami proses *hand-over* (serah terima kepada pembeli) hingga tahun 2008, sehingga telah dapat ditempati atau dihuni oleh pemiliknya. Apartemen eksisting yang berada di Jakarta Selatan berjumlah 51 apartemen (Peta 2). Pada wilayah penelitian ini, apartemen hanya terdapat pada 8 kecamatan dan 15 kelurahan. Persebaran apartemen tiap wilayah cukup merata antara 1 hingga 3 apartemen. Persebaran apartemen yang terbanyak ada di Kelurahan Karet Semanggi, dengan 11 apartemen. Sedangkan di Kelurahan Karet, Menteng Dalam, dan Pondok Labu masing-masing terdapat 5 apartemen. Secara umum, persebaran apartemen terkonsentrasi di utara / daerah CBD dan wilayah pemukiman utama Jakarta Selatan. Di sepanjang dan di sekitar Jalan Sudirman, Rasuna Said banyak terdapat apartemen. Kemudian persebaran ke selatan meliputi Kelurahan Cilandak Barat dan Pondok Labu.

4.2.1 Total Unit Terbangun

Total unit terbangun mengindikasikan berapa banyaknya unit hunian yang dapat ditempati oleh calon penghuni. Semakin banyak unit yang terbangun, maka semakin banyak juga hunian yang dapat ditempati

oleh masyarakat. Apabila didalam suatu kelurahan terdapat beberapa apartemen, maka data mengenai fasilitas di kelurahan tersebut akan dirata-ratakan, sehingga akan didapat data fasilitas rata-rata pada setiap kelurahan. Berdasarkan data yang diperoleh dari Real Estate Indonesia tahun 2008, didapat data total unit terbangun tiap-tiap apartemen, dimana dalam penelitian ini, apartemen memiliki total unit terbangun paling rendah 52 unit, dan yang paling tinggi mencapai hingga 723 unit.

4.2.2 Jumlah Penghuni

Jumlah penghuni apartemen menunjukkan tinggi atau rendahnya tingkat hunian. Asumsinya, dengan jumlah penghuni yang tinggi, maka apartemen tersebut berada pada aksesibilitas tinggi dan mempunyai fasilitas yang lengkap. Apabila didalam suatu kelurahan terdapat beberapa apartemen, maka data mengenai fasilitas di kelurahan tersebut akan dirata-ratakan, sehingga akan didapat data fasilitas rata-rata pada setiap kelurahan. Berdasarkan data yang diperoleh dari survey lapang yang dilakukan pada tahun 2009, didapat data jumlah penghuni tiap-tiap apartemen, dimana dalam penelitian ini, apartemen memiliki jumlah penghuni paling rendah 43% dan yang paling tinggi mencapai hingga 100%.

4.2.3 Harga Jual Unit

Harga jual unit apartemen sangatlah bervariasi. Pada penelitian ini, harga jual unit yang digunakan adalah harga unit 2 bedroom, dimana unit 2 bedroom adalah unit yang paling banyak dihuni maupun dibangun oleh *developer*. Apabila didalam suatu kelurahan terdapat beberapa apartemen, maka data mengenai fasilitas di kelurahan tersebut akan dirata-ratakan, sehingga akan didapat data fasilitas rata-rata pada setiap kelurahan. Berdasarkan data yang diperoleh dari survey lapang yang dilakukan pada tahun 2009, didapat data harga jual unit tiap-tiap apartemen, dimana dalam penelitian ini, apartemen memiliki harga jual paling rendah Rp. 700 juta, dan yang paling tinggi mencapai hingga Rp. 4.7 milyar (M).

4.2.4 Fasilitas Apartemen

Setiap apartemen pasti mempunyai fasilitas, sehingga didapat dari 51 data fasilitas apartemen. Apabila didalam suatu kelurahan terdapat beberapa apartemen, maka data mengenai fasilitas di kelurahan tersebut akan dirata-ratakan, sehingga akan didapat data fasilitas rata-rata pada setiap kelurahan. Berdasarkan data yang diperoleh dari Real Estate Indonesia tahun 2008, didapat data fasilitas tiap-tiap apartemen, yang terdiri dari musholla, gymnasium, kolam renang, pasar swalayan, ruang pertemuan, klinik kesehatan, lapangan olahraga dan taman bermain kanak-kanak. Dalam penelitian ini, apartemen memiliki 6 hingga 8 fasilitas.

4.3 Penggunaan Tanah di Jakarta Selatan

Penggunaan tanah dalam penelitian ini dibagi atas 5 kelas, yaitu industri, jasa perdagangan, perumahan, tanah basah dan badan air, dan tanah pertanian & RTH (Peta 4).

Tabel 4.2 Persentase Alokasi Penggunaan Tanah Jakarta Selatan

Jenis Penggunaan Tanah	Persentase (%)
Industri	0,38%
Jasa Perdagangan	19,22%
Perumahan	37,69%
Tanah Basah & Badan Air	12,85%
Tanah Pertanian & RTH	29,86%
Total	100,00%

Sumber: Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta tahun 2008

Berdasarkan alokasi penggunaan tanahnya, terdiri atas penggunaan tanah industri, jasa perdagangan, perumahan, tanah basah dan badan air, dan tanah pertanian dan RTH. Dapat dilihat pada tabel 1, jenis penggunaan tanah yang mendominasi di Jakarta Selatan adalah perumahan, dengan persentase 37.69%. Luas penggunaan tanah perumahan yang terluas terdapat di kelurahan Cilandak Barat (734.8 hektar dari total luas kelurahan 1054.6 hektar). Luas penggunaan tanah jasa perdagangan yang terluas terdapat di kelurahan Karet Semanggi (52.3 hektar dari total luas

kelurahan 112.7 hektar). Luas penggunaan tanah industri yang terluas terdapat di kelurahan Grogol Utara (10.53 hektar dari total luas kelurahan 581.35 hektar). Luas penggunaan tanah basah dan badan air yang terluas terdapat di kelurahan Pondok Pinang (14.26 hektar dari total luas kelurahan 1009.7 hektar). Luas penggunaan tanah pertanian dan RTH yang terluas terdapat di kelurahan Karet Semanggi (32.6 hektar dari total luas kelurahan 112.7 hektar).

4.4 Harga Tanah di Jakarta Selatan

Harga tanah merupakan unsur pembentuk wilayah. Pada penelitian ini, yang digunakan adalah harga tanah taksiran. Berdasarkan data yang diperoleh dari Badan Pertanahan Nasional 2008, didapat beberapa nilai harga tanah di tiap-tiap kelurahan. Harga tanah tersebut dicari rata-ratanya sehingga pada setiap kelurahan didapat harga tanah rata-rata.

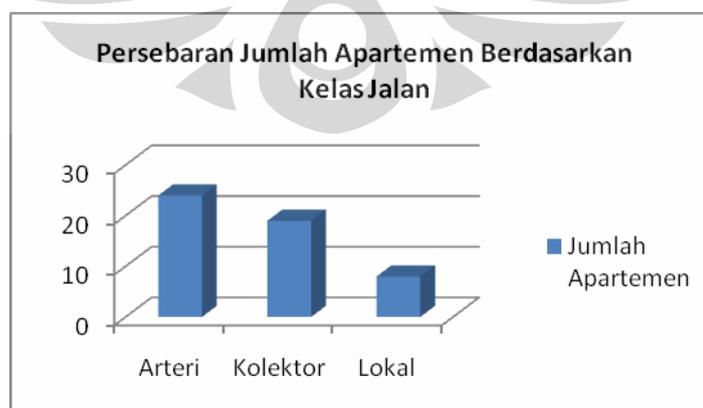
Di Jakarta Selatan, harga tanah paling rendah berada di kelurahan Cipedak, dengan harga Rp. 451.200/m², sedangkan harga tanah tertinggi mencapai hingga Rp. 15.750.000/m², yang berada di kelurahan Karet, Senayan, Setiabudi, dan Karet Semanggi (Peta 5).

BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN

5.1 Jumlah Persebaran Apartemen Eksisting Berdasarkan Kelas Jalan, Penggunaan Tanah, dan Harga Tanah

Apartemen *eksisting* di Jakarta Selatan tahun 2008 berjumlah 51 apartemen. Apartemen-apartemen tersebut tersebar di lima belas kelurahan, yaitu kelurahan Karet, Karet Semanggi, Grogol Selatan, Grogol Utara, Cilandak Timur, Cilandak Barat, Menteng Dalam, Kalibata, Pondok Labu, Bangka, Pulo, Senayan, Gandaria Utara, Kebayoran Lama Utara, dan Pondok Pinang. Dapat dilihat dari Peta 2, persebaran apartemen terbagi menjadi 3 wilayah, yaitu wilayah utara, wilayah tengah, dan wilayah selatan, dengan persebaran apartemen terbanyak terdapat di wilayah utara. Pada proses pengolahan data, data-data total unit terbangun apartemen, harga jual apartemen, jumlah penghuni apartemen, dan fasilitas apartemen diklasifikasikan menjadi 3 kelas : tinggi, sedang, dan rendah. Pada masing-masing klasifikasi total unit terbangun apartemen, harga jual apartemen, jumlah penghuni apartemen, dan fasilitas apartemen, dilakukan *scoring* untuk menghasilkan Peta Kelas Wilayah Apartemen, kemudian dianalisis terhadap 4 variabel karakteristik lokasi, yaitu kelas jalan, penggunaan tanah, harga tanah, dan daerah rawan banjir, sehingga akan didapatkan Karakteristik Lokasi Apartemen.

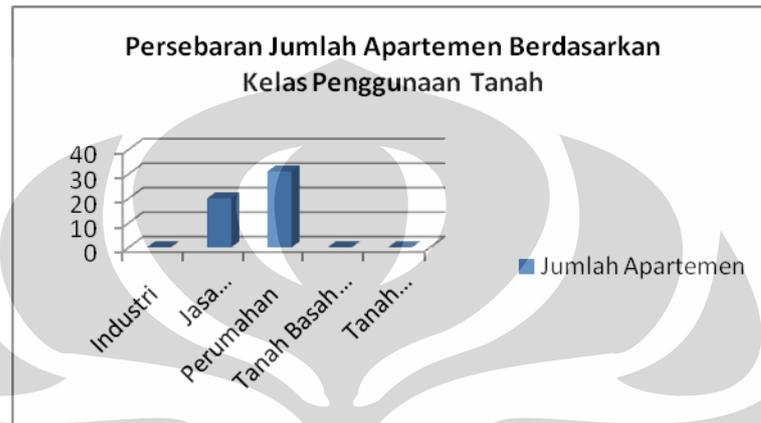
Grafik 5.1.1 Jumlah Apartemen Berdasarkan Kelas Jalan



Sumber: Pengolahan Data Tahun 2009

Dapat dilihat pada grafik 5.1.1 diatas, bahwa kelas jalan yang mendominasi pada persebaran jumlah apartemen adalah kelas jalan arteri dengan total seluruhnya 24 apartemen, kemudian kelas jalan kolektor dengan 19 apartemen, dan kelas jalan lokal hanya terdapat di 8 apartemen.

Grafik 5.1.2 Jumlah Apartemen Berdasarkan Penggunaan Tanah



Sumber: Pengolahan Data Tahun 2009

Dapat dilihat pada grafik 5.1.2 diatas, bahwa penggunaan tanah yang mendominasi pada persebaran jumlah apartemen adalah penggunaan tanah perumahan dengan total seluruhnya 31 apartemen, kemudian penggunaan tanah jasa perdagangan terdapat di 20 apartemen. Sedangkan, tidak terdapat apartemen yang berada pada penggunaan tanah industri, tanah basah & badan air, dan tanah pertanian & RTH.

Grafik 5.1.3 Jumlah Apartemen Berdasarkan Harga Tanah



Sumber: Pengolahan Data Tahun 2009

Dapat dilihat pada grafik 5.1.3 diatas, bahwa kelas harga tanah yang mendominasi pada persebaran jumlah apartemen adalah kelas harga tanah rendah ($<Rp. 4.621.000/m^2$) dengan total seluruhnya 23 apartemen, kemudian kelas harga tanah sedang ($Rp. 4.621.000 - Rp. 9.242.000/m^2$) terdapat di 10 apartemen. Sedangkan kelas harga tanah tinggi ($>Rp. 9.242.000/m^2$) terdapat di 18 apartemen.

5.2 Karakteristik Lokasi Apartemen Jakarta Selatan

Pada penelitian ini, kelas wilayah apartemen terbagi menjadi tiga tingkatan, yaitu Wilayah Apartemen Kelas I, Wilayah Apartemen Kelas II, dan Wilayah Apartemen Kelas III (Peta 12). Setelah dilakukan pengolahan data, terbentuk Wilayah Apartemen Kelas I meliputi kelurahan Karet, Karet Semanggi, dan Menteng Dalam dengan penjumlahan nilai *scoring* bervariasi antara 10 hingga 11, yang sebagian besar terdapat pada kelas jalan arteri, penggunaan tanah jasa perdagangan, harga tanah tinggi, dan tidak berlokasi pada daerah rawan banjir. Kemudian, Wilayah Apartemen Kelas II yang meliputi kelurahan Pondok Pinang, Pondok Labu, Cilandak Timur, Senayan, Pulo, Grogol Utara, Grogol Selatan, Kebayoran Lama Utara, Gandaria Utara, Kalibata, dan Bangka dengan penjumlahan nilai *scoring* bervariasi antara 7 hingga 9, sebagian besar terdapat pada kelas jalan arteri, penggunaan tanah perumahan, harga tanah rendah, dan tidak berlokasi pada daerah rawan banjir, kemudian Wilayah Apartemen Kelas III yang meliputi kelurahan Cilandak Barat, dengan nilai *scoring* 6, yang sebagian besar terdapat pada kelas jalan arteri, penggunaan tanah perumahan, harga tanah rendah, dan berlokasi pada daerah rawan banjir.

5.2.1 Persebaran Total Unit Terbangun Apartemen Eksisting

Dari hasil pengolahan data terhadap data jumlah unit terbangun apartemen eksisting, diperoleh klasifikasi seperti terlihat pada Tabel 5.2.

Tabel 5.2 Klasifikasi Total Unit Terbangun Apartemen Eksisting

No.	Total Unit Terbangun Rata-Rata	Klasifikasi
1	> 340 unit	Tinggi
2	210 - 340 unit	Sedang
3	< 210 unit	Rendah

Sumber : Pengolahan Data Tahun 2009

Seperti terlihat pada Peta 8, apartemen dengan total unit terbangun tinggi (>340 unit) terdapat di kelurahan Menteng Dalam, dan Bangka. Pada kelas ini terdapat 7 apartemen. Apartemen dengan total unit terbangun sedang (210-340 unit) terdapat di kelurahan Karet, Karet Semanggi, dan Kalibata. Pada kelas ini terdapat 18 apartemen. Apartemen dengan total unit terbangun rendah (<210 unit) terdapat di kelurahan Pulo, Senayan, Gandaria Utara, Pondok Pinang, Pondok Labu, Cilandak Timur, Kebayoran Lama Utara, Cilandak Barat, Grogol Utara, dan Grogol Selatan. Pada kelas ini terdapat 26 apartemen.

5.2.1.1 Persebaran Total Unit Terbangun Berdasarkan Kelas Jalan

Kelas jalan yang terdapat pada masing-masing kelas total unit terbangun apartemen eksisting adalah, apartemen dengan total unit terbangun tinggi sebagian besar (4 dari 7 apartemen) berada pada kelas jalan kolektor. Apartemen dengan total unit terbangun sedang sebagian besar (9 dari 18 apartemen) berada pada kelas jalan arteri. Sedangkan untuk apartemen dengan total unit terbangun rendah paling banyak (12 dari 26 apartemen) juga berada pada kelas jalan kolektor.

5.2.1.2 Persebaran Total Unit Terbangun Berdasarkan Penggunaan Tanah

Penggunaan tanah yang terdapat pada masing-masing kelas total unit terbangun apartemen eksisting adalah, apartemen dengan total unit terbangun tinggi seluruhnya (7 dari 7 apartemen) berada dalam penggunaan tanah perumahan. Apartemen dengan total unit terbangun sedang sebagian besar (16 dari 18 apartemen) berada dalam penggunaan tanah jasa perdagangan. Sedangkan untuk total unit terbangun rendah sebagian besar (21 dari 26 apartemen) juga berada dalam penggunaan tanah perumahan.

5.2.1.3 Persebaran Total Unit Terbangun Berdasarkan Harga Tanah

Harga tanah yang terdapat pada masing-masing kelas total unit terbangun apartemen eksisting adalah, apartemen dengan total unit terbangun tinggi sebagian besar (5 dari 7 apartemen) berada pada kelas harga tanah rendah ($< \text{Rp. } 4.621.000/\text{m}^2$). Apartemen dengan total unit terbangun sedang sebagian besar (16 dari 18 apartemen) berada pada harga tanah tinggi ($> \text{Rp. } 9.242.000/\text{m}^2$). Sedangkan untuk total unit terbangun rendah seluruhnya (26 dari 26 apartemen) juga berada pada kelas harga tanah rendah ($< \text{Rp. } 4.621.000/\text{m}^2$).

5.2.2 Persebaran Jumlah Penghuni Apartemen Eksisting

Dari hasil pengolahan data terhadap data jumlah penghuni apartemen eksisting, diperoleh klasifikasi seperti terlihat pada Tabel 5.3.

Tabel 5.3. Klasifikasi Jumlah Penghuni Apartemen Eksisting

No.	Jumlah Penghuni Rata-Rata (dalam persen)	Klasifikasi
1	> 71	Tinggi
2	$57 - 71$	Sedang
3	< 57	Rendah

Sumber : Pengolahan Data Tahun 2009

Seperti terlihat pada Peta 9, apartemen dengan jumlah penghuni tinggi ($>71\%$) terdapat di kelurahan Karet, Pondok Labu, Cilandak Timur, Senayan, Kalibata, Karet Semanggi, Gandaria Utara, dan Pulo. Pada kelas ini terdapat 30 apartemen. Apartemen dengan jumlah penghuni sedang ($57\%-71\%$) terdapat di Kelurahan Menteng Dalam, dan Cilandak Barat. Pada kelas ini terdapat 8 apartemen. Sedangkan apartemen dengan jumlah penghuni rendah ($<57\%$) terdapat di kelurahan Pondok Pinang, Grogol Selatan, Grogol Utara, Kebayoran Lama Utara, dan Bangka. Pada kelas ini terdapat 13 apartemen.

5.2.2.1 Persebaran Jumlah Penghuni Berdasarkan Kelas Jalan

Kelas jalan yang terdapat pada masing-masing kelas jumlah penghuni apartemen eksisting adalah, apartemen dengan jumlah penghuni tinggi sebagian

besar (19 dari 30 apartemen) berada pada kelas jalan arteri. Apartemen dengan jumlah penghuni sedang sebagian besar (5 dari 8 apartemen) berada pada kelas jalan arteri. Sedangkan untuk apartemen dengan jumlah penghuni rendah sebagian besar (7 dari 13 apartemen) berada pada kelas jalan kolektor.

5.2.2.2 Persebaran Jumlah Penghuni Berdasarkan Penggunaan Tanah

Penggunaan tanah yang terdapat pada masing-masing kelas jumlah penghuni apartemen eksisting adalah, apartemen dengan jumlah penghuni tinggi sebagian besar (15 dari 30 apartemen) berada dalam penggunaan tanah perumahan. Apartemen dengan jumlah penghuni sedang seluruhnya (8 dari 8 apartemen) juga berada pada penggunaan tanah perumahan. Sedangkan apartemen dengan jumlah penghuni rendah seluruhnya (13 dari 13 apartemen) berada dalam penggunaan tanah perumahan.

5.2.2.3 Persebaran Jumlah Penghuni Berdasarkan Harga Tanah

Harga tanah yang terdapat pada masing-masing kelas jumlah penghuni apartemen eksisting adalah, apartemen dengan jumlah penghuni tinggi paling banyak (12 dari 30 apartemen) berada pada kelas harga tanah rendah ($< \text{Rp. } 4.621.000/\text{m}^2$). Apartemen dengan jumlah penghuni sedang sebagian besar (5 dari 8 apartemen) juga berada pada kelas harga tanah sedang ($\text{Rp. } 4.621.000 - \text{Rp. } 9.242.000$). Sedangkan apartemen dengan jumlah penghuni rendah seluruhnya (8 dari 13 apartemen) juga berada pada kelas harga tanah rendah ($< \text{Rp. } 4.621.000/\text{m}^2$).

5.2.3 Persebaran Harga Jual Unit Apartemen Eksisting

Dari hasil pengolahan data terhadap data harga jual unit apartemen eksisting, diperoleh klasifikasi seperti terlihat pada Tabel 5.4.

Tabel 5.4 Klasifikasi Harga Jual Unit Apartemen Eksisting

No.	Harga Jual Unit Rata-Rata (dalam Rp.)	Klasifikasi
1	> 2 Milyar	Tinggi
2	1 Milyar – 2 Milyar	Sedang
3	< 1 Milyar	Rendah

Sumber : Pengolahan Data Tahun 2009

Seperti terlihat pada Peta 10, apartemen dengan harga jual unit tinggi (>2 M) terdapat di kelurahan Karet, dan Karet Semanggi. Pada kelas ini terdapat 16 apartemen. Apartemen dengan harga jual unit sedang (1 M – 2 M) terdapat di kelurahan Bangka, Pondok Pinang, Kebayoran Lama Utara, Grogol Selatan, Grogol Utara, Menteng Dalam, Cilandak Timur, Senayan, Gandaria Utara, dan Pulo. Pada kelas ini terdapat 25 apartemen. Sedangkan apartemen dengan harga jual unit rendah (<1 M) terdapat di kelurahan Cilandak Barat, Pondok Labu, dan Kalibata. Pada kelas ini terdapat 10 apartemen.

5.2.3.1 Persebaran Harga Jual Unit Berdasarkan Kelas Jalan

Kelas jalan yang terdapat pada masing-masing kelas harga jual unit apartemen eksisting adalah, apartemen dengan harga jual unit tinggi paling banyak (7 dari 16 apartemen) berada pada kelas jalan arteri. Apartemen dengan harga jual unit sedang paling banyak (12 dari 25 apartemen) berada pada kelas jalan kolektor. Sedangkan apartemen dengan harga jual unit rendah sebagian besar (8 dari 10 apartemen) juga berada pada kelas jalan arteri.

5.2.3.2 Persebaran Harga Jual Unit Berdasarkan Penggunaan Tanah

Penggunaan tanah yang terdapat pada masing-masing kelas harga jual unit apartemen eksisting adalah, apartemen dengan harga jual unit tinggi seluruhnya (16 dari 16 apartemen) berada dalam penggunaan tanah jasa perdagangan. Apartemen dengan harga jual unit sedang sebagian besar (21 dari 25 apartemen) berada pada penggunaan tanah perumahan. Sedangkan apartemen dengan harga jual unit rendah sebagian besar (9 dari 10 apartemen) juga berada dalam penggunaan tanah perumahan.

5.2.3.3 Persebaran Harga Jual Unit Berdasarkan Harga Tanah

Harga tanah yang terdapat pada masing-masing kelas harga jual unit apartemen eksisting adalah, apartemen dengan harga jual unit tinggi seluruhnya (16 dari 16 apartemen) berada pada kelas harga tanah tinggi ($>Rp. 9.242.000/m^2$). Apartemen dengan harga jual unit sedang sebagian besar (23 dari 25 apartemen) berada pada kelas harga tanah rendah ($< Rp. 4.621.000/m^2$). Sedangkan apartemen dengan harga jual unit rendah seluruhnya (10 dari 10 apartemen) juga berada pada kelas harga tanah rendah ($< Rp. 4.621.000/m^2$).

5.2.4 Persebaran Jumlah Fasilitas Apartemen Eksisting

Dari hasil pengolahan data terhadap data jumlah fasilitas apartemen eksisting, diperoleh klasifikasi seperti terlihat pada Tabel 5.5.

Tabel 5.5. Klasifikasi Jumlah Fasilitas Apartemen Eksisting

No.	Jumlah Fasilitas	Klasifikasi
1	8	Tinggi
2	7	Sedang
3	6	Rendah

Sumber : Pengolahan Data Tahun 2009

Seperti terlihat pada Peta 11, apartemen dengan fasilitas apartemen tinggi (8 fasilitas) terdapat di kelurahan Karet, Karet Semanggi, Bangka, Pondok Pinang, Kebayoran Lama Utara, Grogol Utara, Grogol Selatan, dan Menteng Dalam. Pada kelas ini terdapat 34 apartemen. Apartemen dengan fasilitas sedang (7 fasilitas) terdapat di kelurahan Pondok Labu, Cilandak Barat, Cilandak Timur, Senayan, Gandaria Utara, dan Pulo. Pada kelas ini terdapat 15 apartemen. Sedangkan apartemen dengan fasilitas rendah (6 fasilitas) terdapat di kelurahan Kalibata. Pada kelas ini terdapat 2 apartemen.

5.2.4.1 Persebaran Jumlah Fasilitas Berdasarkan Kelas Jalan

Kelas jalan yang terdapat pada masing-masing kelas fasilitas apartemen eksisting adalah, apartemen dengan fasilitas tinggi paling banyak (15 dari 34

apartemen) berada pada kelas jalan arteri. Apartemen dengan fasilitas sedang paling banyak (7 dari 15 apartemen) berada pada kelas jalan arteri. Sedangkan apartemen dengan fasilitas rendah seluruhnya (2 dari 2 apartemen) juga berada pada kelas jalan arteri.

5.2.4.2 Persebaran Jumlah Fasilitas Berdasarkan Penggunaan Tanah

Penggunaan tanah yang terdapat pada masing-masing kelas fasilitas apartemen eksisting adalah, apartemen dengan fasilitas tinggi paling banyak (18 dari 34 apartemen) berada dalam penggunaan tanah perumahan. Apartemen dengan fasilitas sedang sebagian besar (10 dari 15 apartemen) berada pada penggunaan tanah perumahan. Sedangkan apartemen dengan fasilitas rendah seluruhnya (2 dari 2 apartemen) juga berada dalam penggunaan tanah perumahan.

5.2.4.3 Persebaran Jumlah Fasilitas Berdasarkan Harga Tanah

Harga tanah yang terdapat pada masing-masing kelas fasilitas apartemen eksisting adalah, apartemen dengan fasilitas tinggi paling banyak (18 dari 34 apartemen) berada pada kelas harga tanah tinggi ($>Rp. 9.242.000/m^2$). Apartemen dengan fasilitas sedang sebagian besar (9 dari 15 apartemen) berada pada kelas harga tanah rendah ($< Rp. 4.621.000/m^2$). Sedangkan untuk fasilitas rendah seluruhnya (2 dari 2 apartemen) juga berada pada kelas harga tanah rendah ($< Rp. 4.621.000/m^2$).

5.3 Daerah Rawan Banjir di Apartemen Eksisting Jakarta Selatan

Apartemen yang berlokasi pada daerah rawan banjir berada di tiga kelurahan, yaitu Cilandak Barat, Grogol Utara, dan Kalibata (Peta 6). Jumlah apartemen yang terdapat di tiga kelurahan tersebut sebanyak 9 apartemen. Apartemen yang dimaksud adalah Belleza Apartemen, Senayan Residence, Permata Safir, Permata Hijau, Hampton Park, Menara Biduri, Bumi Mas, Wisma Indah Apartemen, dan Griya Pancoran. Apartemen-apartemen tersebut memiliki kelas jumlah penghuni yang paling banyak rendah (4 dari 9 apartemen), harga jual unit yang paling banyak sedang (4 dari 9 apartemen), fasilitas apartemen yang paling banyak tinggi (4 dari 9 apartemen), dan total unit terbangun yang

seluruhnya (9 dari 9 apartemen) termasuk kelas rendah. Dapat dikatakan bahwa apartemen-apartemen tersebut sebagian besar (5 dari 9 apartemen) terdapat pada kelas jalan arteri, pada kelas penggunaan tanah seluruhnya (9 dari 9 apartemen) terdapat pada penggunaan tanah perumahan, dan pada kelas harga tanah yang seluruhnya (9 dari 9 apartemen) rendah.



BAB VI

KESIMPULAN

Dari hasil penelitian ini, dapat disimpulkan bahwa karakteristik lokasi apartemen di Kotamadya Jakarta Selatan adalah sebagai berikut:

Terdapat 51 apartemen di Kotamadya Jakarta Selatan yang tersebar di 3 wilayah, yaitu wilayah utara, tengah, dan selatan dengan persebaran terkonsentrasi di wilayah utara.

Sebanyak 33% apartemen yang terletak pada Wilayah Apartemen Kelas I terdapat pada kelas jalan arteri, penggunaan tanah jasa perdagangan, dengan harga tanah yang relatif tinggi. Sedangkan, apartemen-apartemen yang terletak pada Wilayah Apartemen Kelas II, sebanyak 37% terdapat pada kelas jalan arteri, penggunaan tanah jasa perumahan, dengan harga tanah yang relatif rendah. Dan, sebanyak 67% apartemen yang terletak pada Wilayah Apartemen Kelas III terdapat pada kelas jalan arteri, penggunaan tanah jasa perumahan, dengan harga tanah yang relatif rendah.

Pada Wilayah Apartemen Kelas I maupun Wilayah Apartemen Kelas II, sebagian besar apartemen tidak dibangun pada daerah rawan banjir. Namun pada kelas Wilayah Apartemen Kelas III apartemen seluruhnya dibangun pada daerah rawan banjir.

DAFTAR PUSTAKA

- Bhakti, B.A. 1998. *Pola Persebaran Apartemen di Jakarta Utara, Jakarta Pusat dan Jakarta Selatan tahun 1997*. Skripsi Sarjana Departemen Geografi. FMIPA UI.
- Bintarto, R. dan Hadisumarno, S, 1979. *Metode Analisa Geografi*. LP3ES. Jakarta.
- Bintarto, R. 1984. *Interaksi Desa – Kota dan Permasalahannya*. Jakarta: Ghalia Indonesia
- Boedianto. 2001. *Organisasi Keruangan Perkotaan (Kasus Kawasan Komersial Kota Bandung)*. Dalam: Koestoer, R.H. et al. 2001. *Dimensi Keruangan Kota (Teori dan Kasus)*. UI-Press.
- Bungin, Burhan. 2007. *Penelitian Kualitatif: Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, dan Ilmu Sosial Lainnya*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Dewi Pramita P, RA. 2006. *Persebaran Harga Jual dan Tingkat Penjualan Apartemen Proposed di DKI Jakarta Tahun 2004*. Skripsi Sarjana Departemen Geografi. FMIPA UI.
- Golledge, Reginald G & Stimson. 1997. *Spatial Behaviour: A Geographic Perspective*. New York: The Guildford Press
- Karsidi, A. 2004. *Meteorologi Dasar*. Departemen Geografi FMIPA-UI. Depok.
- Komarudin, 1997. *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*. Yayasan REI – PT Rakasindo. Jakarta.
- Mamahit, Chris. 2007. *Karakteristik Lokasi Bengkel-Bengkel Mobil di Kawasan Sunter dan Kelapa Gading, Jakarta Utara*. Skripsi Sarjana Departemen Geografi. FMIPA UI.
- Mather. 1986. *Landuse*. Longman. London.
- Marbun. 1994. *Kota Indonesia Masa Depan Masalah dan Prospek*. Penerbit Erlangga. Jakarta.
- Northam, M. Ray. 1975. *Urban Geography*. John Willey and Sons. New York.
- Pacione, Michael. 2001. *Urban Geography. A Global Perspective*. New York: Routledge

Patilima, Hamid. 2005. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta

UU No. 38 Tahun 2004 tentang Jalan. World Wide Web:

http://www.pu.go.id/sekjen/biro%20hukum/uu/uu_no_38.pdf (1 Oktober 2009).

Sandy, I M, 1975. *Esensi Geografi*. Dirjen Agraria, Depdagri. Jakarta.

Sandy, I M, 1979. *Penggunaan Tanah (Land Use) di Indonesia*. Publikasi no. 75 Direktorat Tata Guna Tanah, Dirjen Agraria, Depdagri. Jakarta.

Sandy, I M, 1988 *Geografi : Perkembangannya di Indonesia dan pelajaran geografi di sekolah lanjutan*. FMIPA UI.

Simanungkalit. 2004. *Bisnis Indonesia*. Dalam: Dewi Pramita P, RA. 2006 *Persebaran Harga Jual dan Tingkat Penjualan Apartemen Proposed di DKI Jakarta Tahun 2004*. Skripsi Sarjana Departemen Geografi. FMIPA UI.

Simarmata, Dj. A. 1997. *Ekonomi Pertanahan dan Properti di Indonesia: Konsep, Fakta dan Analisis*. Center for Policy and Implementation Studies, PT. Grasindo. Jakarta.

Suprpto. 1996. *Direktori Apartemen, Perkantoran, dan Pusat Perbelanjaan*. Gramedia. Jakarta.

Suryanti, Endah. 2008. *Karakteristik Lokasi Fasilitas Olahraga di DKI Jakarta tahun 2008*. Skripsi Sarjana Departemen Geografi. FMIPA UI.

Vollucci, Eugene E. 2004. *How to Buy and Sell Apartment Buildings 2nd Edition*.

Warlina, L. 2001. *Organisasi Keruangan Perkotaan (Kasus Kawasan Komersial Kota Bandung)*. Dalam: Koestoer, R.H. et al. 2001. *Dimensi Keruangan Kota (Teori dan Kasus)*. UI-Press.

World Wide Web:

http://www.dephut.go.id/informasi/propinsi/DKI/umum_dki.html tentang Perda DKI No. 6 Tahun 1999. (29 Oktober 2009).

World Wide Web:

<http://www.dephut.go.id/index.php?q=id/node/3612> tentang PP No. 26 tahun 2008. (29 Oktober 2009).

World Wide Web:

<http://www.nussp.or.id/rujukandetil.asp?mid=36&catid=9&> tentang UU No. 16 tahun 1985 (30 Oktober 2009).



Lampiran 2. Kelas Penggunaan Tanah Apartemen Eksisting, Jakarta Selatan

No.	Apartemen	Kelurahan	Penggunaan Tanah				
			PT1	PT2	PT3	PT4	PT5
1	Ambassador Apartment	Karet Semanggi		v			
2	Apartemen Setiabudi	Karet		v			
3	Aston Apartment	Karet Semanggi		v			
4	Four Season	Karet		v			
5	Puri Imperium Apartment	Karet Semanggi		v			
6	Syailendra	Karet Semanggi		v			
7	SCBD Suite	Karet Semanggi		v			
8	Sudirman Mansion	Karet Semanggi		v			
9	Cassablanca Mansion	Menteng Dalam			v		
10	Bellagio Mansion	Karet Semanggi		v			
11	Pearl Garden	Karet Semanggi		v			
12	Setiabudi Residence	Karet		v			
13	The Capital Residence	Karet Semanggi		v			
14	The Peak Sudirman	Karet		v			
15	Puri Casablanca	Menteng Dalam			v		
16	Apartment Mayflower/ Marriot	Karet Semanggi		v			
17	Sahid Metropolitan Residence	Menteng Dalam			v		
18	Apartemen Taman Rasuna	Karet		v			
19	Casablanca Apartment	Menteng Dalam			v		
20	Kusuma Candra Apartment	Senayan		v			
21	Pacific Place	Senayan		v			
22	Sommerset Grand Citra	Menteng Dalam			v		
23	Airlangga	Karet		v			
24	Bona Vista Apartment	Pondok Labu			v		
25	Griya Pancoran Apartment	Kalibata			v		
26	Menara Biduri Apartment	Cilandak Barat			v		
27	Parama Apartment	Pondok Labu			v		
28	Pondok Club Villa Apartment	Pondok Labu			v		
29	Poins Square Apartment	Pondok Labu		v			
30	Emerald Apartemen	Pondok Labu			v		
31	Fountain Park View Penthouse	Cilandak Timur			v		
32	Apartemen Bumimas	Cilandak Barat			v		
33	Wisma Indah Apartment	Kalibata			v		
34	Apartemen Brawijaya	Pulo			v		
35	Apartemen Permata Hijau	Grogol Utara			v		
36	Kemang Jaya Apartment	Bangka			v		
37	Simprug Terrace	Grogol Selatan			v		
38	Grand Permata	Grogol Selatan			v		
39	Pakubuwono Residences	Senayan			v		
40	Permata Berlian Apartment	Grogol Selatan			v		
41	Senayan Residence	Grogol Utara			v		

No.	Apartemen	Alamat	Area
41	Senayan Residence	Patal Senayan 1 St. No.5 Grogol Utara Village, Kebayoran Lama South Jakarta City 12210	Non CBD
42	The Belezza Apartment	Arteri Permata Hijau St. No. 34 Grogol Utara Village, Kebayoran Lama South Jakarta City 12210	Non CBD
43	Bukit Golf Pondok Indah	Pondok Indah	Non CBD
44	Hampton Park	Terogong Raya St. Cilandak Barat Village, Cilandak South Jakarta City 12430	Non CBD
45	Luxury Kemang Residence	Bangka Raya St. No. 45A Pela Mampang Village, Mampang Prapatan South Jakarta City 12720	Non CBD
46	Kintamani Condominium	Jl.Prapanca Raya,JakSel	Non CBD
47	Simprug Indah Apartment	Jl. Teuku Nyak Arif No. 8 Kebayoran Lama	Non CBD
48	Nuansa Hijau	Jl. Sekolah Kencana IV, Pondok Indah	Non CBD
49	Permata Gandaria Apartment	Jl. Gandaria - Kebayoran Baru	Non CBD
50	Permata Safir Apartment	Jl. Permata safir, Letjen Soepono, Kebayoran Lama - Jakarta	Non CBD
51	Dharmawangsa	Jl. Dharmawangsa	Non CBD

Sumber: Real Estate Indonesia, 2009



42	The Belezza Apartment	Grogol Utara			v		
43	Bukit Golf Pondok Indah	Pondok Pinang			v		
44	Hampton Park	Cilandak Barat			v		
45	Luxury Kemang Residence	Bangka			v		
46	Kintamani Condominium	Pulo		v			
47	Simprug Indah Apartment	Grogol Selatan			v		
48	Nuansa Hijau	Pondok Pinang			v		
49	Permata Gandaria Apartment	Kebayoran Lama Utara			v		
50	Permata Safir Apartment	Grogol Utara			v		
51	Dharmawangsa	Gandaria Utara			v		

Sumber: Badan Pertanahan Nasional Tahun 2009
Pengolahan Data Tahun 2009

Keterangan:

PT 1	Industri
PT 2	Jasa Perdagangan
PT 3	Perumahan
PT 4	Tanah Basah dan Badan Air
PT 5	Tanah Pertanian dan RTH

Lampiran 3. Kelas Jalan Apartemen Eksisting, Jakarta Selatan

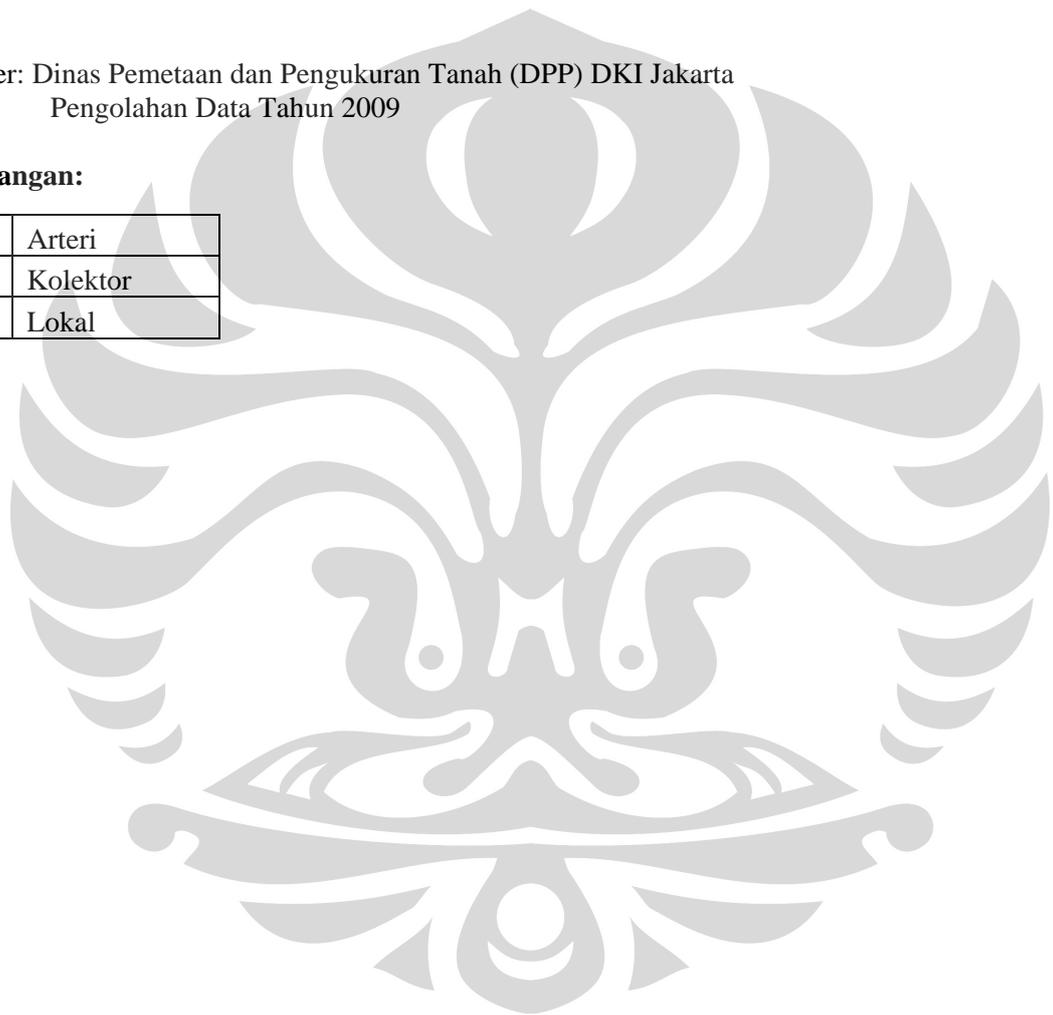
No.	Apartemen	Kelurahan	Kelas Jalan		
			A	K	L
1	Ambassador Apartment	Karet Semanggi	v		
2	Apartemen Setiabudi	Karet		v	
3	Aston Apartment	Karet Semanggi			v
4	Four Season	Karet	v		
5	Puri Imperium Apartment	Karet Semanggi		v	
6	Syailendra	Karet Semanggi			v
7	SCBD Suite	Karet Semanggi	v		
8	Sudirman Mansion	Karet Semanggi	v		
9	Cassablanca Mansion	Menteng Dalam	v		
10	Bellagio Mansion	Karet Semanggi			v
11	Pearl Garden	Karet Semanggi	v		
12	Setiabudi Residence	Karet		v	
13	The Capital Residence	Karet Semanggi	v		
14	The Peak Sudirman	Karet		v	
15	Puri Casablanca	Menteng Dalam	v		
16	Apartment Mayflower/ Marriot	Karet Semanggi	v		
17	Sahid Metropolitan Residence	Menteng Dalam		v	
18	Apartemen Taman Rasuna	Karet			v
19	Casablanca Apartment	Menteng Dalam	v		
20	Kusuma Candra Apartment	Senayan			v
21	Pacific Place	Senayan			v
22	Sommerset Grand Citra	Menteng Dalam		v	
23	Airlangga	Karet			v
24	Bona Vista Apartment	Pondok Labu		v	
25	Griya Pancoran Apartment	Kalibata	v		
26	Menara Biduri Apartment	Cilandak Barat	v		
27	Parama Apartment	Pondok Labu	v		
28	Pondok Club Villa Apartment	Pondok Labu	v		
29	Poins Square Apartment	Pondok Labu	v		
30	Emerald Apartemen	Pondok Labu	v		
31	Fountain Park View Penthouse	Cilandak Timur	v		
32	Apartemen Bumimas	Cilandak Barat	v		
33	Wisma Indah Apartment	Kalibata	v		
34	Apartemen Brawijaya	Pulo			v
35	Apartemen Permata Hijau	Grogol Utara	v		
36	Kemang Jaya Apartment	Bangka		v	
37	Simprug Terrace	Grogol Selatan	v		
38	Grand Permata	Grogol Selatan	v		
39	Pakubuwono Residences	Senayan		v	
40	Permata Berlian Apartment	Grogol Selatan		v	
41	Senayan Residence	Grogol Utara		v	

42	The Belezza Apartment	Grogol Utara		v	
43	Bukit Golf Pondok Indah	Pondok Pinang		v	
44	Hampton Park	Cilandak Barat		v	
45	Luxury Kemang Residence	Bangka		v	
46	Kintamani Condominium	Pulo		v	
47	Simprug Indah Apartment	Grogol Selatan	v		
48	Nuansa Hijau	Pondok Pinang		v	
49	Permata Gandaria Apartment	Kebayoran Lama Utara		v	
50	Permata Safir Apartment	Grogol Utara	v		
51	Dharmawangsa	Gandaria Utara		v	

Sumber: Dinas Pemetaan dan Pengukuran Tanah (DPP) DKI Jakarta
Pengolahan Data Tahun 2009

Keterangan:

A	Arteri
K	Kolektor
L	Lokal



Lampiran 4. Kelas Total Unit Apartemen Eksisting, Jakarta Selatan

No.	Apartemen	Kelurahan	Total Unit (2008)	Kelas Total Unit		
				T	S	R
1	Ambassador Apartment	Karet Semanggi	624	v		
2	Apartemen Setiabudi	Karet	87			v
3	Aston Apartment	Karet Semanggi	408	v		
4	Four Season	Karet	250		v	
5	Puri Imperium Apartment	Karet Semanggi	364	v		
6	Syailendra	Karet Semanggi	52			v
7	SCBD Suite	Karet Semanggi	71			v
8	Sudirman Mansion	Karet Semanggi	218		v	
9	Cassablanca Mansion	Menteng Dalam	500	v		
10	Bellagio Mansion	Karet Semanggi	135			v
11	Pearl Garden	Karet Semanggi	189			v
12	Setiabudi Residence	Karet	300		v	
13	The Capital Residence	Karet Semanggi	300		v	
14	The Peak Sudirman	Karet	362	v		
15	Puri Casablanca	Menteng Dalam	718	v		
16	Apartment Mayflower/ Marriot	Karet Semanggi	154			v
17	Sahid Metropolitan Residence	Menteng Dalam	91			v
18	Apartemen Taman Rasuna	Karet	723	v		
19	Casablanca Apartment	Menteng Dalam	472	v		
20	Kusuma Candra Apartment	Senayan	178			v
21	Pacific Place	Senayan	80			v
22	Sommerset Grand Citra	Menteng Dalam	163			v
23	Airlangga	Karet	60			v
24	Bona Vista Apartment	Pondok Labu	309		v	
25	Griya Pancoran Apartment	Kalibata	112			v
26	Menara Biduri Apartment	Cilandak Barat	197			v
27	Parama Apartment	Pondok Labu	95			v
28	Pondok Club Villa Apartment	Pondok Labu	124			v
29	Poins Square Apartment	Pondok Labu	150			v
30	Emerald Apartemen	Pondok Labu	142			v
31	Fountain Park View Penthouse	Cilandak Timur	112			v
32	Apartemen Bumimas	Cilandak Barat	165			v
33	Wisma Indah Apartment	Kalibata	210		v	
34	Apartemen Brawijaya	Pulo	153			v
35	Apartemen Permata Hijau	Grogol Utara	164			v
36	Kemang Jaya Apartment	Bangka	150			v
37	Simprug Terrace	Grogol Selatan	220		v	
38	Grand Permata	Grogol Selatan	196			v

39	Pakubuwono Residences	Senayan	639	v		
40	Permata Berlian Apartment	Grogol Selatan	215		v	
41	Senayan Residence	Grogol Utara	387	v		
42	The Belezza Apartment	Grogol Utara	288		v	
43	Bukit Golf Pondok Indah	Pondok Pinang	166			v
44	Hampton Park	Cilandak Barat	458	v		
45	Luxury Kemang Residence	Bangka	449	v		
46	Kintamani Condominium	Pulo	268		v	
47	Simprug Indah Apartment	Grogol Selatan	221		v	
48	Nuansa Hijau	Pondok Pinang	177			v
49	Permata Gandaria Apartment	Kebayoran Lama Utara	104			v
50	Permata Safir Apartment	Grogol Utara	100			v
51	Dharmawangsa	Gandaria Utara	84			v

Sumber: Real Estate Indonesia Tahun 2009
Pengolahan Data Tahun 2009

Keterangan:

Rendah	<210 unit
Sedang	210-340 unit
Tinggi	>340 unit

Lampiran 5. Kelas Jumlah Penghuni Apartemen Eksisting, Jakarta Selatan

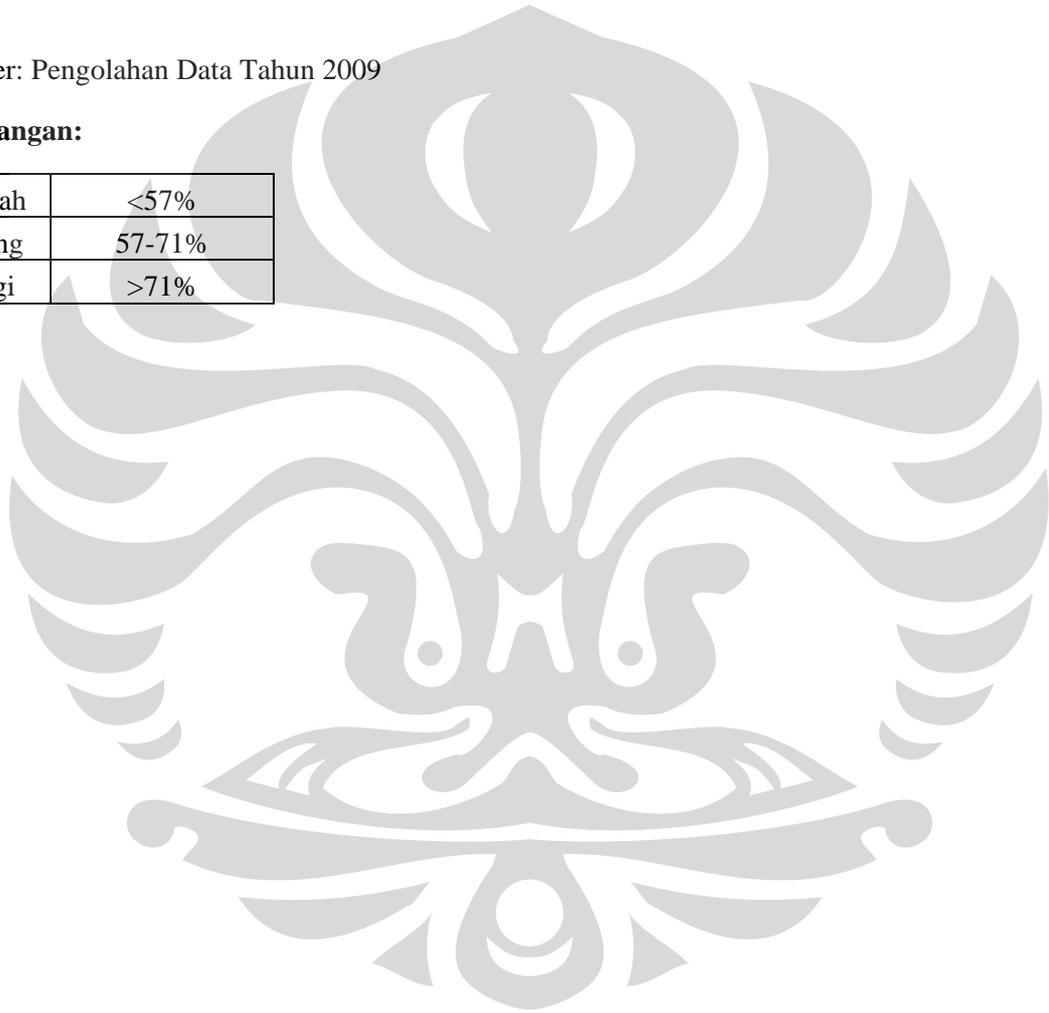
No.	Apartemen	Kelurahan	Jumlah Penghuni	Kelas Jumlah Penghuni		
				T	S	R
1	Ambassador Apartment	Karet Semanggi	84%	v		
2	Apartemen Setiabudi	Karet	91%	v		
3	Aston Apartment	Karet Semanggi	93%	v		
4	Four Season	Karet	73%	v		
5	Puri Imperium Apartment	Karet Semanggi	75%	v		
6	Syailendra	Karet Semanggi	75%	v		
7	SCBD Suite	Karet Semanggi	97%	v		
8	Sudirman Mansion	Karet Semanggi	86%	v		
9	Cassablanca Mansion	Menteng Dalam	76%	v		
10	Bellagio Mansion	Karet Semanggi	74%	v		
11	Pearl Garden	Karet Semanggi	84%	v		
12	Setiabudi Residence	Karet	73%	v		
13	The Capital Residence	Karet Semanggi	68%		v	
14	The Peak Sudirman	Karet	77%	v		
15	Puri Casablanca	Menteng Dalam	71%		v	
16	Apartment Mayflower/ Marriot	Karet Semanggi	92%	v		
17	Sahid Metropolitan Residence	Menteng Dalam	66%		v	
18	Apartemen Taman Rasuna	Karet	67%		v	
19	Casablanca Apartment	Menteng Dalam	75%	v		
20	Kusuma Candra Apartment	Senayan	85%	v		
21	Pacific Place	Senayan	77%	v		
22	Sommerset Grand Citra	Menteng Dalam	65%		v	
23	Airlangga	Karet	100%	v		
24	Bona Vista Apartment	Pondok Labu	70%		v	
25	Griya Pancoran Apartment	Kalibata	92%	v		
26	Menara Biduri Apartment	Cilandak Barat	76%	v		
27	Parama Apartment	Pondok Labu	100%	v		
28	Pondok Club Villa Apartment	Pondok Labu	74%	v		
29	Poins Square Apartment	Pondok Labu	60%		v	
30	Emerald Apartemen	Pondok Labu	84%	v		
31	Fountain Park View Penthouse	Cilandak Timur	81%	v		
32	Apartemen Bumimas	Cilandak Barat	64%		v	
33	Wisma Indah Apartment	Kalibata	73%	v		
34	Apartemen Brawijaya	Pulo	79%	v		
35	Apartemen Permata Hijau	Grogol Utara	66%		v	
36	Kemang Jaya Apartment	Bangka	64%		v	
37	Simprug Terrace	Grogol Selatan	79%	v		
38	Grand Permata	Grogol Selatan	80%	v		
39	Pakubuwono Residences	Senayan	43%			v
40	Permata Berlian Apartment	Grogol Selatan	60%		v	
41	Senayan Residence	Grogol Utara	44%			v

42	The Belezza Apartment	Grogol Utara	56%			v
43	Bukit Golf Pondok Indah	Pondok Pinang	56%			v
44	Hampton Park	Cilandak Barat	62%		v	
45	Luxury Kemang Residence	Bangka	43%			v
46	Kintamani Condominium	Pulo	70%		v	
47	Simprug Indah Apartment	Grogol Selatan	56%			v
48	Nuansa Hijau	Pondok Pinang	56%			v
49	Permata Gandaria Apartment	Kebayoran Lama Utara	53%			v
50	Permata Safir Apartment	Grogol Utara	62%		v	
51	Dharmawangsa	Gandaria Utara	46%			v

Sumber: Pengolahan Data Tahun 2009

Keterangan:

Rendah	<57%
Sedang	57-71%
Tinggi	>71%



Lampiran 6. Kelas Harga Jual Unit Apartemen Eksisting, Jakarta Selatan

No.	Apartemen	Kelurahan	Harga Jual Unit (2008)	Kelas Harga Jual Unit		
				T	S	R
1	Ambassador Apartment	Karet Semanggi	1.000.000.000		v	
2	Apartemen Setiabudi	Karet	2.100.000.000	v		
3	Aston Apartment	Karet Semanggi	1.000.000.000		v	
4	Four Season	Karet	3.750.000.000	v		
5	Puri Imperium Apartment	Karet Semanggi	1.100.000.000		v	
6	Syailendra	Karet Semanggi	4.700.000.000	v		
7	SCBD Suite	Karet Semanggi	4.800.000.000	v		
8	Sudirman Mansion	Karet Semanggi	2.400.000.000	v		
9	Cassablanca Mansion	Menteng Dalam	700.000.000			v
10	Bellagio Mansion	Karet Semanggi	3.200.000.000	v		
11	Pearl Garden	Karet Semanggi	2.600.000.000	v		
12	Setiabudi Residence	Karet	2.250.000.000	v		
13	The Capital Residence	Karet Semanggi	3.400.000.000	v		
14	The Peak Sudirman	Karet	2.500.000.000	v		
15	Puri Casablanca	Menteng Dalam	1.000.000.000		v	
16	Apartment Mayflower/ Marriot	Karet Semanggi	2.250.000.000	v		
17	Sahid Metropolitan Residence	Menteng Dalam	800.000.000			v
18	Apartemen Taman Rasuna	Karet	700.000.000			v
19	Casablanca Apartment	Menteng Dalam	1.400.000.000		v	
20	Kusuma Candra Apartment	Senayan	1.600.000.000		v	
21	Pacific Place	Senayan	1.400.000.000		v	
22	Sommerset Grand Citra	Menteng Dalam	1.600.000.000		v	
23	Airlangga	Karet	1.000.000.000		v	
24	Bona Vista Apartment	Pondok Labu	1.000.000.000		v	
25	Griya Pancoran Apartment	Kalibata	1.100.000.000		v	
26	Menara Biduri Apartment	Cilandak Barat	750.000.000			v
27	Parama Apartment	Pondok Labu	715.000.000			v
28	Pondok Club Villa Apartment	Pondok Labu	1.400.000.000		v	
29	Poins Square Apartment	Pondok Labu	1.300.000.000		v	
30	Emerald Apartemen	Pondok Labu	750.000.000			v
31	Fountain Park View Penthouse	Cilandak Timur	1.200.000.000		v	
32	Apartemen Bumimas	Cilandak Barat	1.150.000.000		v	
33	Wisma Indah Apartment	Kalibata	800.000.000			v
34	Apartemen Brawijaya	Pulo	900.000.000			v
35	Apartemen Permata Hijau	Grogol Utara	1.500.000.000		v	
36	Kemang Jaya Apartment	Bangka	1.300.000.000		v	
37	Simprug Terrace	Grogol Selatan	1.600.000.000		v	

38	Grand Permata	Grogol Selatan	1.600.000.000		v	
39	Pakubuwono Residences	Senayan	3.500.000.000	v		
40	Permata Berlian Apartment	Grogol Selatan	1.600.000.000		v	
41	Senayan Residence	Grogol Utara	2.700.000.000	v		
42	The Belezza Apartment	Grogol Utara	1.450.000.000		v	
43	Bukit Golf Pondok Indah	Pondok Pinang	1.550.000.000		v	
44	Hampton Park	Cilandak Barat	1.300.000.000		v	
45	Luxury Kemang Residence	Bangka	1.100.000.000		v	
46	Kintamani Condominium	Pulo	800.000.000			v
47	Simprug Indah Apartment	Grogol Selatan	1.500.000.000		v	
48	Nuansa Hijau	Pondok Pinang	1.100.000.000		v	
49	Permata Gandaria Apartment	Kebayoran Lama Utara	1.100.000.000		v	
50	Permata Safir Apartment	Grogol Utara	1.000.000.000		v	
51	Dharmawangsa	Gandaria Utara	4.500.000.000	v		

Sumber: Real Estate Indonesia Tahun 2009
Pengolahan Data Tahun 2009

Keterangan:

Rendah	<1 Milliar
Sedang	1 Milliar – 2 Milliar
Tinggi	>2 Milliar

Lampiran 7. Kelas Fasilitas Apartemen Eksisting, Jakarta Selatan

No.	Apartemen	Kelurahan	Fasilitas	Kelas Fasilitas		
				T	S	R
1	Ambassador Apartment	Karet Semanggi	7		v	
2	Apartemen Setiabudi	Karet	8	v		
3	Aston Apartment	Karet Semanggi	8	v		
4	Four Season	Karet	8	v		
5	Puri Imperium Apartment	Karet Semanggi	8	v		
6	Syailendra	Karet Semanggi	8	v		
7	SCBD Suite	Karet Semanggi	8	v		
8	Sudirman Mansion	Karet Semanggi	6			v
9	Cassablanca Mansion	Menteng Dalam	8	v		
10	Bellagio Mansion	Karet Semanggi	8	v		
11	Pearl Garden	Karet Semanggi	8	v		
12	Setiabudi Residence	Karet	8	v		
13	The Capital Residence	Karet Semanggi	8	v		
14	The Peak Sudirman	Karet	8	v		
15	Puri Casablanca	Menteng Dalam	6			v
16	Apartment Mayflower/ Marriot	Karet Semanggi	8	v		
17	Sahid Metropolitan Residence	Menteng Dalam	6	v		
18	Apartemen Taman Rasuna	Karet	7		v	
19	Casablanca Apartment	Menteng Dalam	8	v		
20	Kusuma Candra Apartment	Senayan	8	v		
21	Pacific Place	Senayan	7		v	
22	Sommerset Grand Citra	Menteng Dalam	8	v		
23	Airlangga	Karet	8	v		
24	Bona Vista Apartment	Pondok Labu	6			v
25	Griya Pancoran Apartment	Kalibata	7		v	
26	Menara Biduri Apartment	Cilandak Barat	7		v	
27	Parama Apartment	Pondok Labu	6			v
28	Pondok Club Villa Apartment	Pondok Labu	8	v		
29	Poins Square Apartment	Pondok Labu	7		v	
30	Emerald Apartemen	Pondok Labu	7		v	
31	Fountain Park View Penthouse	Cilandak Timur	7		v	
32	Apartemen Bumimas	Cilandak Barat	8	v		
33	Wisma Indah Apartment	Kalibata	6			v
34	Apartemen Brawijaya	Pulo	8	v		
35	Apartemen Permata Hijau	Grogol Utara	8	v		
36	Kemang Jaya Apartment	Bangka	8	v		
37	Simprug Terrace	Grogol Selatan	8	v		
38	Grand Permata	Grogol Selatan	8	v		

Lampiran 1. Lokasi Apartemen Eksisting Jakarta Selatan, 2008

No.	Apartemen	Alamat	Area
1	Ambassador Apartment	Jl.Prof.DR.Satrio	CBD
2	Apartemen Setiabudi	Jl. RS Aini, Kuningan	CBD
3	Aston Apartment	JL. Garnisun Dalam 8 Jakarta Selatan 12930	CBD
4	Four Season	Jl. Setiabudi Tengah	CBD
5	Puri Imperium Apartment	Jl.Kuningan Madya Kav.5&6	CBD
6	Syailendra	Mega Kuningan Superblock	CBD
7	SCBD Suite	Jend. Sudirman St. Kav. 52-53 Lot 23, Senayan Village, Kebayoran Baru, South Jakarta City 12190	CBD
8	Sudirman Mansion	Jend. Sudirman St. Kav. 59, Senayan Village, Kebayoran Baru, South Jakarta City 12190	CBD
9	Cassablanca Mansion	Casablanca St. Kav. 9, Menteng Dalam Village, Tebet, South Jakarta City 12870	CBD
10	Bellagio Mansion	Lingkar Mega Kuningan St, Kuningan Timur Village, Setiabudi, South Jakarta City 12950	CBD
11	Pearl Garden	Jl. Jend.Gatot Subroto, Semanggi, Jakarta Selatan	CBD
12	Setiabudi Residence	HR. Rasuna Said St. Kav. 62, Karet Kuningan Village, Setiabudi, South Jakarta City 12940	CBD
13	The Capital Residence	Jend. Sudirman St. Kav. 52-53 Lot 24 Senayan Village, Kebayoran Baru South Jakarta City 12190	CBD
14	The Peak Sudirman	Jl. Raya Setiabudi St. No. 9 Setiabudi Village, Setiabudi South Jakarta City 12910	CBD
15	Puri Casablanca	Jl. Puri Casablanca no.1 - Kuningan, Jakarta 12870	CBD
16	Apartment Mayflower/ Marriot	Jend. Sudirman St. Kav. 76-78 Setiabudi Village, Setiabudi South Jakarta City 12910	CBD
17	Sahid Metropolitan Residence	Karet Belakang St. Karet Village, Setiabudi South Jakarta City 12920	CBD
18	Apartemen Taman Rasuna	Jl.HR Rasuna Said	CBD
19	Casablanca Apartment	Jl.Casablanca Kav.12	CBD
20	Kusuma Candra Apartment	Jl.Jend.Sudirman Kav.52	CBD
21	Pacific Place	Jend. Sudirman St. SCBD Senayan Village, Kebayoran Baru South Jakarta City 12190	CBD
22	Sommerset Grand Citra	Jl Prov Satrio Kav.1 Kuningan	CBD
23	Airlangga	Jl. Lingkar Mega Kuningan Kav E 1/1 Setiabudi Jaksel	CBD
24	Bona Vista Apartment	Jl.Bona Vista Raya,Lbk Bls	Non CBD
25	Griya Pancoran Apartment	Jl. Raya Pasar Minggu, Jakarta Selatan	Non CBD
26	Menara Biduri Apartment (Beverly Tower)	Jl.RA Kartini Kav.16,JakSel	Non CBD
27	Parama Apartment	Jl.TB Simatupang	Non CBD
28	Pondok Club Villa Apartment	Jl.TB Simatupang	Non CBD
29	Poins Square Apartment	Jl. Lebak Bulus	Non CBD
30	Emerald Apartemen	Jl.TB Simatupang	Non CBD
31	Fountain Park View Penthouse	Jl. Raya Pasar Minggu No. 5 - Jakarta Selatan	Non CBD
32	Apartemen Bumimas	Jl.Tarogong Raya no.18	Non CBD
33	Wisma Indah Apartment	Jl. Raya Pasar Minggu No. 14 - Jakarta Selatan	Non CBD
34	Apartemen Brawijaya	Jl.Brawijaya XII	Non CBD
35	Apartemen Permata Hijau	Jl.Permata Hijau Raya Blok B/8	Non CBD
36	Kemang Jaya Apartment	Jl. Kemang Selatan 8	Non CBD
37	Simprug Terrace	Teuku Nyak Arif St. Grogol Selatan Village, Kebayoran Lama South Jakarta City 12220	Non CBD
38	Grand Permata	Jl. Arteri Permata Hijau	Non CBD
39	Pakubuwono Residences	Jl. Pakubuwono VI No. 68, Kebayoran Baru, Jakarta 12120	Non CBD
40	Permata Berlian Apartment	Permata Berlian St. Grogol Utara Village, Kebayoran Lama South Jakarta City 12210	Non CBD

39	Pakubuwono Residences	Senayan	8	v		
40	Permata Berlian Apartment	Grogol Selatan	7		v	
41	Senayan Residence	Grogol Utara	8	v		
42	The Belezza Apartment	Grogol Utara	8	v		
43	Bukit Golf Pondok Indah	Pondok Pinang	8	v		
44	Hampton Park	Cilandak Barat	7		v	
45	Luxury Kemang Residence	Bangka	8	v		
46	Kintamani Condominium	Pulo	7		v	
47	Simprug Indah Apartment	Grogol Selatan	7		v	
48	Nuansa Hijau	Pondok Pinang	8	v		
49	Permata Gandaria Apartment	Kebayoran Lama Utara	8	v		
50	Permata Safir Apartment	Grogol Utara	8			
51	Dharmawangsa	Gandaria Utara	8			

Sumber: Real Estate Indonesia Tahun 2009
Pengolahan Data Tahun 2009

Keterangan:

Rendah	6 fasilitas
Sedang	7 fasilitas
Tinggi	8 fasilitas

Lampiran 8. Kelas Harga Tanah Apartemen Eksisting, Jakarta Selatan

No.	Apartemen	Kelurahan	Harga Tanah	Kelas Harga Tanah		
				T	S	R
1	Ambassador Apartment	Karet Semanggi	Rp. 15.750.000	v		
2	Apartemen Setiabudi	Karet	Rp. 15.750.000	v		
3	Aston Apartment	Karet Semanggi	Rp. 15.750.000	v		
4	Four Season	Karet	Rp. 15.750.000	v		
5	Puri Imperium Apartment	Karet Semanggi	Rp. 15.750.000	v		
6	Syailendra	Karet Semanggi	Rp. 15.750.000	v		
7	SCBD Suite	Karet Semanggi	Rp. 15.750.000	v		
8	Sudirman Mansion	Karet Semanggi	Rp. 15.750.000	v		
9	Cassablanca Mansion	Menteng Dalam	Rp. 7.434.000		v	
10	Bellagio Mansion	Karet Semanggi	Rp. 15.750.000	v		
11	Pearl Garden	Karet Semanggi	Rp. 15.750.000	v		
12	Setiabudi Residence	Karet	Rp. 15.750.000	v		
13	The Capital Residence	Karet Semanggi	Rp. 15.750.000	v		
14	The Peak Sudirman	Karet	Rp. 15.750.000	v		
15	Puri Casablanca	Menteng Dalam	Rp. 7.434.000		v	
16	Apartment Mayflower/ Marriot	Karet Semanggi	Rp. 15.750.000	v		
17	Sahid Metropolitan Residence	Menteng Dalam	Rp. 7.434.000		v	
18	Apartemen Taman Rasuna	Karet	Rp. 15.750.000	v		
19	Casablanca Apartment	Menteng Dalam	Rp. 7.434.000		v	
20	Kusuma Candra Apartment	Senayan	Rp. 15.750.000	v		
21	Pacific Place	Senayan	Rp. 15.750.000	v		
22	Sommerset Grand Citra	Menteng Dalam	Rp. 7.434.000		v	
23	Airlangga	Karet	Rp. 15.750.000	v		
24	Bona Vista Apartment	Pondok Labu	Rp. 1.887.000			v
25	Griya Pancoran Apartment	Kalibata	Rp. 3.730.000			v
26	Menara Biduri Apartment	Cilandak Barat	Rp. 4.050.000			v
27	Parama Apartment	Pondok Labu	Rp. 1.887.000			v
28	Pondok Club Villa Apartment	Pondok Labu	Rp. 1.887.000			v
29	Poins Square Apartment	Pondok Labu	Rp. 1.887.000			v
30	Emerald Apartemen	Pondok Labu	Rp. 1.887.000			v
31	Fountain Park View Penthouse	Cilandak Timur	Rp. 2.900.400			v
32	Apartemen Bumimas	Cilandak Barat	Rp. 4.050.000			v
33	Wisma Indah Apartment	Kalibata	Rp. 3.730.000			v
34	Apartemen Brawijaya	Pulo	Rp. 8.946.000		v	
35	Apartemen Permata Hijau	Grogol Utara	Rp. 2.611.200			v
36	Kemang Jaya Apartment	Bangka	Rp. 3.463.800			v
37	Simprug Terrace	Grogol Selatan	Rp. 2.611.200			v
38	Grand Permata	Grogol Selatan	Rp. 2.611.200			v

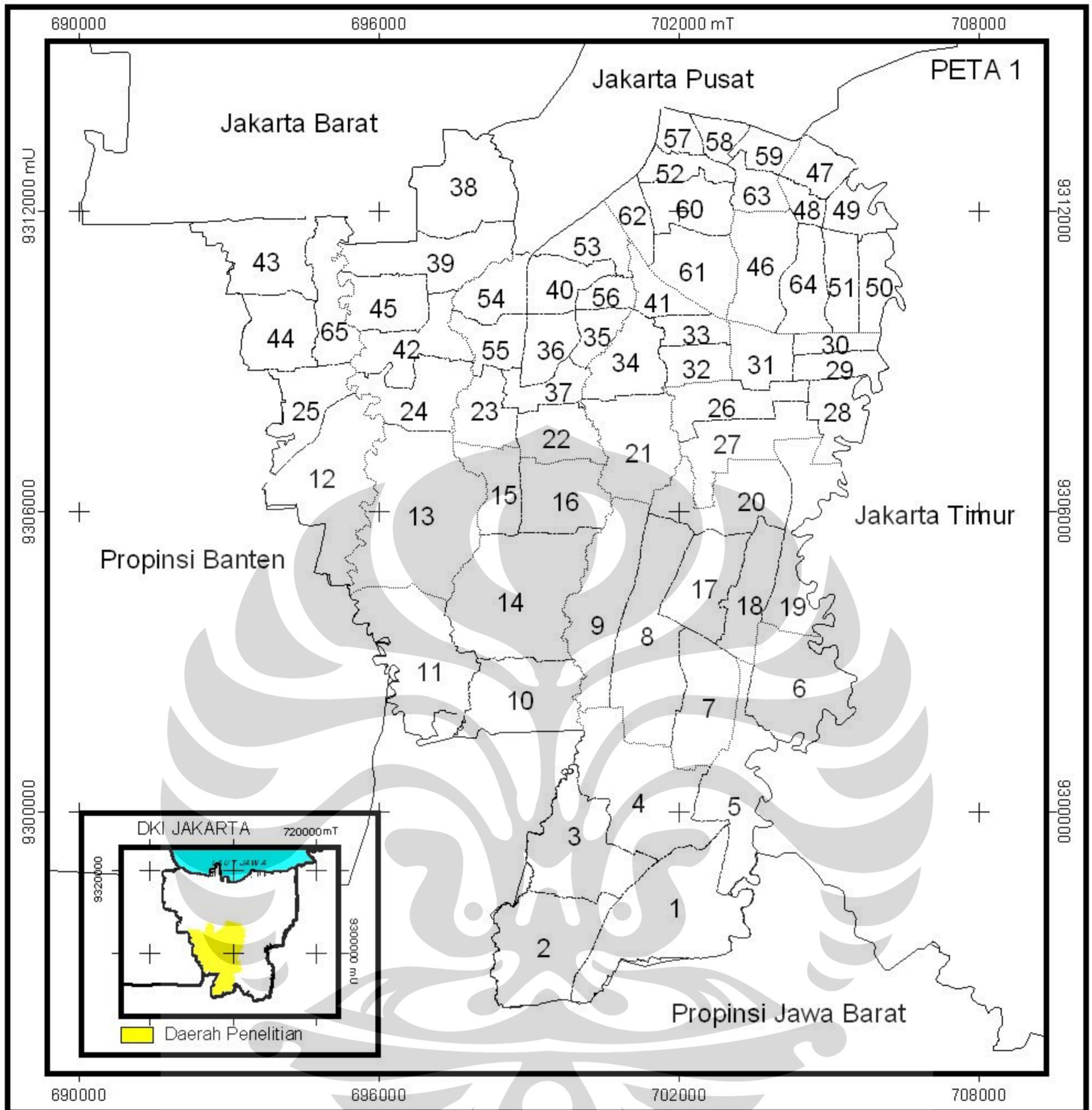
39	Pakubuwono Residences	Senayan	Rp. 15.750.000	v		
40	Permata Berlian Apartment	Grogol Selatan	Rp. 2.611.200			v
41	Senayan Residence	Grogol Utara	Rp. 2.611.200			v
42	The Belezza Apartment	Grogol Utara	Rp. 2.611.200			v
43	Bukit Golf Pondok Indah	Pondok Pinang	Rp. 6.114.000		v	
44	Hampton Park	Cilandak Barat	Rp. 4.050.000			v
45	Luxury Kemang Residence	Bangka	Rp. 3.463.800			v
46	Kintamani Condominium	Pulo	Rp. 8.946.000		v	
47	Simprug Indah Apartment	Grogol Selatan	Rp. 2.611.200			v
48	Nuansa Hijau	Pondok Pinang	Rp. 6.114.000		v	
49	Permata Gandaria Apartment	Kebayoran Lama Utara	Rp. 2.721.000			v
50	Permata Safir Apartment	Grogol Utara	Rp. 2.611.200			v
51	Dharmawangsa	Gandaria Utara	Rp. 4.824.000		v	

Sumber: Badan Pertanahan Nasional Tahun 2009
Pengolahan Data Tahun 2009

Keterangan:

Rendah	< Rp. 4.621.000
Sedang	Rp. 4.621.000 - Rp.9.242.000
Tinggi	> Rp. 9.242.000





**ADMINISTRASI
JAKARTA SELATAN**



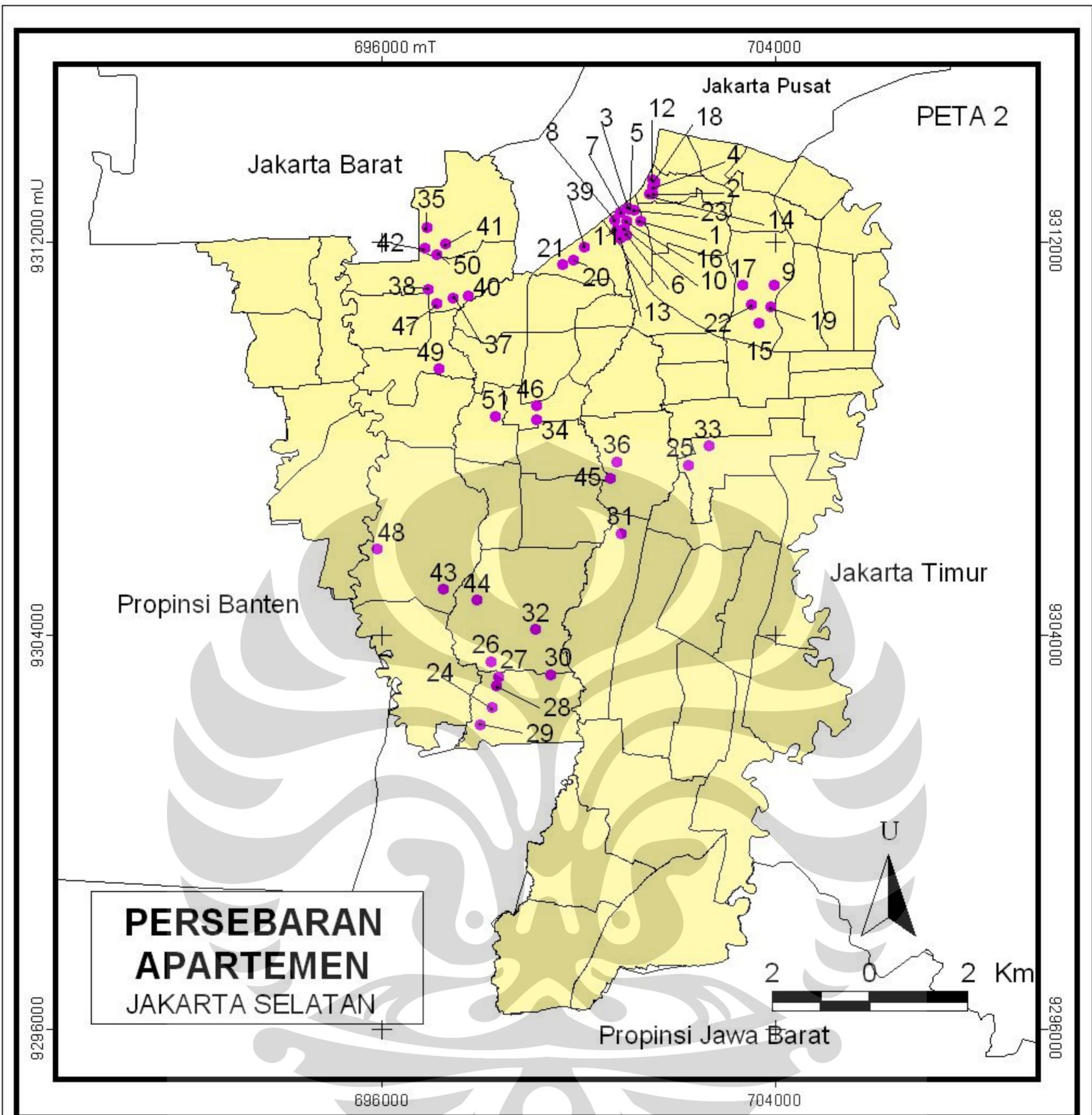
LEGENDA

- Batas Propinsi
- Batas Kecamatan
- Batas Kelurahan

KELURAHAN :

- | | | |
|---------------------|---------------------------|----------------------|
| 1 SRENGSENG SAWAH | 23 GANDARIA UTARA | 45 CIPULIR |
| 2 CIPEDAK | 24 KEBAYORAN LAMA SELATAN | 46 MENTENG DALAM |
| 3 CIGANJUR | 25 PESANGGRAHAN | 47 MANGGARAI |
| 4 JAGAKARSA | 26 DUREN TIGA | 48 MANGGARAI SELATAN |
| 5 LENTENG AGUNG | 27 KALIBATA | 49 BUKIT DURI |
| 6 TANJUNG BARAT | 28 RAWAJATI | 50 KEBON BARU |
| 7 KEBAGUSAN | 29 PENGADEGAN | 51 TEBET TIMUR |
| 8 RAGUNAN | 30 CIKOKO | 52 KARET |
| 9 CILANDAK TIMUR | 31 PANCORAN | 53 SENAYAN |
| 10 PONDOK LABU | 32 TEGAL PARANG | 54 GUNUNG |
| 11 LEBAK BULUS | 33 MAMPANG PRAPATAN | 55 KRAMAT PELA |
| 12 BINTARO | 34 PELA MAMPANG | 56 RAWA BARAT |
| 13 PONDOK PINANG | 35 PETOGOGAN | 57 SETIABUDI |
| 14 CILANDAK BARAT | 36 MELAWAI | 58 GUNTUR |
| 15 GANDARIA SELATAN | 37 PULO | 59 PASAR MANGGIS |
| 16 CIPETE SELATAN | 38 GROGOL UTARA | 60 KARET KUNINGAN |
| 17 JATI PADANG | 39 GROGOL SELATAN | 61 KUNINGAN TIMUR |
| 18 PASAR MINGGU | 40 SELONG | 62 KARET SEMANGGI |
| 19 PEJATEN TIMUR | 41 KUNINGAN BARAT | 63 MENTENG ATAS |
| 20 PEJATEN BARAT | 42 KEBAYORAN LAMA UTARA | 64 TEBET BARAT |
| 21 BANGKA | 43 PETUKANGAN UTARA | 65 ULUJAMI |
| 22 CIPETE UTARA | 44 PETUKANGAN SELATAN | |

Sumber: Dinas Pemetaan dan Pengukuran Tanah (DPP) DKI Jakarta Tahun 2007

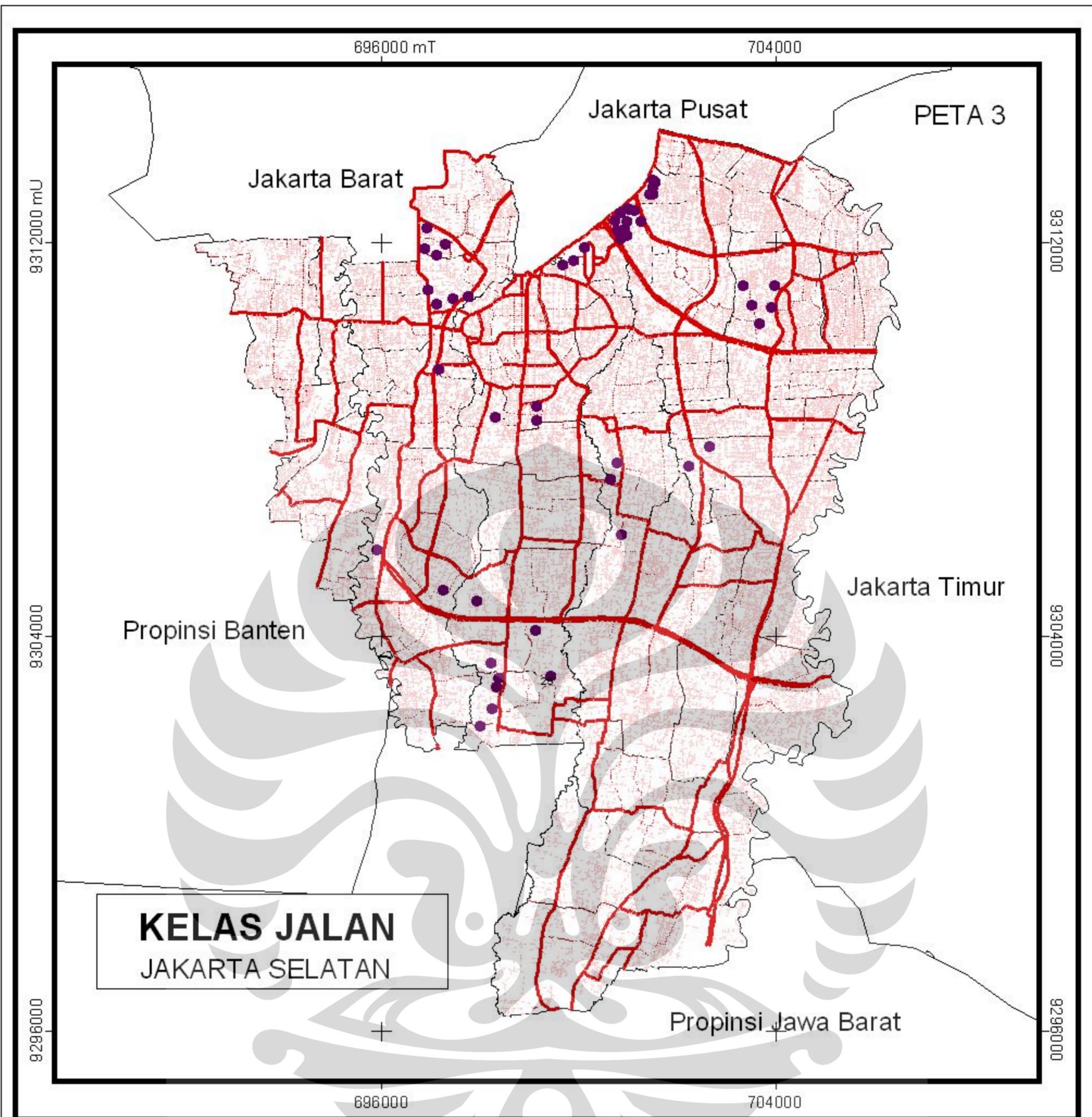


LEGENDA

- | | | |
|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| 1 Ambassador | 20 Kusuma Candra | 42 The Belezza |
| 2 Setiabudi | 21 Pacific Place | 43 Bukit Golf Pondok Indah |
| 3 Aston | 22 Sommerset Grand Citra | 44 Hampton Park |
| 4 Four Season | 23 Airlangga | 45 Luxury Kemang |
| 5 Puri Imperium | 24 Bona Vista | 46 Kintamani Condominium |
| 6 Syailendra | 25 Griya Pancoran | 47 Simprug Indah |
| 7 SCBD Suite | 26 Menara Biduri (Beverly Tower) | 48 Nuansa Hijau |
| 8 Sudirman Mansion | 27 Parama | 49 Permata Gandaria |
| 9 Cassablanca Mansion | 28 Pondok Club Villa | 50 Permata Safir |
| 10 Bellagio Mansion | 29 Poin Square | 51 Dharmawangsa |
| 11 Pearl Garden | 30 Emerald | |
| 12 Setiabudi Residence | 31 Fountain Park View Townhouse | |
| 13 The Capital Residence | 32 Bumimas | |
| 14 The Peak Sudirman | 33 Wisma Indah | |
| 15 Puri Casablanca | 34 Brawijaya | |
| 16 Mayflower/ Marriot | 35 Permata Hijau | |
| 17 Sahid Metropolitan Residence | 36 Kemang Jaya | |
| 18 Taman Rasuna | 37 Simprug Terrace | |
| 19 Casablanca | 38 Grand Permata | |
| | 39 Pakubuwono Residences | |
| | 40 Permata Berlian | |
| | 41 Senayan Residence | |

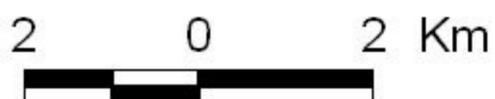


Sumber: Real Estate Indonesia (REI) 2008

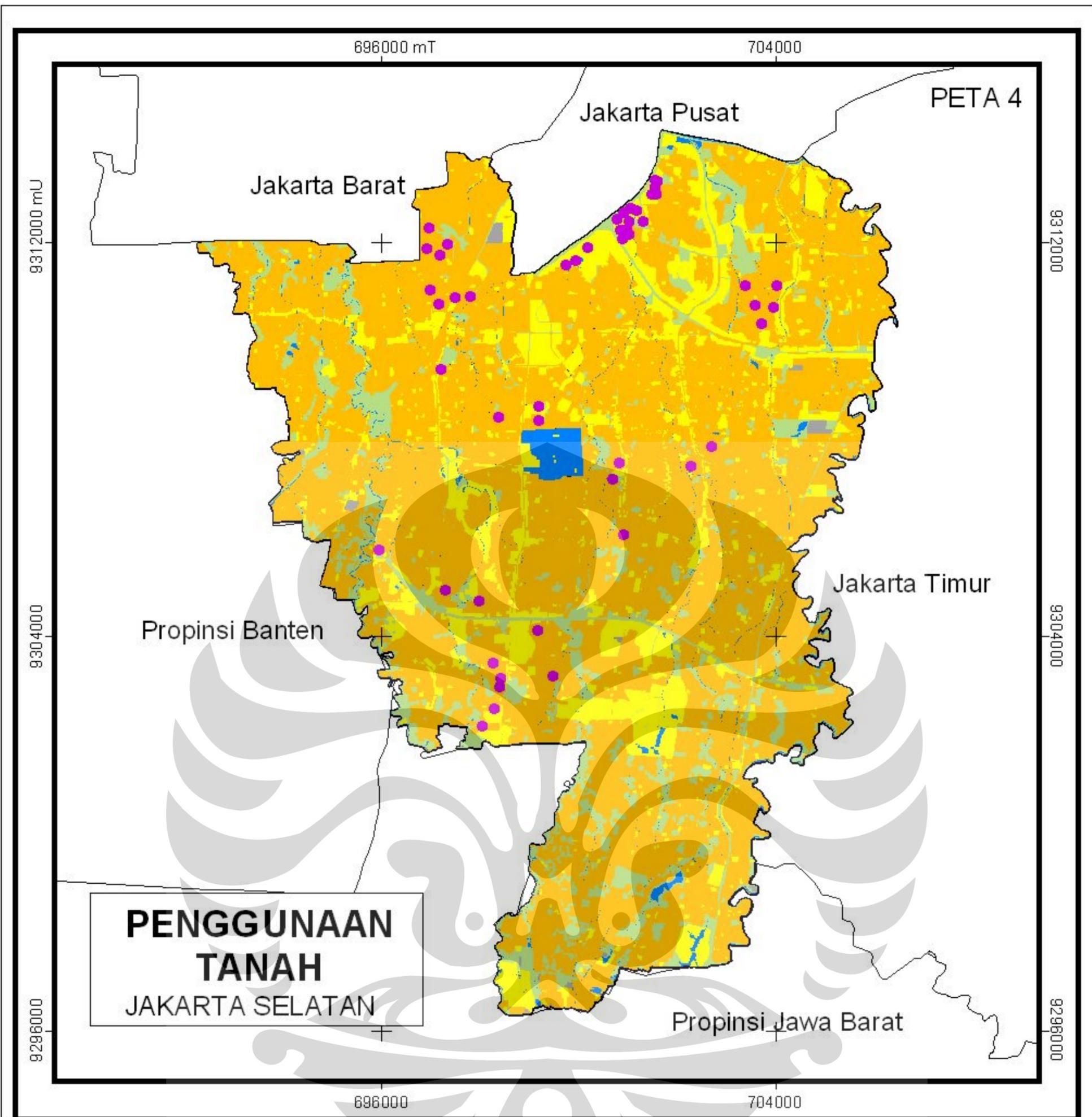


LEGENDA

- Apartemen
- Jalan Arteri
- - - Jalan Kolektor
- ⋯ Jalan Lokal



Sumber: Dinas Pemetaan dan Pengukuran Tanah (DPP) DKI Jakarta Tahun 2007

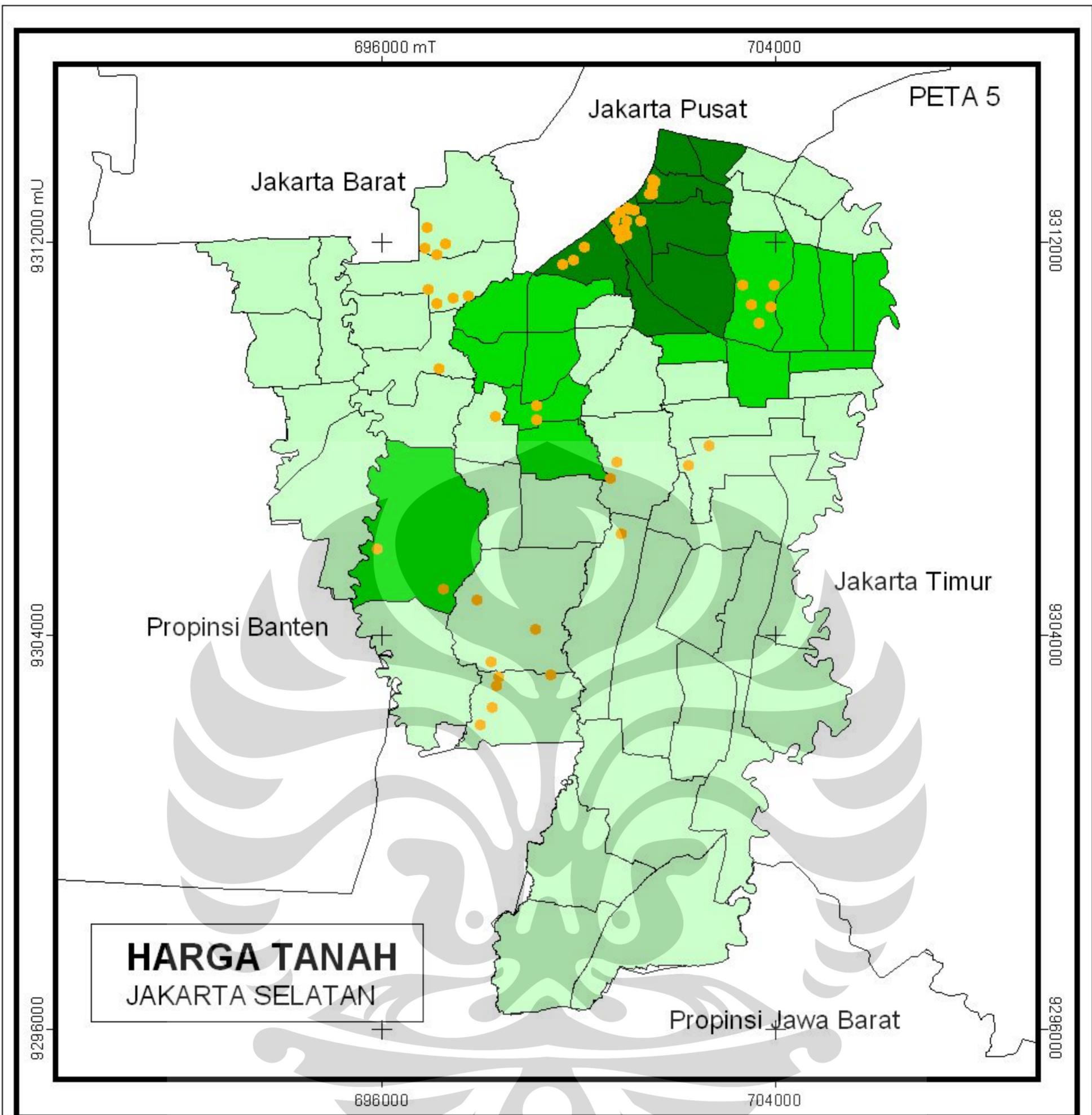


LEGENDA

- Apartemen
- Industri
- Jasa Perdagangan
- Perumahan
- Tanah Basah & Badan Air
- Tanah Pertanian & RTH



Sumber: Badan Pertanahan Nasional (BPN)
DKI Jakarta Tahun 2007

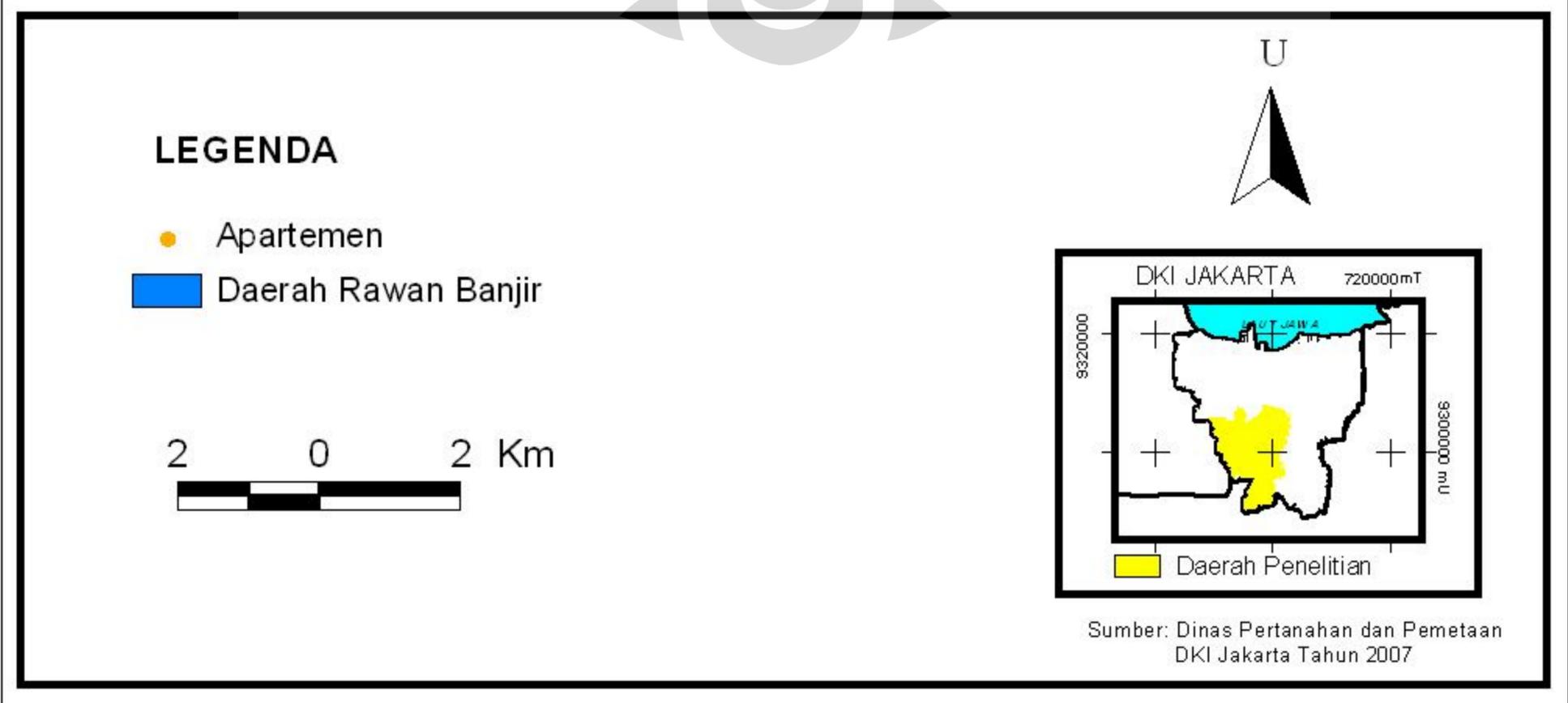
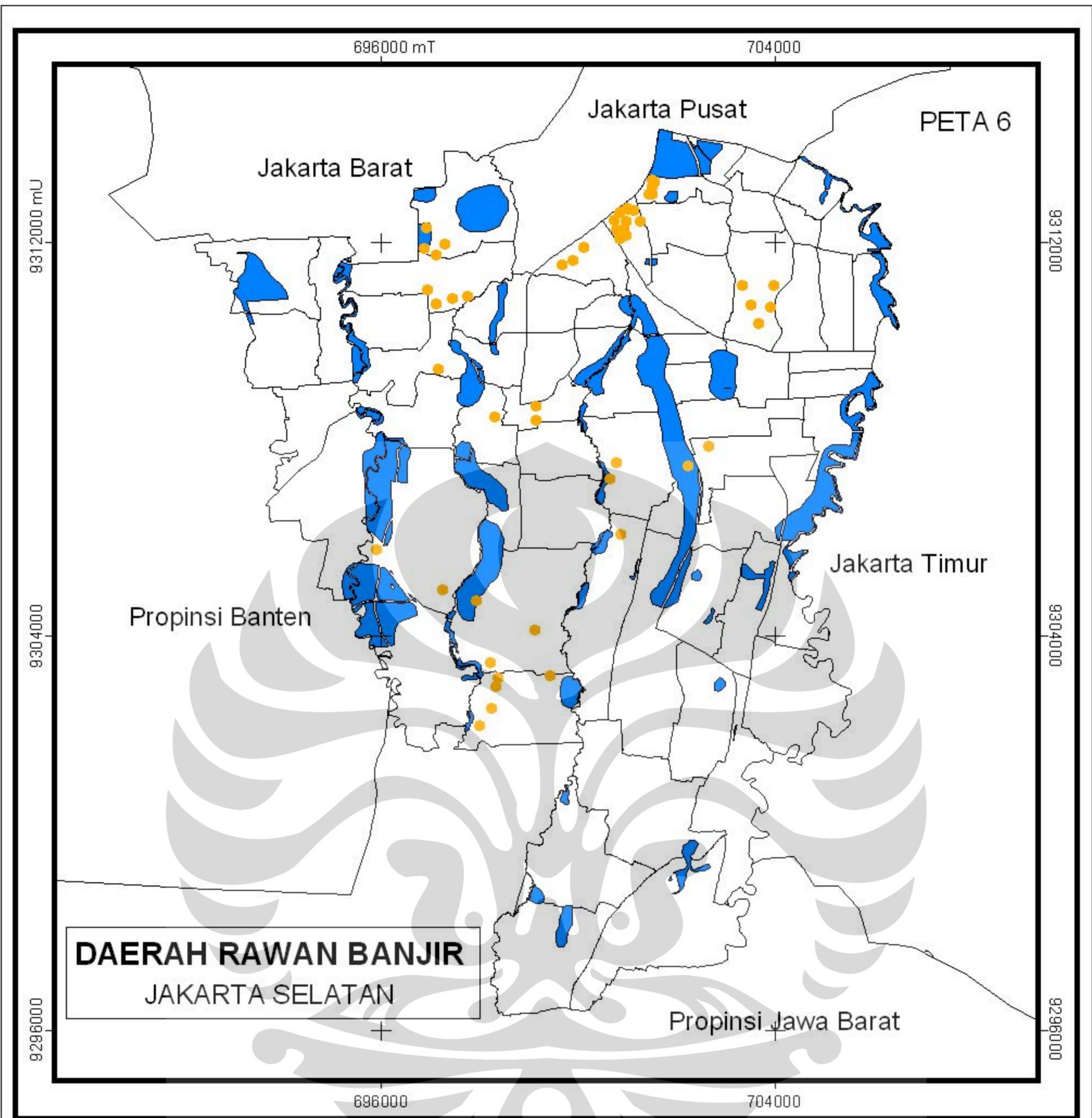


LEGENDA

- Apartemen
- Rendah (< Rp. 4.621.000)
- Sedang (Rp. 4.621.000 - Rp. 9.242.000)
- Tinggi (> Rp. 9.242.000)



Sumber: Badan Pertanahan Nasional (BPN)
DKI Jakarta Tahun 2007 & Pengolahan Data Tahun 2009



696000 mT

704000

Jakarta Pusat

PETA 7

Jakarta Barat

9312000 mU

9312000

9304000

9304000

Propinsi Banten

Jakarta Timur

AREA CBD /
NON CBD
JAKARTA SELATAN

9296000

9296000

Propinsi Jawa Barat

696000

704000

LEGENDA

● Apartemen

■ CBD

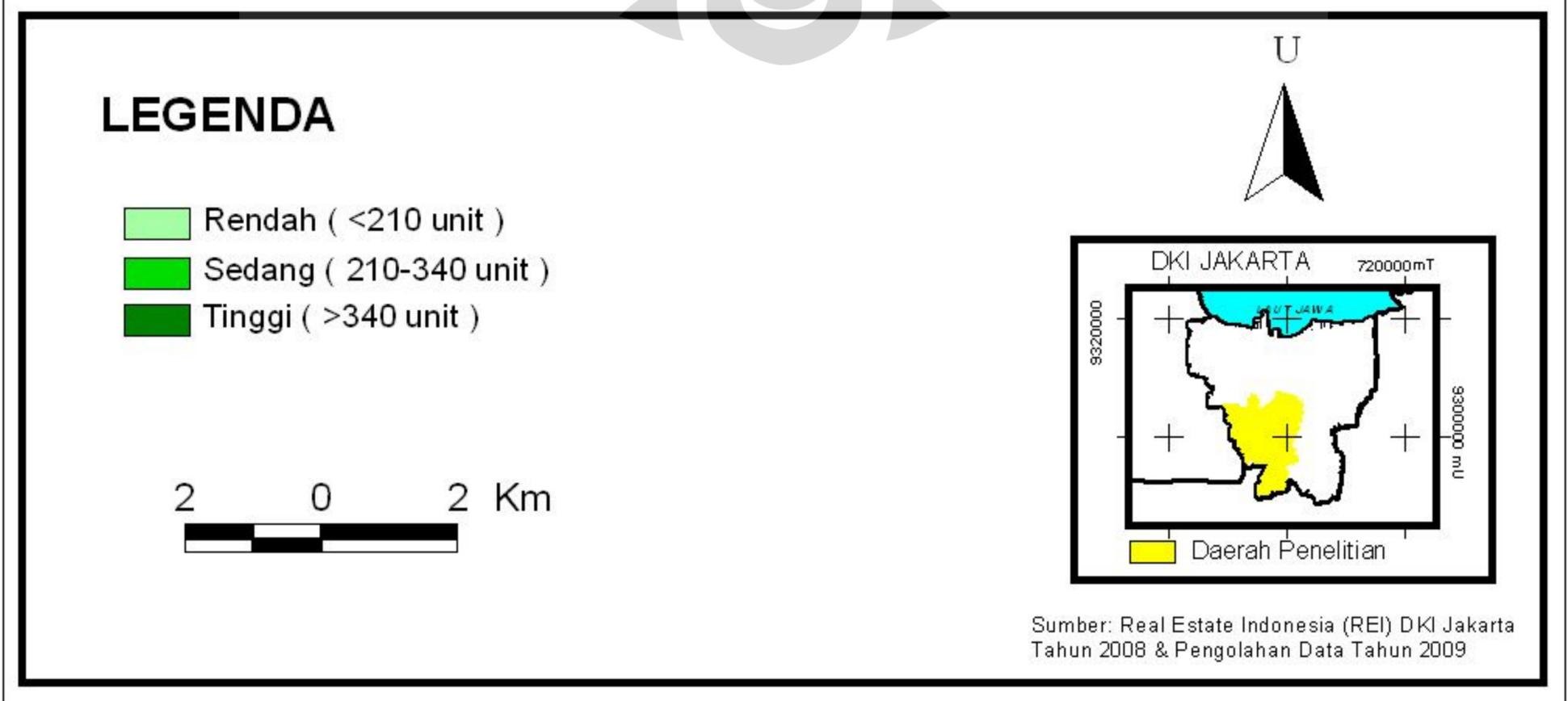
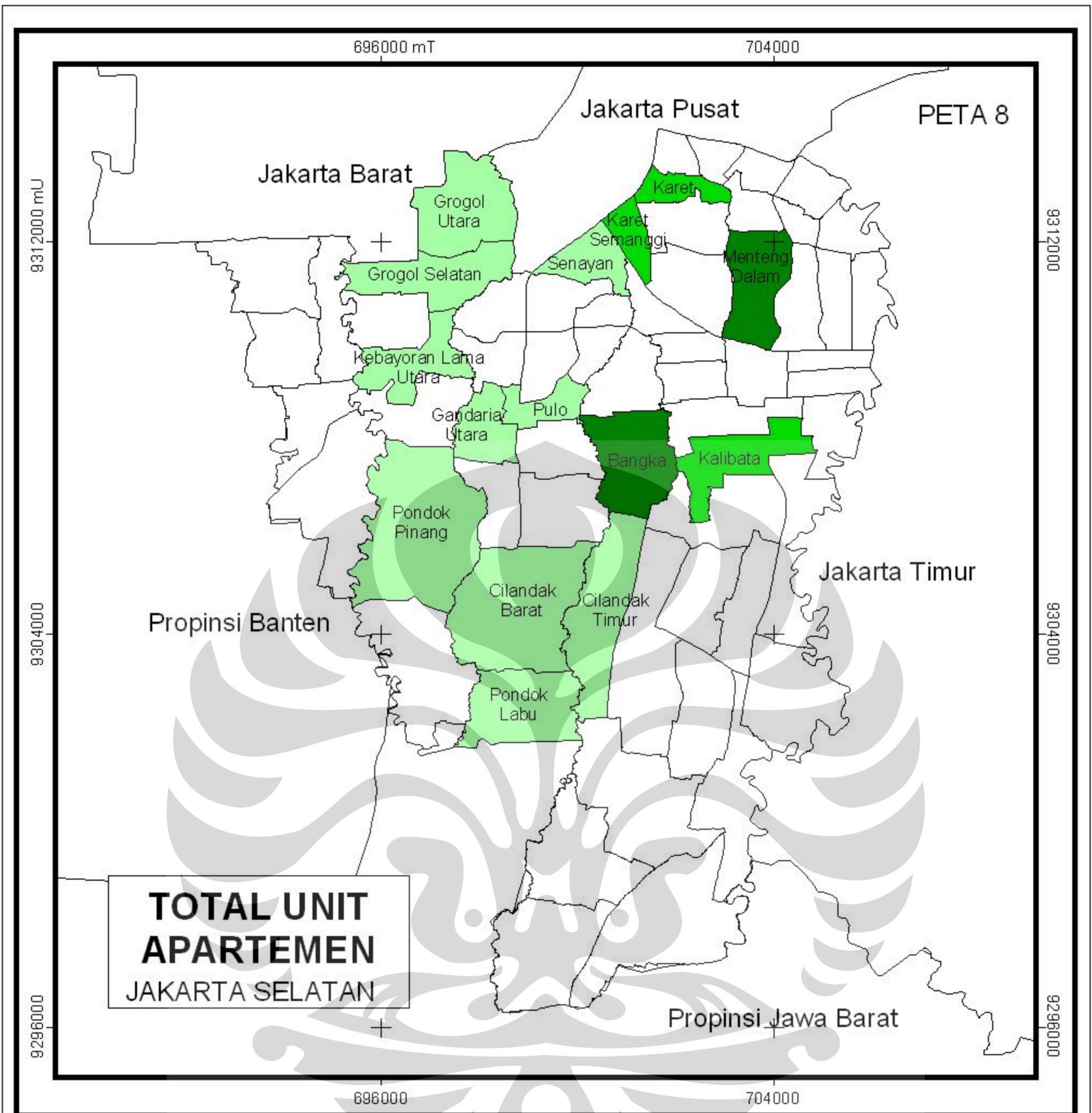
■ Non CBD

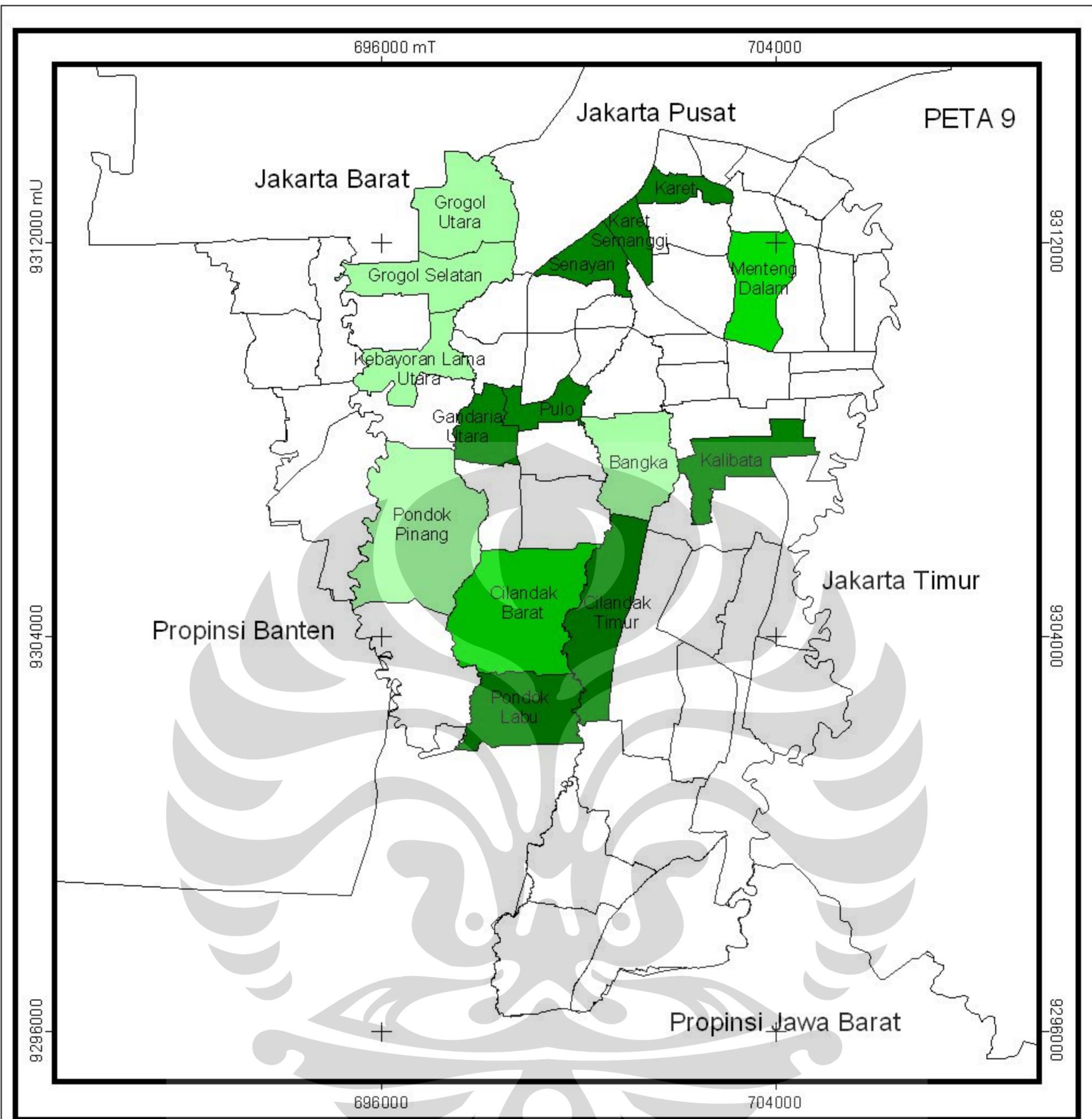
2 0 2 Km

U



Sumber: Pengolahan Data Tahun 2009





PERSENTASE JUMLAH PENGHUNI JAKARTA SELATAN

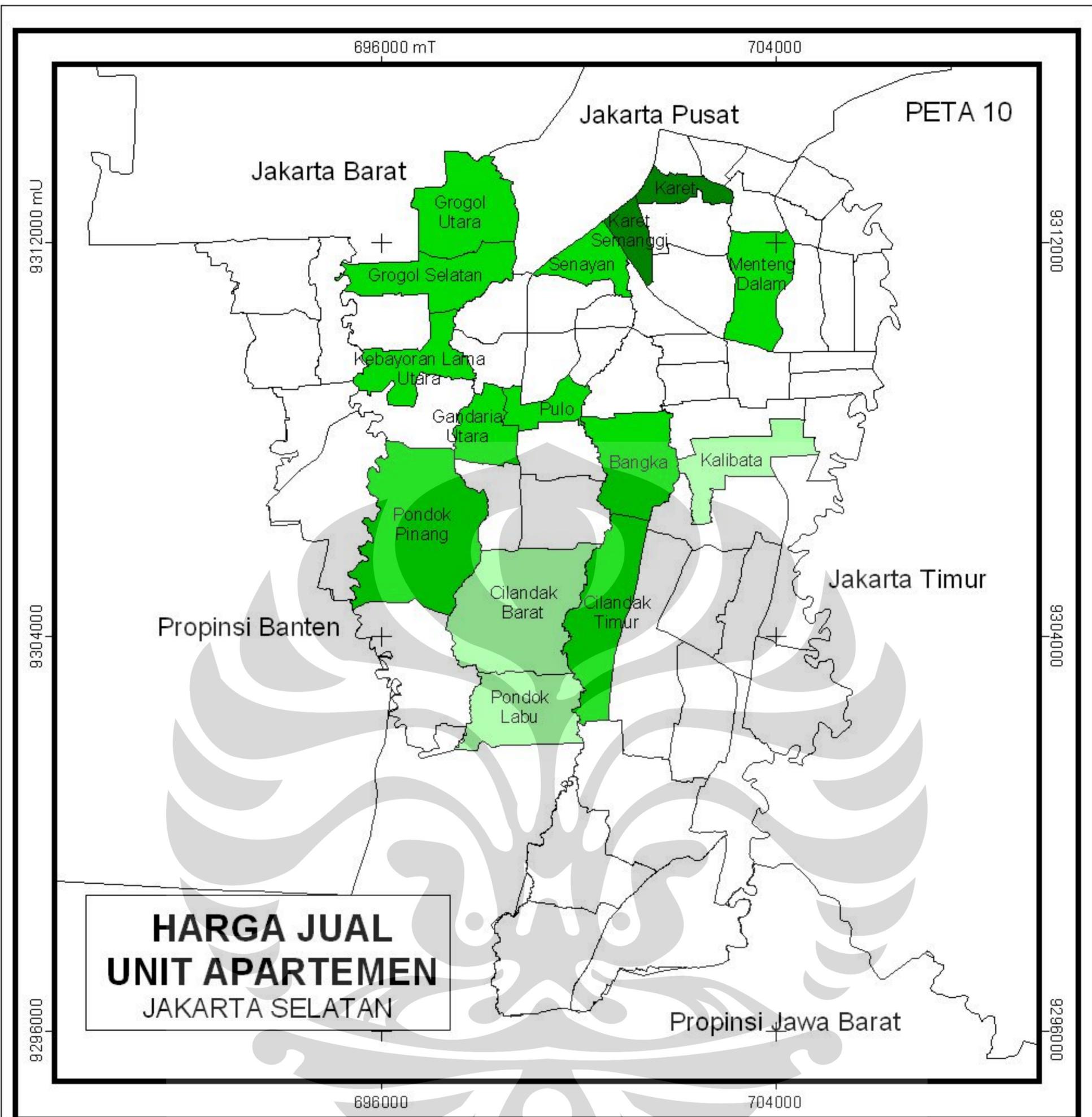
LEGENDA

- Rendah (<57%)
- Sedang (57% - 71%)
- Tinggi (>71%)

2 0 2 Km



Sumber: Real Estate Indonesia (REI)
DKI Jakarta Tahun 2009 & Pengolahan Data Tahun 2009



LEGENDA

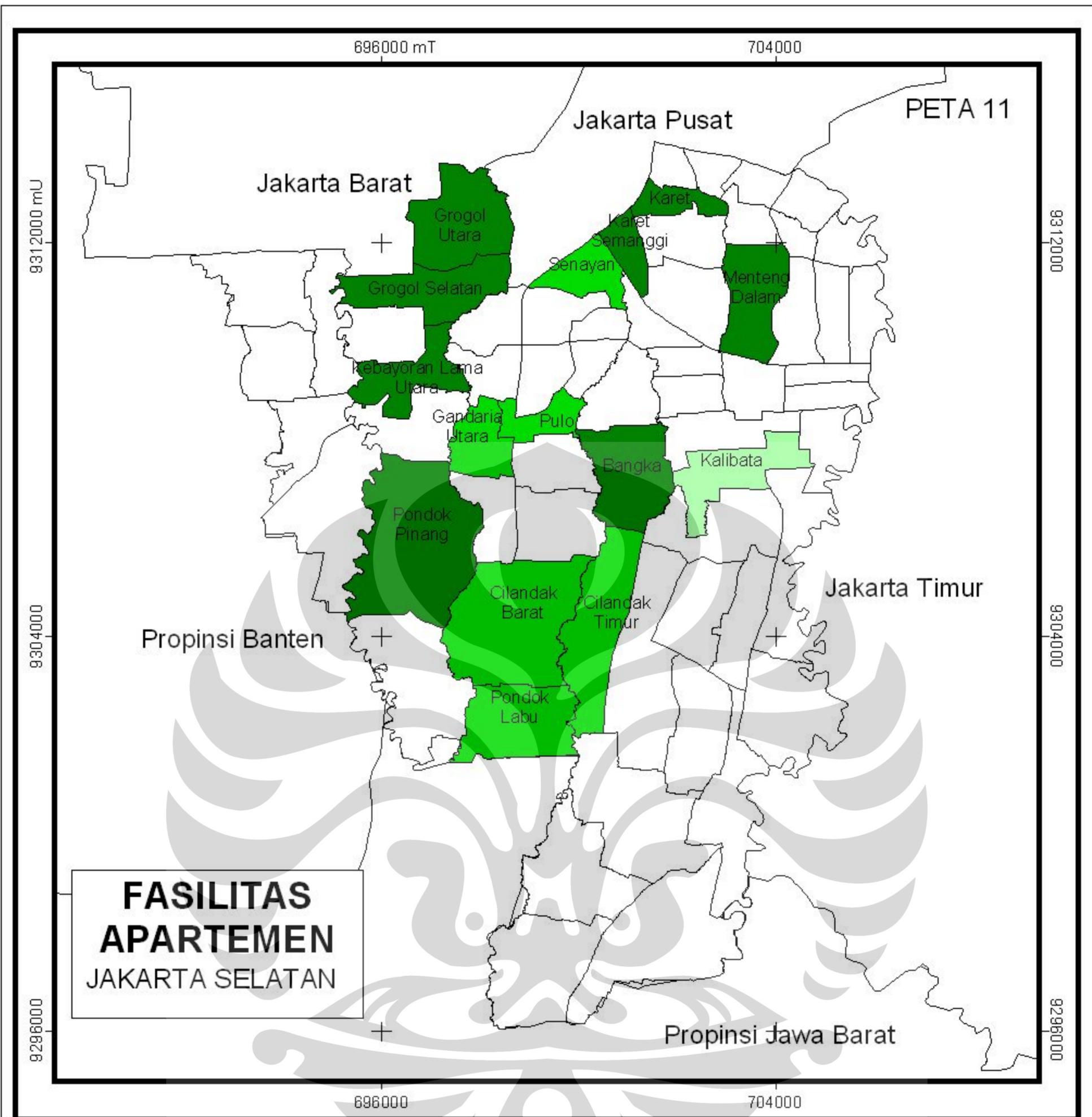
- Rendah (<1 Miliar)
- Sedang (1 Miliar - 2 Miliar)
- Tinggi (>2 Miliar)

2 0 2 Km

U

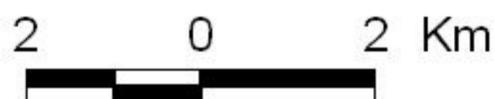


Sumber: Real Estate Indonesia (REI)
DKI Jakarta Tahun 2009 & Pengolahan Data Tahun 2009



LEGENDA

- Rendah (6 fasilitas)
- Sedang (7 fasilitas)
- Tinggi (8 fasilitas)



Sumber: Real Estate Indonesia (REI)
DKI Jakarta Tahun 2009 & Pengolahan Data Tahun 2009

