

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
ABSTRAK.....	iii
<i>ABSTRACT</i>	iv
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR GAMBAR.....	viii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
 BAB 1. PENDAHULUAN	 1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Pertanyaan Penelitian.....	5
1.3. Tujuan dan Sasaran Penelitian.....	6
1.4. Manfaat Penelitian.....	6
1.5. Batasan Penelitian.....	6
1.6. Kerangka Penelitian.....	7
1.7. Sistematika Penulisan.....	8
 BAB II. TINJAUAN TEORI DAN REFERENSI	 9
2.1. Pengembangan Metropolitan Jakarta, Transformasi Adaptasi.....	9
2.1.1. Transformasi di Kawasan Perkotaan.....	9
2.1.2. Transformasi Kampung dalam Ruang Kota.....	10
2.1.3. Adaptasi Kampung dalam Ruang Kota	11
2.2. Perubahan Tata Guna Lahan di Perkotaan.....	14
2.3. Ruang Lahan Sebagai Komoditas.....	16
2.4. Teori <i>Neighborhood Change</i>	18
2.5. Teori Perubahan Kawasan Melalui Pendekatan Inkremental.....	24
2.6. Kerangka Teori.....	28

BAB III. METODE PENELITIAN.....	29
3.1. Lokasi Penelitian.....	29
3.2. Pendekatan Penelitian.....	30
3.3. Subyek Penelitian.....	31
3.4. Kebutuhan Data Penelitian.....	32
3.5. Metode Pengumpulan Data.....	35
3.5.1. Pengumpulan Data Primer.....	35
3.5.2. Pengumpulan Data Sekunder.....	35
3.4. Metode Pengolahan dan Analisis Data.....	36
BAB IV. DATA DAN TEMUAN.....	38
4.1. Sejarah Perkembangan Kawasan Karet Kuningan	38
4.2. Profil Kawasan Karet Kuningan	46
4.2.1. Aspek Wilayah dan Kependudukan.....	46
4.2.2. Aspek Tata Guna Lahan.....	48
4.3. Perubahan Pada Perimeter Kawasan Karet Kuningan	54
4.3.1. Perkembangan Aksesibilitas.....	54
4.3.2. Perkembangan Tata Guna Lahan.....	56
4.4. Perubahan Pada Area Fokus Studi.....	61
4.4.1. Perubahan Fungsi Lahan.....	61
a. Berdasarkan Fungsi Awal.....	67
b. Berdasarkan Lokasi.....	69
c. Berdasarkan Klasifikasi Luas Lahan.....	71
4.4.2. Perubahan Intensitas.....	72
a. Berdasarkan Daya Tampung Lahan.....	72
b. Berdasarkan Jumlah Kamar Per Unit Bangunan.....	74
c. Berdasarkan Ketinggian Bangunan.....	74
4.4.3. Perubahan Pelaku Pengembangan.....	75
4.4.4. Perubahan Profil Penghuni.....	83

BAB V. ANALISIS	86
5.1. Analisis Faktor yang Mendorong Terjadinya Perubahan.....	86
5.2. Analisis Tendensi Perubahan.....	96
5.3. Analisis Pengaruh Perubahan.....	99
5.3.1. Terhadap Penduduk Lokal.....	99
5.3.2. Terhadap Lingkungan.....	102
5.4. Analisis atas Kondisi Terkait Teori.....	104
BAB VI. KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	107
DAFTAR PUSTAKA	110
LAMPIRAN	112

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1. Pemetaan Kampung di Jakarta Tahun 1975	2
Gambar 1.2. Pengembangan Skala Besar di Perimeter Jl.Prof. Dr. Satrio	4
Gambar 1.3. Pengembangan Skala Kecil “Mikro” di Layer Kedua Karet Kuningan	5
Gambar 2.1. Model Invasi Suksesi	22
Gambar 2.2. Faktor Pendorong Internal dan Eksternal <i>Neighborhood Change</i>	24
Gambar 2.3. Contoh Pengembangan Skala Mikro	25
Gambar 2.4. Ilustrasi dari Pengembangan Melalui Pendekatan Inkremental	26
Gambar 2.5. Perbandingan Karakter Pendekatan Komprehensif dan Inkremental	27
Gambar 3.1. Wilayah Administratif Kelurahan Karet Kuningan, dan Area Fokus Studi	29
Gambar 3.2. Skema Pengolahan Data dengan Pendekatan Kualitatif	36
Gambar 4.1. Peta Jakarta 1914	38
Gambar 4.2. Peta Jakarta Tahun 1959, Kelurahan Karet Kuningan dan Sekitarnya	40
Gambar 4.3. Aktivitas Pembatikan di daerah Karet, Tanah Abang, Jakarta Pusat, 1950an	41
Gambar 4.4. Pemetaan Fungsi Lahan pada Area Fokus Studi, Awal Tahun 1990an	43
Gambar 4.5. Diagram Prosentase Pemanfaatan Lahan Sebelum Tahun 1990an	44
Gambar 4.6. Wilayah Administratif Kelurahan Karet Kuningan	46
Gambar 4.7. Kelurahan Karet Kuningan Dalam RTRW 2005	48
Gambar 4.8. Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) 2010-2030 Kelurahan Karet Kuningan	49
Gambar 4.9. RDTR pada Area Fokus Studi RW 01 dan RW 06	51
Gambar 4.10. Contoh Tabel Pelaksanaan Kegiatan dalam Subzona Hunian	52
Gambar 4.11. Pemetaan Perkembangan Akses di Sekitar Kawasan Karet Kuningan	55
Gambar 4.12. Pemetaan Perkembangan Perimeter Kawasan Karet Kuningan 1992-2000	57
Gambar 4.13. Pemetaan Perkembangan Perimeter Kawasan Karet Kuningan 2001-2005	58
Gambar 4.14. Pemetaan Perkembangan Perimeter Kawasan Karet Kuningan 2006-2015	59
Gambar 4.15. Pemetaan Komersial Berdasarkan Tahun Pengembangan dan Intensitas	60
Gambar 4.16. Peta Perubahan Fungsi Lahan di Area Fokus Studi, Periode 1992-2000	62
Gambar 4.17. Diagram Perubahan Fungsi Lahan Periode 1992-2000	63
Gambar 4.18. Peta Perubahan Fungsi Lahan di Area Fokus Studi, Periode 2001-2005	64
Gambar 4.19. Diagram Perubahan Fungsi Lahan Periode 2001-2005	65
Gambar 4.20. Peta Perubahan Fungsi Lahan di Area Fokus Studi, Periode 2006-2015	66

Gambar 4.21. Diagram Perubahan Fungsi Lahan Periode 2006-2015	67
Gambar 4.22. Grafik Perubahan Lahan dengan Fungsi Awal Hunian	67
Gambar 4.23. Grafik Perubahan Lahan dengan Fungsi Awal Campuran	68
Gambar 4.24. Grafik Perubahan Fungsi Lahan yang Menjadi Rumah Kos	68
Gambar 4.25. Grafik Alih Fungsi Lahan yang Menjadi Rumah Kos	69
Gambar 4.26. Perubahan Fungsi Lahan Berdasarkan Lokasi	70
Gambar 4.27. Perubahan Fungsi Lahan Berdasarkan Klasifikasi Luas Lahan	71
Gambar 4.28. Diagram Harga Sewa Kamar Kos di Area Fokus Studi	73
Gambar 4.29. Kos Eksklusif di Area Fokus Studi	73
Gambar 4.30. Perubahan Intensitas Berdasarkan Jumlah Kamar	74
Gambar 4.31. Perubahan Intensitas Berdasarkan Ketinggian Bangunan	75
Gambar 4.32. Tipe Kos di Area Fokus Studi Berdasarkan Profil Pemilik	76
Gambar 4.33. Rumah Kos Tipe A di Area Fokus Studi	77
Gambar 4.34. Rumah Kos Tipe B di Area Fokus Studi	78
Gambar 4.35. Kos Tipe C (1) di Area Fokus Studi	79
Gambar 4.36. Kos Tipe C (2) di Area Fokus Studi	80
Gambar 4.37. Pemetaan Tipe Rumah Kos di Area Fokus Studi	82
Gambar 4.38. Perubahan Pelaku Pengembangan	83
Gambar 4.39. Data Profil Penghuni-Asal Daerah	84
Gambar 4.40. Data Profil Penghuni-Lokasi Tempat Kerja	85
Gambar 5.1. Dorongan Perkembangan Komersial Terhadap Perubahan	87
Gambar 5.2. Hubungan Perkembangan Perimeter Karet Kuningan dan Area Fokus Studi	88
Gambar 5.3. Rekapitulasi Data Perubahan Pada Area Fokus Studi	96
Gambar 5.4. Pemetaan Lahan 100-500m ² di Area Fokus Studi	97
Gambar 5.5. Gambaran Pola Adaptasi di Area Fokus Studi	99
Gambar 5.6. Gambaran Pola Adaptasi di Area Fokus Studi	100

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1. Definisi <i>Neighborhood</i>	19
Tabel 3.1. Tabel Kebutuhan Data	33
Tabel 4.1. Tabel Karakter Kawasan Karet Kuningan Berdasarkan Periodisasi Sejarah	42
Tabel 4.2. Tabel Karakter Area Fokus Studi Pada Awal Tahun 1990an	44
Tabel 4.3. Luas Area dan Ruang Lahan Per RW Kelurahan Karet Kuningan	47
Tabel 4.4. Tabel Jumlah Penduduk Kelurahan Karet Kuningan	47
Tabel 4.5. Tabel Intensitas Perubahan Rumah Kos di Area Fokus Studi	72
Tabel 4.6. Tabel Tipe Kos di Karet Kuningan	81
Tabel 5.1. Tabel Intensitas Perubahan Rumah Kos di Area Fokus Studi	91
Tabel 5.2. Tabel Identifikasi Faktor yang Mempengaruhi Perubahan	94
Tabel 5.3. Skema Hubungan Antar Faktor yang Mendorong Perubahan	95
Tabel 5.4. Tabel Pemanfaatan Luas Lahan Terhadap Indikator Waktu dan Lokasi	98

LAMPIRAN

Lampiran 1	: Data Rumah Kos RW 01 dan RW 06
Lampiran 2	: Kode Rumah Kos RW 01 dan RW 06
Lampiran 3	: Tabel Alih Fungsi Lahan Berdasarkan Area
Lampiran 4	: Peta Gedung Komersial Jones Lang Lasalle 2012
Lampiran 5	: Tabel Intensitas Gedung Komersial di Jl. Prof. Dr. Satrio
Lampiran 6	: Peta RTRW 1985-2005
Lampiran 7	: Lembar Rencana Kota Thn 2005, RW 01 dan RW 02
Lampiran 8	: Peta RDTR 2010-2030
Lampiran 9	: Kutipan Perda dan Pergub
Lampiran 10	: Hasil Kuisisioner Studi Bersama
Lampiran 11	: Rekap Hasil Wawancara