

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
ABSTRAK	ii
ABSTRACT.....	iv
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR GAMBAR	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GRAFIK	xiv
DAFTAR DIAGRAM.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Ruang Lingkup Penelitian	2
1.3 Tujuan dan Sasaran.....	3
1.4 Manfaat Penelitian	4
BAB II TINJAUAN TEORI.....	5
2.1 Pengembangan Inkremental Properti	5
2.2 Pengembangan Properti Secara Umum	2
2.2.1 Definisi Proses Pengembangan Properti	8
2.2.2 Pengembangan Hunian Sewa/ Kos-kosan.....	11
2.3 Teori <i>Neighborhood Change</i>	12
2.3.1. Definisi <i>Neighborhood</i> dan <i>Neighborhood Change</i>	12
2.3.2 Model <i>Neighbourhood Change</i>	13
2.4. Appraisal Properti.....	17
2.4.1. <i>Income Approach</i> (Pendekatan Pendapatan).....	18
2.4.2 Metode Penyisaan (<i>Residual Technique Method</i>)	19

2.5 Metode Kualitatif	20
2.5.1 Data Penelitian Kualitatif	21
2.5.2 Subjek Penelitian	22
2.5.3 Metode Analisis Data	22
2.6 Metode Kuantitatif	23
2.6.1 Teknik Sampling.....	24
2.6.2 Analisa Cross Tabulasi	25
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	26
3.1 Strategi Penelitian: Studi Kasus	27
3.1.1 Penggunaan Studi Kasus.....	27
3.2 Penentuan Sumber Data dan Informasi	28
3.3 Pengumpulan Data dan Informasi	28
3.3.1 Survei dan Observasi lapangan.....	28
3.3.2 Wawancara (<i>Indepth Interview</i>)	28
3.4 Analisa Data dan Interpretasi Data	29
3.5 Kerangka Berpikir Umum	31
BAB IV TEMUAN LAPANGAN	33
4.1 Tinjauan Lokasi Hunian Sewa di Wilayah Karet Jakarta.....	33
4.1.1 Berdasarkan Rencana Tata Ruang	34
4.2 Berdasarkan Spasial Kawasan.....	36
4.2.1 Perkembangan Properti Di Kawasan Karet	36
4.2.2 Struktur kawasan di Karet Kuningan.....	40
4.3 Tinjauan Umum Hunian Sewa di Wilayah Penelitian.....	42
4.3.1 Berdasarkan Fisik Hunian Sewa	43
4.3.2 Berdasarkan Keberadaan Dan Lokasi Hunian Sewa	51
4.3.4. Berdasarkan Kualitas Bangunan.....	54
4.3.5. Berdasarkan Pelaku	57

4.3.6. Strategi Pengembangan Hunian Sewa	59
4.3.6.1. Strategi Mendapatkan Tanah	60
4.3.6.2. Strategi Pembiayaan	62
BAB V ANALISIS DAN PEMBAHASAN	64
5.1. Analisis Proses Perkembangan Hunian Sewa	64
5.2 Analisis Umum Proses Pengembangan Hunian Sewa	66
5.3 Analisis Umum Proses Pengembangan Hunian Sewa.....	68
5.3.1 Analisis Proses Pengembangan Hunian Sewa Tahap Penguasaan Lahan	69
5.3.2 Analisis Proses Pengembangan Hunian Sewa Tahap Perencanaan dan Perijinan	71
5.3.3 Analisis Proses Pengembangan Hunian Sewa Tahap Konstruksi.....	72
5.3.4 Analisis Proses Pengembangan Hunian Sewa Tahap Marketing.....	73
5.3.5 Analisis Proses Pengembangan Hunian Sewa Tahap Pengelolaan.....	74
5.3.6 Analisis Proses Pengembangan Secara Keseluruhan.....	75
5.4 Klasifikasi Variasi Dalam Setiap Proses Pengembangan.....	77
5.4.1 Klasifikasi Variasi Dalam Proses Perolehan lahan	77
5.4.2 Klasifikasi Variasi Dalam Proses Perencanaan dan Perijinan	78
5.4.3 Klasifikasi Variasi Dalam Proses Konstruksi	80
5.4.4 Klasifikasi Variasi Dalam Proses Marketing	81
5.4.5 Klasifikasi Variasi Dalam Proses Pengelolaan	82
5.5 Analisis Proses Pengembangan	83
5.5.1 Analisis Proses Pengembangan pada tahapan perolehan lahan	83
5.5.2 Analisis Proses Perencanaan dan Perijinan.....	89
5.5.3 Analisis Proses Konstruksi.....	96
5.5.4 Analisis Proses Marketing	101
5.5.5 Analisis Proses Pengelolaan.....	107
5.6 Analisis Proses Pengembangan Secara Umum	112

5.7	Analisis Masalah Pada Proses Pengembangan Secara Umum	114
5.8	Analisis Aspek-aspek Yang Mempengaruhi Proses Menggunakan Diagram Tulang Ikan (<i>Fish Bone Diagram</i>)	117
5.9	Analisis Aspek yang Memberikan <i>Added Value</i>	120
5.10	Analisis Korelasi <i>Added Value</i> Dengan Harga Sewa dan Biaya Investasi	121
5.11	Karakteristik Pelaku Pengembangan Kos-Kosan	123
5.11.1	Identifikasi Karakter Pengembangan Inkremental Pada Pengembangan Hunian Sewa di Lokasi Studi	123
BAB IV KESIMPULAN DAN REKOMENDASI		126
6.1	Kesimpulan	126
6.2	Rekomendasi	127
DAFTAR PUSTAKA		129
LAMPIRAN		

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Pembatasan Wilayah Penelitian di Karet Belakang.....	3
Gambar 2.1	Perbandingan Pendekatan Komprehensif dan Inkremental.....	5
Gambar 2.2	Contoh Pengembangan Skala Mikro.....	7
Gambar 2.3	Ilustrasi dari Pengembangan Melalui Pendekatan Inkremental.....	8
Gambar 2.4	Model Invasi Suksesi.....	14
Gambar 4.1	Peta Wilayah Penelitian di Kelurahan Karet Kuningan.....	34
Gambar 4.2	Peta RDTR 2010-2030 Wilayah Kelurahan Karet Kuningan.....	35
Gambar 4.3	Peta Proximity Kawasan Karet Kuningan Dengan Area sekitar...	37
Gambar 4.4	Foto Survey Hunian Sewa di Sekitar Kawasan Karet Kuningan...	39
Gambar 4.5	Lokasi Sample Yang di Wawancarai.....	42
Gambar 4.6	Hunian Sewa Kelas Menengah Atas.....	44
Gambar 4.7	Hunian Sewa Kelas Menengah bawah.....	44
Gambar 4.8	Hunian Sewa Kelas menengah Atas dan Menengah Bawah.....	47
Gambar 4.9	Persebaran Kos-Kosan Berdasarkan Intensitas Bangunan.....	48
Gambar 4.10	Potongan Jalan di l Karet Kuningan RW 02.....	53
Gambar 4.11	Potongan Jalan di l Karet Kuningan RW 02.....	56
Gambar 5.1	Persebaran Kos-Kosan Berdasarkan Pola Penguasaan Lahan.....	78
Gambar 5.2	Pola persebaran Penggunaan Tenaga Ahli di Karet Belakang.....	79
Gambar 5.3	Persebaran Pola Konstruksi di Wilayah Karet Belakang.....	80

Gambar 5.4 Persebaran Pola Marketing di Wilayah Karet
Belakang.....81

Gambar 5.5 Persebaran Pola Pengelolaan di Karet Belakang.....82

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Proses Developmen Miles.....	9
Tabel 2.2	Penyesuaian Teori Yang Ada ke Penyederhanaan proses.....	10
Tabel 2.3	Faktor Pendorong Internal dan Eksternal <i>Neighborhood Change</i>	17
Tabel 4.1	Jumlah Pasokan Kantor Exisiting dan Yang Akan Datang.....	38
Tabel 4.2	Data Jumlah Kos-Kosan Berdasarkan Tahun Berdiri.....	43
Tabel 4.3	Hasil Sample Kos-Kosan Berdasarkan Tipologinya.....	44
Tabel 4.4	Informasi Umum Dari Sample Kos-Kosan.....	45
Tabel 4.5	Wawancara Latar Belakang Luasan Kos-Kosan.....	46
Tabel 4.6	Data Jumlah Luasan Lahan Yang Ada.....	47
Tabel 4.7	Data Jumlah KLB Yang Ada.....	48
Tabel 4.8	Data Jumlah Luasan Bangunan Yang Ada.....	49
Tabel 4.9	Data Jumlah Luasan Lantai Yang Ada.....	49
Tabel 4.10	Data Jumlah Luasan Kamar Yang Ada.....	50
Tabel 4.11	Hasil Wawancara Mengenai Pemilihan Lokasi.....	51
Tabel 4.12	Data Jumlah Kelas Jalan Yang Ada.....	53
Tabel 4.13	Wawancara Penggunaan Tenaga Ahli Dalam Pengembangan...54	
Tabel 4.14	Data Jumlah Profil Pengembang Yang Ada.....	57
Tabel 4.15	Wawancara Penggolongan Berdasarkan Besar Modal.....	57
Tabel 4.16	Wawancara Latar Belakang Pemilihan Fungsi Hunian Sewa.....	59
Tabel 4.17	Wawancara Penentuan Lokasi dan Ijinnya.....	60

Tabel 4.20	Wawancara Strategi Pembiayaan.....	61
Tabel 4.21	Data Jumlah Kos-Kosan Berdasarkan Pembiayaannya.....	62
Tabel 5.1	Pelaku Proses Tambahan.....	68
Tabel 5.2	Pola Penguasaan Lahan Berdasarkan Faktor Fisik (Internal).....	83
Tabel 5.3	Pola Penguasaan Lahan Berdasarkan Lokasi (Internal).....	85
Tabel 5.4	Pola Penguasaan Lahan Berdasarkan Profil Pengembang.....	85
Tabel 5.5	Pola Penguasaan Lahan Berdasarkan Tahun Berdiri.....	86
Tabel 5.6	Pola Penguasaan Lahan Berdasarkan Pembiayaan.....	86
Tabel 5.7	Pola Perencanaan dan Perijinan Berdasarkan Luas Lahan.....	88
Tabel 5.8	Pola Perencanaan dan Perijinan Berdasarkan KLB.....	89
Tabel 5.9	Pola Perencanaan dan Perijinan Berdasarkan Luas Bangunan.....	90
Tabel 5.10	Pola Konstruksi Berdasarkan Jumlah Lantai.....	90
Tabel 5.11	Pola Konstruksi Berdasarkan Jumlah Kamar.....	91
Tabel 5.12	Pola Konstruksi Berdasarkan Lokasi.....	91
Tabel 5.13	Pola Konstruksi Berdasarkan Profil Pengembang.....	92
Tabel 5.14	Pola Marketing Berdasarkan Tahun Berdiri.....	92
Tabel 5.15	Pola Marketing Berdasarkan Pembiayaan.....	93
Tabel 5.16	Pola Marketing Berdasarkan Luas Lahan.....	95
Tabel 5.17	Pola Marketing Berdasarkan Luas Bangunan.....	96
Tabel 5.18	Pola Marketing Berdasarkan KLB.....	96
Tabel 5.19	Pola Pengelolaan Berdasarkan Jumlah Lantai.....	97

Tabel 5.20	Pola Pengelolaan Berdasarkan Jumlah Kamar.....	97
Tabel 5.21	Pola Pengelolaan Berdasarkan Lokasi.....	98
Tabel 5.22	Pola Pengelolaan Berdasarkan Profil Pengembang.....	98
Tabel 5.23	Pola Konstruksi Berdasarkan Tahun Berdiri.....	99
Tabel 5.24	Pola Konstruksi Berdasarkan Pembiayaan.....	99
Tabel 5.25	Pola Proses Marketing Berdasarkan Luas Lahan.....	101
Tabel 5.26	Pola Proses Marketing Berdasarkan Luas Bangunan.....	102
Tabel 5.27	Pola Proses Marketing Berdasarkan KLB.....	102
Tabel 5.28	Pola Proses Marketing Berdasarkan Jumlah Lantai.....	102
Tabel 5.29	Proses Marketing Berdasarkan Jumlah Kamar.....	103
Tabel 5.30	Pola Proses Marketing Berdasarkan Lokasi.....	103
Tabel 5.31	Pola Proses Marketing Berdasarkan Profil Pengembang.....	104
Tabel 5.32	Pola Proses Marketing Berdasarkan Tahun Berdiri.....	104
Tabel 5.33	Pola Proses Marketing Berdasarkan Pembiayaan.....	105
Tabel 5.34	Pola Proses Pengelolaan Berdasarkan Luas Lahan.....	106
Tabel 5.35	Pola Pengelolaan Berdasarkan Luas Bangunan.....	107
Tabel 5.36	Pola Pengelolaan Berdasarkan KLB.....	108
Tabel 5.37	Pola Pengelolaan Berdasarkan Jumlah Lantai.....	108
Tabel 5.38	Pola Pengelolaan Berdasarkan Jumlah Kamar.....	109
Tabel 5.39	Pengelolaan Berdasarkan Lokasi.....	109
Tabel 5.40	Pola Pengelolaan Berdasarkan Profil Pengembang.....	110

Tabel 5.41	Pola Pengelolaan Berdasarkan Tahun Berdiri.....	110
Tabel 5.42	Pola Pengelolaan Berdasarkan Pembiayaan.....	111
Tabel 5.43	Aspek Yang Mempengaruhi Proses Pengembangan.....	114
Tabel 5.44	Bobot Aspek Dominan Yang Mempengaruhi Proses Pengembangan.....	117
Tabel 5.45	Analisis Investasi <i>Added Value on Land</i>	119
Tabel 5.46	Korelasi Aspek-Aspek Yang Ada Dengan Biaya Sewa dan Biaya Investasi.....	120
Tabel 5.46	Perolehan Lahan dan Nilai Investasi pada Semua Sampel Hunian Sewa.....	122

DAFTAR GRAFIK

Grafik 5.1	Pertumbuhan Kos-Kosan di Karet Belakang.....	64
Grafik 5.2	Pola Penguasaan Lahan Berdasarkan Tahun Pengembangan.....	87
Grafik 5.3	Pola Perencanaan dan Perijinan Berdasarkan Periode.....	93
Grafik 5.4	Pola Perencanaan dan Perijinan Berdasarkan Perijinan.....	94
Grafik 5.5	Konstruksi Berdasarkan Periodenya.....	100
Grafik 5.6	Marketing Berdasarkan Periode.....	105
Grafik 5.7	Pola Pengelolaan Berdasarkan Periode.....	111
Grafik 5.8	Klasifikasi Proses Dominan di Karet Belakang.....	112
Grafik 5.9	Pola Proses Dominan di Karet Belakang.....	113

DAFTAR DIAGRAM

Diagram 5.1	Proses Penguasaan Lahan.....	68
Diagram 5.2	Proses Perencanaan dan Perijinan.....	70
Diagram 5.3	Proses Konstruksi.....	71
Diagram 5.4	Proses Marketing.....	72
Diagram 5.5	Proses Pengelolaan.....	73
Diagram 5.6	Proses Inti Pengembangan Kos-Kosan di Karet Belakang.....	74
Diagram 5.7	Proses Inti Pengembangan Kos-Kosan di Karet Belakang.....	75
Diagram 5.8	Persebaran Kos-Kosan Berdasarkan Pola Penguasaan Lahan.....	82
Diagram 5.9	Pola Perencanaan dan Perijinan Berdasarkan Tenaga Ahli.....	88
Diagram 5.10	Persebaran Pola Marketing di Wilayah Karet Belakang.....	100
Diagram 5.11	Persebaran Pola Pengelolaan di Karet Belakang.....	106
Diagram 5.12	Diagram Tulang Ikan Untuk Proses Pengembangan.....	118

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Transkrip Wawancara

Lampiran 2. Data Kos-Kosan Yang Diwawancarai