

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	i
KATA PENGANTAR.....	ii
LEMBAR PERSEMBAHAN	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN	viii
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR TABEL	xv
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah.....	8
1.2.1 Pertanyaan Penelitian	9
1.3 Pembatasan Penelitian	9
1.3.1 Teritorial.....	9
1.3.2 Substansial.....	10
1.4 Tujuan Kajian.....	11
1.4.1 Tujuan.....	11
1.4.2 Sasaran	12
1.5 Rumusan Masalah	12
1.6 Manfaat Penelitian	13
BAB 2 TINJAUAN TEORI.....	14
2.1 Perumahan.....	14
2.2 Perumahan Berimbang dan Klasifikasi Perumahan Berimbang	15
2.3 Permukiman	17
2.4 <i>Neighbourhood</i>	18
2.5 <i>Neighbourhood Change</i>	20
2.5.1 <i>Neighbourhood Change Model</i>	23

2.5.2	Faktor Penyebab <i>Neighbourhood Change</i>	26
2.6	<i>Community Development</i>	28
2.7	<i>Sustainability In Community Development</i>	30
2.8	Demografi	33
2.8.1	Dinamika Penduduk	34
2.9	Tipologi Hunian	34
2.10	<i>Life Cycle Theory</i>	35
2.11	<i>Neighbourhood Change Research</i>	39
2.11.1	Giok Ling (2010).....	39
2.11.2	Beckhoven (2005)	40
2.11.3	Dave (2009).....	40
2.12	Skema Teori	42
BAB 3 METODE PENELITIAN		44
3.1	Tempat dan Waktu Penelitian	44
3.2	Variable Penelitian	45
3.3	Teknik Pengumpulan Data.....	46
3.3.1	Metode Pengumpulan Data Primer	46
3.3.2	Metode Pengumpulan Data Sekunder	48
3.4	Teknik Pengolahan Data	49
3.5	Penentuan Model <i>Neighbourhood Change</i>	55
3.6	Skema Pemikiran	56
3.7	Skema Analisis.....	56
3.8	Design Kuisisioner	56
BAB 4 TINJAUAN OBJEK STUDI.....		59
4.1	Profil Objek Studi	59
4.2	Data Makro	60
4.2.1	Penggunaan Lahan Kelurahan Kalideres	61
4.2.2	Kependudukan Kelurahan Kalideres.....	62
4.3	Data Mikro	66
4.3.1	<i>Houses</i>	66

4.3.2	Penggunaan Lahan	77
4.3.3	Kondisi Dinamika Penghuni	81
4.3.4	Kondisi Ekonomi Penghuni	82
4.3.5	Fasilitas/Sarana di Citra 1	83
4.3.6	Lingkungan Sekitar	83
4.3.7	Transportasi dan Aksesibilitas	88
BAB 5 ANALISIS.....		92
5.1	Analisis Perubahan Ukuran Hunian	92
5.2	Analisis Perubahan Pola Penggunaan Lahan Hunian	98
5.3	Analisis Kondisi Dinamika Penghuni	105
5.4	Analisis Kondisi Ekonomi Penghuni	112
5.5	Analisis Hubungan Demografi Penghuni dengan Perubahan Ukuran Bangunan dan Penggunaan Lahan Hunian.....	119
5.5.1	Analisis Hubungan Perubahan Ukuran Bangunan Hunian dengan Kondisi Dinamika Penghuni	119
5.5.2	Analisis Hubungan Perubahan Ukuran Bangunan Hunian dengan Kondisi Ekonomi Penghuni	126
5.5.3	Analisis Hubungan Perubahan Penggunaan Lahan dengan Kondisi Dinamika Penghuni	135
5.5.4	Analisis Hubungan Perubahan Penggunaan Lahan dengan Kondisi Ekonomi Penghuni	136
5.6	Penentuan Model <i>Neighbourhood Change</i>	140
BAB 6 KESIMPULAN DAN SARAN		144
6.1	Kesimpulan	144
6.2	Saran.....	147
DAFTAR PUSTAKA		151
LAMPIRAN 1 : Kuisisioner		
LAMPIRAN 2 : Izin Penelitian		
LAMPIRAN 3 : Denah Awal Bangunan Hunian Citra 1		

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Posisi Citra Garden City 1 Terhadap <i>Civic Centre</i>	4
Gambar 1.2 Rumah di Citra 1 yang Dipergunakan untuk Perdagangan	5
Gambar 1.3 Rumah di Citra 1 yang Dijadikan Rumah Kost dan Rumah yang Mengalami Perubahan Tinggi Bangunan.....	6
Gambar 1.4 Peta Lokasi Citra 1 Terhadap Kecamatan Kalideres.....	10
Gambar 2.1 Faktor Pengaruh <i>Neighbourhood Change</i>	21
Gambar 2.2 <i>Grigsby's Model of Neighbourhood Change</i>	24
Gambar 2.3 <i>Temkin and Rohe's Model Neighbourhood Change</i>	26
Gambar 2.4 <i>Community Development Chain</i>	30
Gambar 2.5 Kerangka Teori.....	42
Gambar 3.1 Skema Pemikiran.....	56
Gambar 3.2 Skema Analisis	56
Gambar 4.1 Lokasi Perumahan Citra Garden City 1	59
Gambar 4.2 Lokasi Kelurahan Kalideres	60
Gambar 4.3 Peta Wilayah Kelurahan Kalideres	61
Gambar 4.4 Proporsi Penggunaan Lahan di Kel. Kalideres Tahun 2015	62
Gambar 4.5 Proporsi Mata Pencaharian Penduduk Kel. Kalideres Tahun 2015	63
Gambar 4.6 Piramida Penduduk di Kel. Kalideres Tahun 2015	64
Gambar 4.7 <i>Masterplan</i> Citra Garden City 1	66
Gambar 4.8 Kondisi Eksisting Citra Garden City 1.....	67
Gambar 4.9 Proporsi Kondisi Perubahan Bangunan Hunian di Citra 1.....	73
Gambar 4.10 Perbandingan Design Developer dengan Kondisi Eksisting Rumah Tipe 180 Blok C	73
Gambar 4.11 Perbandingan Design Developer dengan Kondisi Eksisting Rumah Tipe 250 Blok F	74
Gambar 4.12 Peta Perubahan Design & Ketinggian Bangunan Hunian di Citra 1 ...	75
Gambar 4.13 Proporsi Tindakan Perluasan Bangunan Hunian Responden Citra 1 ...	76
Gambar 4.14 Proporsi Penggunaan Lahan Rencana di Citra 1	77
Gambar 4.15 Proporsi Penggunaan Lahan Eksisting di Citra 1	78
Gambar 4.16 Peta Penggunaan Lahan Rencana Tahun 1984 Citra 1	79

Gambar 4.17 Peta Penggunaan Lahan Eksisting Tahun 2016 Citra 1	80
Gambar 4.18 Fasilitas yang Berada di Citra Garden City 1	84
Gambar 4.19 Posisi Citra Garden City 1 Terhadap <i>Civic Centre</i>	85
Gambar 4.20 Posisi Citra Garden City 1 Terhadap Pusat Kegiatan	85
Gambar 4.21 Kondisi Drainase di Citra 1	87
Gambar 4.22 Kondisi Taman di Citra 1	87
Gambar 4.23 Pos Keamanan di Citra 1	88
Gambar 4.24 Peta Hierarki Jalan dan Rute Angkutan Umum di Sekitar Citra 1	84
Gambar 4.25 Kebersihan dan Kualitas Trotoar di Citra 1	89
Gambar 4.26 Kebersihan dan Kualitas Badan Jalan di Citra 1	90
Gambar 4.27 Penggunaan Badan Jalan di Citra 1	90
Gambar 4.28 Akses di Citra 1	91
Gambar 5.1 Proporsi Jenis Perluasan Bangunan Hunian yang Dilakukan Penghuni Citra 1	93
Gambar 5.2 Proporsi Alasan Penghuni Citra 1 Melakukan Perluasan Bangunan Hunian	95
Gambar 5.3 Peta Analisis Kesesuaian Penggunaan Lahan Citra 1 Tahun 2016	100
Gambar 5.4 Proporsi Perubahan Penggunaan Lahan di Citra 1	101
Gambar 5.5 Peta Analisis Perubahan Penggunaan Lahan Citra 1 Tahun 2016	104
Gambar 5.6 Proporsi Perubahan Jumlah Anggota Keluarga Penghuni Citra 1 pada Awal Huni dan Saat ini	106
Gambar 5.7 Proporsi Perubahan Jumlah KK dalam 1 Rumah Penghuni Citra 1 pada Awal Huni dan Saat Ini	107
Gambar 5.8 Proporsi Usia Pernikahan Pemilik Rumah di Citra 1	108
Gambar 5.9 Proporsi Lama Tinggal Menghuni di Citra 1	109
Gambar 5.10 Proporsi Agama Penghuni di Citra 1	110
Gambar 5.11 Proporsi Suku Penghuni Citra 1	111
Gambar 5.12 Proporsi Perubahan Jumlah Pekerja di Dalam 1 Rumah Penghuni Citra 1	113
Gambar 5.13 Proporsi Pekerjaan Kepala Keluarga di Citra 1	114
Gambar 5.14 Proporsi Tingkat Pendapatan Rumah Tangga di Citra 1	115
Gambar 5.15 Proporsi Perubahan Pengeluaran Rumah Tangga di Citra 1	116

Gambar 5.16 Proporsi Tingkat Pengeluaran Rumah Tangga Citra 1.....	117
Gambar 5.17 Proporsi Perubahan Lokasi Belanja Kebutuhan Sehari-hari Penghuni Citra 1.....	118
Gambar 5.18 Perubahan Penggunaan Lahan Menjadi Tempat Ibadah GBI Citra 1 ..	135
Gambar 5.19 Perubahan Penggunaan Lahan Menjadi Tempat Ibadah HKBP	136
Gambar 5.20 Perubahan Lokasi Belanja Kebutuhan Sehari–hari Penghuni Citra 1 pada Awal Huni & Saat Ini	137
Gambar 5.21 <i>Milestone</i> Peningkatan <i>Demand</i> Lokasi Belanja di Citra 1.....	139
Gambar 6.1 Flow Chart Penelitian.....	150

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Matriks Hubungan Unsur <i>Neighbourhood</i> dan <i>Neighbourhood Change</i> ..	43
Tabel 3.1 Proporsi Jumlah Responden.....	47
Tabel 3.2 Kebutuhan Data Penelitian.....	48
Tabel 3.3 <i>Cross Tab</i> Variabel Perubahan Ukuran Bangunan Hunian dengan Kondisi Dinamika & Ekonomi Penghuni	54
Tabel 3.4 Ketetapan <i>Score</i> untuk Penentuan Model <i>Neighbourhood Change</i>	55
Tabel 3.5 Design Kuisisioner	56
Tabel 4.1 Jenis Penggunaan Lahan di Kelurahan Kalideres Tahun 2015.....	61
Tabel 4.2 Jumlah Penduduk Kelurahan Kalideres Berdasarkan Mata Pencaharian Tahun 2015	63
Tabel 4.3 Jumlah Penduduk Berdasarkan Usia dan Jenis Kelamin Kelurahan Kalideres Tahun 2015	64
Tabel 4.4 Mobilitas Penduduk Kelurahan Kalideres Tahun 2015	65
Tabel 4.5 Jumlah Hunian Citra 1 Berdasarkan Ukuran Kavling	68
Tabel 4.6 Jumlah Rumah di Citra Garden City 1	71
Tabel 4.7 Jumlah Kavling Hunian di Citra 1 Berdasarkan Ukuran	72
Tabel 4.8 Jumlah Hunian di Citra 1 yang Mengalami Perubahan Design & Ketinggian Bangunan.....	72
Tabel 4.9 Tindakan Perluasan Bangunan Hunian Responden Citra 1	76
Tabel 4.10 Luas & Proporsi Penggunaan Lahan Rencana Citra 1 Tahun 1984.....	77
Tabel 4.11 Luas & Proporsi Penggunaan Lahan Eksisting Citra 1 Tahun 2016	78
Tabel 4.12 Jumlah Penduduk di Citra 1 Tahun 2013-2014	81
Tabel 4.13 Perubahan Jumlah Anggota Keluarga Responden Citra 1	82
Tabel 4.14 Perubahan Jumlah KK Responden Citra 1.....	82
Tabel 4.15 Perubahan Jumlah Anggota Keluarga Responden Citra 1 yang Bekerja.	83
Tabel 4.16 Daftar Pusat Kegiatan di Kalideres	86
Tabel 5.1 Jenis Perluasan Bangunan Hunian yang Dilakukan Penghuni Citra 1.....	92
Tabel 5.2 Jenis Perluasan Bangunan Hunian Berdasarkan Ukuran Kavling	93
Tabel 5.3 Alasan Penghuni Citra 1 Melakukan Perluasan Bangunan Hunian.....	94
Tabel 5.4 Perbandingan Design Rencana dengan Kondisi Eksisting	96

Tabel 5.5 Kuantitas Kesesuaian Penggunaan Lahan Hunian di Citra Garden City 1 99	
Tabel 5.6 Jenis Perubahan Penggunaan Lahan di Citra 1	101
Tabel 5.7 Lokasi Perubahan Penggunaan Lahan di Citra 1	102
Tabel 5.8 Selisih Perubahan Penggunaan Lahan Rencana 1984 dengan Eksisting 2016.....	103
Tabel 5.9 Perubahan Jumlah Anggota Keluarga Penghuni Citra 1 Pada Awal Huni dan Saat ini.....	106
Tabel 5.10 Perubahan Jumlah KK dalam 1 Rumah Penghuni Citra 1 Pada Awal Huni dan Saat ini.....	107
Tabel 5.11 Usia Pernikahan/Rumah Tangga Pemilik Rumah Citra 1.....	108
Tabel 5.12 Lama Tinggal Menghuni di Citra 1.....	109
Tabel 5.13 Agama Penghuni Citra 1	110
Tabel 5.14 Suku Penghuni Citra 1	111
Tabel 5.15 Perubahan Jumlah Pekerja di Dalam 1 Rumah Penghuni Citra 1.....	112
Tabel 5.16 Pekerjaan Kepala Keluarga di Citra 1	113
Tabel 5.17 Tingkat Pendapatan Rumah Tangga di Citra 1	114
Tabel 5.18 Perubahan Pengeluaran Rumah Tangga di Citra 1	115
Tabel 5.19 Tingkat Pengeluaran Rumah Tangga Citra 1	116
Tabel 5.20 Perubahan Lokasi Belanja Kebutuhan Sehari-hari Penghuni Citra 1	118
Tabel 5.21 Hubungan Antara Tindakan Perluasan Bangunan Hunian & Perubahan Jumlah Anggota Keluarga.....	120
Tabel 5.22 Uji Hubungan Tindakan Perluasan Bangunan Hunian & Perubahan Jumlah Anggota Keluarga.....	121
Tabel 5.23 Hubungan Antara Tindakan Perluasan Bangunan Hunian & Perubahan Jumlah KK dalam 1 Rumah	121
Tabel 5.24 Uji Hubungan Tindakan Perluasan Bangunan Hunian & Perubahan Jumlah KK dalam 1 Rumah	122
Tabel 5.25 Hubungan Antara Tindakan Perluasan Bangunan Hunian & Usia Pernikahan Pemilik Rumah.....	123
Tabel 5.26 Uji Hubungan Tindakan Perluasan Bangunan Hunian & Usia Pernikahan Pemilik Rumah.....	124

Tabel 5.27 Hubungan Antara Tindakan Perluasan Bangunan Hunian & Lama Tinggal di Citra 1	124
Tabel 5.28 Uji Hubungan Tindakan Perluasan Bangunan Hunian & Lama Tinggal di Citra 1.....	125
Tabel 5.29 Hubungan Antara Tindakan Perluasan Bangunan Hunian & Perubahan Jumlah Pekerja dalam Keluarga.....	127
Tabel 5.30 Uji Hubungan Tindakan Perluasan Bangunan Hunian & Perubahan Jumlah Pekerja dalam Keluarga.....	128
Tabel 5.31 Hubungan Antara Tindakan Perluasan Bangunan Hunian & Pekerjaan Kepala Keluarga.....	128
Tabel 5.32 Uji Hubungan Tindakan Perluasan Bangunan Hunian & Pekerjaan Kepala Keluarga.....	129
Tabel 5.33 Hubungan Antara Tindakan Perluasan Bangunan Hunian & Tingkat Pendapatan Rumah Tangga Saat Ini	130
Tabel 5.34 Uji Hubungan Tindakan Perluasan Bangunan Hunian & Tingkat Pendapatan Rumah Tangga Saat Ini	131
Tabel 5.35 Hubungan Antara Tindakan Perluasan Bangunan Hunian & Perubahan Tingkat Pengeluaran Rumah Tangga	131
Tabel 5.36 Uji Hubungan Tindakan Perluasan Bangunan Hunian & Perubahan Tingkat Pengeluaran Rumah Tangga	132
Tabel 5.37 Hubungan Antara Tindakan Perluasan Bangunan Hunian & Tingkat Pengeluaran Rumah Tangga Saat Ini	133
Tabel 5.38 Uji Hubungan Tindakan Perluasan Bangunan Hunian & Tingkat Pengeluaran Rumah Tangga Saat Ini	139
Tabel 5.39 Jumlah <i>Demand</i> Lokasi Kebutuhan Sehari–hari Penghuni di Citra 1 Berdasarkan Lama Tinggal	138
Tabel 5.40 Matriks Hasil Hubungan <i>Neighbourhood</i> dan <i>Neighbourhood Change</i> di Citra 1.....	142
Tabel 5.41 Hasil <i>Scoring</i> Penentuan Model <i>Neighbourhood Change</i> di Citra 1	143