

## DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR .....	i
ABSTRAK .....	ii
ABSTRACT .....	iii
DAFTAR ISI.....	iv
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR .....	xi
DAFTAR DIAGRAM.....	xiii
DAFTAR GRAFIK.....	xv
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1.Latar Belakang.....	1
1.2.Rumusan Masalah.....	4
1.3.Tujuan dan Sasaran.....	4
1.4.Ruang Lingkup Penelitian .....	4
1.4.1. Ruang Lingkup Pembahasan .....	4
1.4.2. Ruang Lingkup Wilayah .....	5
1.5.Ruang Lingkup Pembahasan .....	4
1.6.Ruang Lingkup Wilayah.....	5
1.7.Kerangka Berpikir.....	6
1.8.Sistematika Penulisan .....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>9</b>
2.1.Perumahan Secara Umum.....	9
2.1.1. Pengertian Perumahan .....	9
2.1.2. Tipe Hunian/ Residential (Schmitz, 2004).....	9
2.1.2.1. Hunian Keluarga Tunggal (Single Family House) .....	9
2.1.2.1.1. Hunian Terpisah - Keluarga Tunggal .....	9
2.1.2.1.2. Hunian Gandeng - Keluarga Tunggal .....	10
2.1.2.1.2.1. Townhouses .....	10
2.1.2.1.2.2. Patio/ Atrium Homes .....	10

2.1.2.1.2.3. Duplex, Triplex, atau Quadruplex .....	10
2.1.2.2. Multifamily .....	10
2.1.3. Perumahan Berimbang dan Klasifikasi Perumahan Berimbang .	10
2.2. Faktor yang Mempengaruhi Perilaku Konsumen dalam Pembelian	
Sebuah Produk .....	12
2.2.1. Menurut Philip Kotler, 2006 .....	12
2.2.1.1. Faktor Kebudayaan .....	12
2.2.1.1.1. Sub Kebudayaan (Subculture) .....	13
2.2.1.1.2. Kelas Sosial (Social Class) .....	13
2.2.1.2. Faktor Sosial .....	13
2.2.1.2.1. Kelompok (Group) .....	13
2.2.1.2.2. Family Influence .....	13
2.2.1.2.3. Peraturan dan Status (Roles and Status) .....	14
2.2.1.3. Faktor Personal .....	14
2.2.1.3.1. Keadaan Ekonomi .....	14
2.2.1.3.2. Life Style .....	14
2.2.1.3.3. Personality and Self Concept .....	14
2.2.1.3.4. Usia dan Fase Kehidupan Keluarga .....	15
2.2.1.3.5. Pekerjaan .....	15
2.2.1.4. Faktor Psikologi .....	15
2.2.1.4.1. Motivasi (Motivation) .....	15
2.2.1.4.2. Persepsi (Perception) .....	16
2.2.1.4.3. Pembelajaran (Learning) .....	16
2.2.1.4.4. Kepercayaan dan Norma (Belief and Attitude) ...	16
2.2.1.5. Populasi dan Demografi .....	16
2.2.1.5.1. Populasi .....	16
2.2.1.5.2. Demografi .....	17
2.2.1.6. Pendapatan Efektif dan Kredit Hunian .....	17
2.2.1.6.1. Pendapatan (Income) .....	17
2.2.1.6.2. Keberadaan Kredit Hunian .....	18
2.2.1.6.3. Selera dan Gaya Hidup .....	18

2.3. Teori Neighbourhood of Changes .....	18
2.3.2. Definisi Neighbourhood dan Neighbourhood Change .....	18
2.3.3. RT dan RW sebagai Neighbourhood Unit .....	19
2.3.4. Model Neighbourhood Change .....	20
2.3.5. Faktor Pendorong Neighbourhood Change .....	23
2.3.6. Pengaruh/ Dampak dari Neighbourhood Change .....	24
2.4. Community Development .....	26
2.4.1. Sustainability in Community Development .....	28
2.4.2. Dinamika Penduduk .....	30
2.4.3. Tipologi Hunian .....	30
2.5. Teori Lokasi .....	32
2.5.1. Definisi Teori Lokasi .....	32
2.5.2. Kriteria Pemilihan Lokasi Permukiman .....	32
2.6. Life Cycle Keluarga dan Pemilihan Lokasi .....	34
2.7. Life Cycle dan Alasan Kepindahan .....	35
2.8. Perilaku Konsumen .....	36
2.9. Proses Pengambilan Keputusan untuk Membeli .....	37
2.10. Permintaan Perumahan .....	37
2.11. Kerangka Teori .....	39

### **BAB III METODOLOGI PENELITIAN .....43**

3.1. Pendekatan dan Metode Penelitian .....	43
3.2. Identifikasi Faktor-Faktor .....	44
3.3. Metode Penelitian .....	45
3.4. Populasi, Sampel dan Teknik Sampling .....	45
3.4.1. Populasi .....	45
3.4.2. Sampel .....	46
3.4.3. Teknik Sampling .....	46
3.4.4. Responden .....	47

3.4.5. Indikator Kuesioner .....	48
3.5. Metode Pengumpulan Data.....	52
3.5.1. Metode Pengumpulan Data Primer.....	52
3.5.2. Metode Pengumpulan Data Sekunder.....	53
3.6. Tabel Kebutuhan Data .....	54
3.7. Metode Pengolahan Data.....	55
3.8. Proses Penelitian.....	56
3.9. Objek Penelitian.....	59
3.10. Tahap Penelitian .....	59

## **BAB IV DATA DAN TEMUAN LAPANGAN.....60**

4.1. Sejarah dan Karakteristik Kawasan Griya Bintara Indah Sebelum Perubahan .....	60
4.1.1. Sejarah Kawasan Griya Bintara Indah.....	60
4.1.2. Karakteristik Kawasan Griya Bintara Indah .....	62
4.2. Profil Lokasi Perumahan Griya Bintara Indah .....	64
4.2.1. Tinjauan Umum Lokasi .....	64
4.2.2. Wilayah dan Kependudukan .....	65
4.2.3. Tata Guna Lahan .....	66
4.2.4. Aksesibilitas .....	67
4.2.5. Kedekatan Terhadap Pusat-Pusat Kegiatan (Proximity) .....	68
4.2.6. Moda Transportasi Umum .....	70
4.3. Perkembangan pada Kawasan Sekitar Perumahan Griya Bintara Indah (eksternal) .....	72
4.3.1. Perkembangan Aksesibilitas .....	72
4.3.2. Perkembangan Fasilitas Umum .....	73
4.4. Perkembangan dan Perubahan di Perumahan Griya Bintara Indah (Internal) .....	74
4.4.1. Perubahan Fisik.....	75
4.5. Peran Pihak-pihak yang Berpengaruh Terhadap Modernisasi (Hasil	

wawancara) .....	98
4.6.Karakteristik Kawasan dan Rencana Pelebaran Jalan .....	118
<b>BAB V ANALISIS.....</b>	<b>121</b>
5.1.Analisis Karakteristik Modernisasi.....	122
5.2.Analisis Faktor-Faktor Pendorong Modernisasi .....	126
5.2.1. Analisis Berdasarkan <i>Timeline</i> Keterkaitan Faktor Internal dengan Modernisasi Berdasarkan Hasil Observasi Perubahan Fisik.....	131
5.2.2. Analisis Berdasarkan <i>Timeline</i> Keterkaitan Faktor Eksternal dengan Modernisasi Berdasarkan Hasil Observasi Perubahan Fisik.....	132
5.2.3. Analisis Keterkaitan Pasar Perumahan Terhadap Peningkatan Modernisasi di Perumahan Griya Bintara Indah.....	133
5.3.Analisis Investasi .....	134
5.4.Analisis Pengaruh atau Dampak Modernisasi .....	140
<b>BAB VI KESIMPULAN DAN REKOMENDASI.....</b>	<b>142</b>
6.1.Kesimpulan .....	142
6.2.Rekomendasi.....	143
DAFTAR PUSTAKA .....	145
LAMPIRAN .....	147

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1. Definisi <i>Neighborhood</i> .....	19
Tabel 2.2. Pengaruh Negatif <i>Neighborhood Chage</i> .....	25
Tabel 2.3. Teori Penelitian.....	39
Tabel 3.1. Indikator Kuesioner.....	48
Tabel 3.2. Kebutuhan Data Penelitian.....	54
Tabel 3.3. Tahap Penelitian.....	56
Tabel 3.4. Narasumber Penelitian.....	59
Tabel 3.5. Tahap Penelitian.....	59
Tabel 4.1. Tabel Perkembangan Fasilitas Umum.....	73
Tabel 4.2. Tabel Perkembangan Modernisasi.....	94
Tabel 4.3. Tabel Perkembangan Tingkat Penjualan.....	96
Tabel 4.4. Tabel Kenaikan Harga Lahan.....	97
Tabel 4.5. Tabel Kenaikan Harga Jual.....	97
Tabel 4.6. Identitas Penghuni.....	101
Tabel 4.7. Struktur Keluarga.....	104
Tabel 4.8. Kesejahteraan Keluarga.....	106
Tabel 4.9. Perbandingan Sebelum dan Setelah Pindah ke Perumahan Griya Bintara Indah.....	109
Tabel 4.10. Karakteristik Kawasan.....	118
Tabel 4.11. Rencana Infrastruktur Jalan.....	120
Tabel 5.1. Karakteristik Berdasarkan Profil Penghuni.....	122
Tabel 5.2. Karakteristik Berdasarkan Struktur Keluarga.....	123
Tabel 5.3. Karakteristik Berdasarkan Kesejahteraan Keluarga.....	123
Tabel 5.4. Karakteristik Berdasarkan Rumah dan Lingkungan.....	124
Tabel 5.5. Karakteristik Berdasarkan Pekerjaan.....	124
Tabel 5.6. Kriteria Penilaian.....	126
Tabel 5.7. <i>Desirability of Neighbourhood Housing Stock</i> .....	127
Tabel 5.8. <i>Neighbourhood Stability</i> .....	127
Tabel 5.9. <i>Neighbourhood Amenities and Quality of Life</i> .....	128

Tabel 5.10. <i>Inmigration</i> .....	129
Tabel 5.11. <i>Competing Sources of Housing Supply</i> .....	129
Tabel 5.12. <i>Job and Business Growth</i> .....	130
Tabel 5.13. Persentase Keuntungan 1 Lantai Lahan 60m <sup>2</sup> .....	134
Tabel 5.14. Persentase Keuntungan 1 Lantai Lahan 72m <sup>2</sup> .....	135
Tabel 5.15. Persentase Keuntungan 1 Lantai Lahan 96m <sup>2</sup> .....	135
Tabel 5.16. Persentase Keuntungan 1 Lantai Lahan 120m <sup>2</sup> .....	135
Tabel 5.17. Persentase Keuntungan 2 Lantai Lahan 60m <sup>2</sup> .....	136
Tabel 5.18. Persentase Keuntungan 2 Lantai Lahan 72m <sup>2</sup> .....	137
Tabel 5.19. Persentase Keuntungan 2 Lantai Lahan 96m <sup>2</sup> .....	137
Tabel 5.20. Persentase Keuntungan 2 Lantai Lahan 120m <sup>2</sup> .....	137
Tabel 5.21. Persentase Keuntungan 2 Lantai Lahan 180m <sup>2</sup> .....	138
Tabel 5.22. Rekapitulasi Persentase Kenaikan Keuntungan.....	139
Tabel 5.23. Analisis Sensitifitas Berdasarkan Persentase Keuntungan (1).....	140
Tabel 5.24. Analisis Sensitifitas Berdasarkan Persentase Keuntungan (2).....	140

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1. Peta Lokasi .....	5
Gambar 1.2. Kerangka Berpikir Penelitian .....	6
Gambar 2.1. Model Invasi Suksesi .....	21
Gambar 2.2. Faktor Pendorong Internal dan Eksternal <i>Neighborhood Change</i> ....	24
Gambar 2.3. <i>Community Development</i> .....	27
Gambar 2.4. Teori Utama Penelitian.....	39
Gambar 3.1. Area Populasi dan Sampel Penelitian.....	47
Gambar 4.1. Sejarah Kawasan Perumahan Griya Bintara Indah .....	60
Gambar 4.2. Tipe Awal Rumah Griya Bintara Indah .....	61
Gambar 4.3. Sejarah Kawasan Perumahan Griya Bintara Indah (1) .....	62
Gambar 4.4. Sejarah Kawasan Perumahan Griya Bintara Indah (2) .....	63
Gambar 4.5. Sejarah Kawasan Perumahan Griya Bintara Indah (3) .....	63
Gambar 4.6. Posisi Lokasi Terhadap Jakarta Keseluruhan.....	65
Gambar 4.7. Peta Wilayah .....	65
Gambar 4.8. Peta Rencana Detail Tata Ruang 2010 – 2030.....	66
Gambar 4.9. Peta Aksesibilitas Kawasan.....	68
Gambar 4.10. Peta <i>Proximity</i> Kawasan.....	69
Gambar 4.11. Peta Moda Transportasi (1).....	70
Gambar 4.12. Peta Moda Transportasi (2).....	71
Gambar 4.13. Peta Perkembangan Aksesibilitas.....	72
Gambar 4.14. Peta Perkembangan Fasilitas Umum.....	73
Gambar 4.15. Kondisi Perumahan Griya Bintara Indah (1).....	75
Gambar 4.16. Kondisi Perumahan Griya Bintara Indah (2).....	76
Gambar 4.17. Kondisi Eksisting Perumahan Griya Bintara Indah .....	77
Gambar 4.18. Kondisi Eksisting Perumahan Griya Bintara Indah (2003-2007) ...	79
Gambar 4.19. Kondisi Eksisting Perumahan Griya Bintara Indah (2011-2015) ...	81
Gambar 4.20. Pola Jaringan Jalan .....	85
Gambar 4.21. Potongan Jalan .....	86
Gambar 4.22. Rumah yang Tidak di Modernisasi .....	87



Gambar 4.23. Ilustrasi Rumah yang Tidak di Modernisasi .....	88
Gambar 4.24. Rumah yang di Modernisasi 1 Lantai .....	89
Gambar 4.25. Ilustrasi Rumah yang di Modernisasi 1 Lantai.....	89
Gambar 4.26. Rumah yang di Modernisasi 2 Lantai .....	90
Gambar 4.27. Ilustrasi Rumah yang di Modernisasi 2 Lantai.....	90
Gambar 4.28. Rumah yang di Modernisasi 2 Lantai dan Kavling dibagi 2.....	91
Gambar 4.29. Ilustrasi Rumah yang di Modernisasi 2 Lantai Kav. dibagi 2.....	91
Gambar 4.30. Peta Karakteristik Lokasi .....	118

## DAFTAR DIAGRAM

Diagram 4.1. Persentase Tipe Hunian yang di Modernisasi .....	78
Diagram 4.2. Persentase Siteplan Perumahan Griya Bintara Indah.....	78
Diagram 4.3. Persentase Siteplan Perumahan Griya Bintara Indah Tahun 2003...83	
Diagram 4.4. Persentase Siteplan Perumahan Griya Bintara Indah Tahun 2007...83	
Diagram 4.5. Persentase Siteplan Perumahan Griya Bintara Indah Tahun 2011...84	
Diagram 4.6. Persentase Siteplan Perumahan Griya Bintara Indah Tahun 2015...84	
Diagram 4.7. Persentase Perkembangan Modernisasi Tahun 2003 .....	92
Diagram 4.8. Persentase Perkembangan Modernisasi Tahun 2007 .....	92
Diagram 4.9. Persentase Perkembangan Modernisasi Tahun 2011 .....	93
Diagram 4.10. Persentase Perkembangan Modernisasi Tahun 2015 .....	93
Diagram 4.11. Persentase Transaksi Penjualan Tahun 2003 .....	94
Diagram 4.12. Persentase Transaksi Penjualan Tahun 2007 .....	95
Diagram 4.13. Persentase Transaksi Penjualan Tahun 2011 .....	95
Diagram 4.14. Persentase Transaksi Penjualan Tahun 2015 .....	96
Diagram 4.15. Usia .....	102
Diagram 4.16. Pendidikan Terakhir .....	102
Diagram 4.17. Status Pernikahan .....	103
Diagram 4.18. Ras/ Etnis .....	103
Diagram 4.19. Jumlah Anak.....	104
Diagram 4.20. Usia Kepala Keluarga .....	105
Diagram 4.21. Anggota Keluarga .....	105
Diagram 4.22. Pengeluaran Keluarga untuk Makan Perbulan.....	107
Diagram 4.23. Pengeluaran Keluarga untuk Listrik dan Air .....	107
Diagram 4.24. Pengeluaran Keluarga untuk Pendidikan .....	108
Diagram 4.25. Pengeluaran yang di Beli Secara Kredit Perbulan .....	108
Diagram 4.26. Pembayaran Kredit Perbulan.....	109
Diagram 4.27. Lokasi Rumah .....	111
Diagram 4.28. Status Kepemilikan Rumah.....	111
Diagram 4.29. Lama Tinggal .....	112

Diagram 4.30. Kendaraan Pribadi .....	112
Diagram 4.31. Fasilitas Komersial .....	113
Diagram 4.32. Fasilitas Transportasi umum .....	113
Diagram 4.33. Fasilitas ke Pusat Pemerintahan .....	114
Diagram 4.34. Fasilitas Pendidikan .....	114
Diagram 4.35. Fasilitas Kesehatan .....	115
Diagram 4.36. Fasilitas Olahraga .....	115
Diagram 4.37. Fasilitas Ibadah .....	116
Diagram 4.38. Pekerjaan .....	116
Diagram 4.39. Transportasi ke Tempat Kerja .....	117
Diagram 5.1. Karakteristik Berdasarkan Lebar Kavling .....	125
Diagram 5.2. Karakteristik Berdasarkan Intensitas Bangunan .....	125

## DAFTAR GRAFIK

Grafik 4.1. Persentase Kondisi Kawasan Eksisting Perumahan Griya Bintara Indah.....	82
Grafik 5.1. Kenaikan Persentase Keuntungan (1).....	136
Grafik 5.2. Kenaikan Persentase Keuntungan (2).....	138
Grafik 5.3. Kenaikan Persentase Keuntungan (3).....	139