

## DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR .....	1
ABSTRAK.....	3
ABSTRACT.....	4
DAFTAR ISI.....	5
DAFTAR GAMBAR .....	8
DAFTAR TABEL.....	12
DAFTAR LAMPIRAN.....	13
BAB I	
PENDAHULUAN .....	14
1.1. Latar Belakang Penelitian .....	14
1.2. Pertanyaan Penelitian .....	16
1.3. Tujuan dan Sasaran Penelitian .....	17
1.4. Manfaat Penelitian.....	17
1.5. Batasan Penelitian .....	18
1.6. Kerangka Berpikir .....	19
BAB II	
KAJIAN TEORITIS .....	20
2.1. Teori Neighborhood of Change.....	20
2.1.1. Definisi Neighborhood dan Neigborhood Change.....	20
2.1.2. Model <i>Neighborhood Change</i> .....	21
2.1.3. Faktor Pendorong Neigborhood Change.....	24
2.2. Teori Inkremental .....	25
2.3. Teori Tipologi .....	28
BAB III	
METODOLOGI PENELITIAN.....	30
3.1. Lokasi Penelitian .....	30

3.2. Objek Studi.....	30
3.3. Pendekatan Penelitian .....	31
3.4. Metode Pengumpulan Data .....	31
3.4.1. Metode Pengumpulan Data Karakteristik Lokasi dan Hunian Sewa .	31
3.4.2. Metode Pengumpulan Data terhadap Pengembang Hunian Sewa .....	31
3.4.3. Metode Pengumpulan Data terhadap Penyewa Hunian Sewa .....	32
3.5. Tabel Kebutuhan Data.....	33
3.6. Metode Pengolahan Data.....	34
BAB IV	
TEMUAN LAPANGAN .....	35
4.1. Karakter Kampung Karet Kuningan.....	35
4.1.1. Sejarah Kampung Karet Kuningan .....	35
4.2. Profil Kampung Karet Kuningan .....	38
4.3. Kawasan Fokus Studi .....	40
4.4. Karakteristik Lokasi RW 02 dan Sekitarnya – Karet Belakang, Setiabudi	42
4.4.1. Kedekatan / Proximity.....	42
4.4.2. Fungsi Dominan Area Fokus Studi .....	44
4.4.3. Kepadatan dan Intesitas Bangunan .....	45
4.4.4. Aksesibilitas dan Luas Lahan.....	47
4.5. Kategori Hunian Sewa .....	52
4.5.1. Persebaran Lokasi Hunian Sewa di Area lokasi studi.....	52
4.5.2. Hunian Sewa Berdasarkan Luas Lahan.....	55
4.5.3. Hunian Sewa berdasarkan jumlah unit / kamar.....	56
4.5.4. Hunian sewa berdasarkan harga sewa .....	57
4.5.5. Hunian sewa berdasarkan Tahun Oprasional .....	58
4.5.6. Hunian sewa berdasarkan luas kamar dan ketinggian bangunan .....	60
4.5.7. Hunian sewa berdasarkan fasilitas .....	62
4.5.8. Hunian sewa berdasarkan domisili pemilik .....	64
4.5.9. Hunian Sewa berdasarkan Kategori lain (Harga sewa, Tahun Oprasional, Luas Lahan, dan Domisili pemilik) .....	65

4.6. Kategorisasi Hunian sewa berdasarkan profil penghuni/penyewa.....	67
4.6.1. Profil Penghuni.....	67
4.6.2. Aktifitas akhir pekan penghuni hunian sewa .....	69
BAB V	
ANALISIS .....	70
5.1. Tipologi Hunian Sewa.....	70
5.1.1. Pembentukan Tipologi Hunian Sewa.....	70
5.1.2. Profil Penghuni / Penyewa dari Hunian Sewa .....	83
5.2. Karakteristik Lokasi Area Fokus Studi .....	86
5.3. Keterkaitan Tipologi Hunian Sewa dengan Karakteristik Lingkungan ....	87
5.4. Perkembangan Hunian Sewa.....	88
5.4.1. Perkembangan Hunian Sewa secara Periodik.....	89
5.4.2. Faktor Pendorong Internal .....	90
5.4.3. Faktor Pendorong Eksternal.....	94
5.5. Kesimpulan hasil Analisis .....	97
BAB VI	
PENUTUP.....	99
6.1. Kesimpulan.....	99
6.2. Rekomendasi .....	100
DAFTAR PUSTAKA .....	102

## DAFTAR GAMBAR

- Gambar 1.1 Perkampungan di Jakarta pada tahun 1975 disandingkan dengan pola jalan raya Jakarta saat ini yang berpedoman pada Tata Ruang Jakarta 1965-1985
- Gambar 1.2 Peta Batasan Wilayah Studi RW 02 & Sekitarnya (Kampung Karet Belakang, Setiabudi, Kel.Karet Kuningan)
- Gambar 2.1 Model Invasi Suksesi
- Gambar 2.2 Perbandingan Pendekatan Komprehensif dan Inkremental
- Gambar 3.1 Wilayah Studi Rw 02 & sekitarnya Karet Belakang, Setiabudi
- Gambar 4.1 Area Penelitian terhadap Peta Jakarta Tahun 1959
- Gambar 4.2 Timeline Transformasi Karet Kuningan (Periode sebelum Transformasi – Periode Transformasi) 1914-2015
- Gambar 4.3 Peta Aspek Tata Guna Lahan Perda No. 1 Tahun 2014
- Gambar 4.4 Batas Administratif Kelurahan Karet Kuningan dan Batasan Area Fokus Studi RW 02 & Sekitarnya.
- Gambar 4.5 RDTR 2010-2030 khusus Area fokus Studi
- Gambar 4.6 Kondisi Eksisting Sub zona R4 dan R5
- Gambar 4.7 Proximity area fokus studi
- Gambar 4.8 Fungsi Dominan Area Fokus Studi
- Gambar 4.9 Grafik Jumlah penduduk
- Gambar 4.10 Peta Intesitas Bangunan di Area Studi
- Gambar 4.11 Aksesibilitas
- Gambar 4.12 Karakteristik Jalan Lingkungan
- Gambar 4.13 Karakteristik & kondisi Jalan Lingkungan
- Gambar 4.14 Karakteristik peduli lingkungan di kp. Karet Belakang
- Gambar 4.15 Karakteristik Jalan Kampung
- Gambar 4.16 Karakteristik & kondisi Jalan Kampung
- Gambar 4.17 Peta persebaran hunian sewa (kos-kosan) di lokasi studi
- Gambar 4.18 Kondisi eksisting hunian sewa di Jalan Lingkungan

- Gambar 4.19 Kondisi eksisting hunian sewa di Jalan Kampung
- Gambar 4.20 Peta hunian sewa (kos-kosan) berdasarkan luas lahan
- Gambar 4.21 Piechart prosentase hasil olahan temuan lapangan (Luas Lahan hunian sewa)
- Gambar 4.22 Peta hunian sewa (kos-kosan) berdasarkan jumlah unit
- Gambar 4.23 Piechart prosentase hasil olahan temuan lapangan (Jumlah unit)
- Gambar 4.24 Peta hunian sewa (kos-kosan) berdasarkan Harga Sewa
- Gambar 4.25 Piechart prosentase hasil olahan temuan lapangan (Harga Sewa)
- Gambar 4.26 Peta hunian sewa (kos-kosan) berdasarkan Tahun Oprasional
- Gambar 4.27 Kondisi eksisting hunian sewa berdasarkan tahun oprasional
- Gambar 4.28 Piechart prosentase hasil olahan temuan lapangan (Tahun Oprasional)
- Gambar 4.29 Peta hunian sewa (kos-kosan) berdasarkan Luas kamar dan Ketinggian bangunan
- Gambar 4.30 Piechart prosentase hasil olahan temuan lapangan (Luas Kamar)
- Gambar 4.31 Kondisi eksisting hunian sewa berdasarkan Luas kamar
- Gambar 4.32 Grafik prosentase hasil olahan temuan lapangan (Ketinggian bangunan)
- Gambar 4.33 Peta hunian sewa (kos-kosan) berdasarkan Fasilitas
- Gambar 4.34 Peta hunian sewa (kos-kosan) berdasarkan Domisili pemilik
- Gambar 4.35 Skematik domisili pemilik hunian sewa di area studi
- Gambar 4.36 Piechart prosentase hasil olahan temuan lapangan (Domisili pemilik)
- Gambar 4.37 Peta hunian sewa (kos-kosan) berdasarkan Kategori Lain
- Gambar 4.38 Kondisi 3 hunian sewa dengan kategori lain
- Gambar 4.39 Piechart prosentase hasil olahan temuan lapangan (Profil penghuni)

- Gambar 4.40 Piechart prosentase hasil olahan temuan lapangan (Aktifitas akhir pekan)
- Gambar 4.41 Piechart prosentase hasil olahan temuan lapangan (Aktifitas akhir pekan)
- Gambar 5.1 Grafik pengelompokan tipe berdasarkan Harga sewa dengan Luas lahan
- Gambar 5.2 Grafik tipe 1 : Harga sewa dan Luas lahan
- Gambar 5.3 Grafik tipe 1 : Luas lahan dan Jumlah kamar
- Gambar 5.4 Grafik tipe 2 : Harga sewa dan Luas lahan
- Gambar 5.5 Grafik tipe 2 : Luas lahan dan Jumlah kamar
- Gambar 5.6 Grafik tipe 3 : Harga sewa dan Luas lahan
- Gambar 5.7 Grafik tipe 3 : Luas lahan dan Jumlah kamar
- Gambar 5.8 Kategori dan Tipe
- Gambar 5.9 Tipe 1 : berdasrakan domisili pemilik
- Gambar 5.10 Tipe 2 : berdasrakan domisili pemilik
- Gambar 5.11 Tipe 3 : berdasrakan domisili pemilik
- Gambar 5.12 Tipe Baru : berdasrakan domisili pemilik
- Gambar 5.13 Perkembangan tipe hunian sewa berdasrakan luas lahan dan periode
- Gambar 5.14 Kategori tipe hunian sewa dan profil penyewa
- Gambar 5.15 Peta karakteristik lokasi studi Rw 02 dan sekitarnya
- Gambar 5.16 Situasi Lingkungan di area studi
- Gambar 5.17 Pengelompokan tipe di zona
- Gambar 5.18 Perkembangan Hunian sewa secara periodik
- Gambar 5.19 Perkembangan Hunian sewa berdasarkan kebutuhan luas lahan dan fasilitas
- Gambar 5.20 Grafik kepuasan terhadap fasilitas eksisting periode 2005-2009 & 2010 - 2015
- Gambar 5.21 Grafik Kesesuaian Harga sewa dengan Anggaran 2005-2009 & 2010 - 2015
- Gambar 5.22 Timeline & Rencana Jalan pada peta RDTR 2014

Gambar 5.23 Grafik kepuasan terhadap fasilitas eksisting periode 2010-2015

Gambar 5.24 Prediksi kemungkinan terkait ROW 24

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Definisi Neighborhood
Tabel 2.2	Faktor Pendorong Internal dan Eksternal Neighborhood Change
Tabel 3.1	Tabel Kebutuhan Data
Tabel 4.1	Tabel Karakter Karet Kuningan berdasarkan Tahun Perkembangan
Tabel 4.2	Sumber: Perda No.1 Tahun 2014, Lampiran VI
Tabel 4.3	Luas per Rw Area Kelurahan Karet Kuningan
Tabel 4.4	Jarak tempuh area fokus studi dengan pusat kegiatan
Tabel 4.5	Klasifikasi grade fasilitas pada hunian sewa di area fokus studi
Tabel 5.1	Tabel daftar kebutuhan luas lahan dan harga sewa
Tabel 5.2	Tabel Grade fasilitas hunian sewa di area studi
Tabel 5.3	Hasil kualitatif kuesioner terhadap fasilitas yang diinginkan oleh penghuni
Tabel 5.4	Nilai kepuasan hunian sewa eksisting (periode 2005-2009)
Tabel 5.5	Nilai kepuasan hunian sewa eksisting (periode 2010-2015)



## **DAFTAR LAMPIRAN**

- Lampiran 1. Koesioner Profil data responden penghuni hunian sewa
- Lampiran 2. Koesioner Kepuasan terhadap fasilitas hunian sewa
- Lampiran 3. Tabel Data hasil Mapping berdasarkan kategorisasi hunian sewa
- Lampiran 4. Peta RDTR 2014 kawasan kecamatan Setiabudi
- Lampiran 5. Data Klasifikasi kegiatan (hunian) di kecamatan Setiabudi
- Lampiran 6. Data Klasifikasi zona (hunian) di kecamatan Setiabudi
- Lampiran 7. Data pelaksanaan kegiatan dalam sub zona
- Lampiran 8. Peta Hasil Mapping (survey) hunian sewa di Kampung Karet Belakang, Setiabudi Rw 02 dan sekitarnya