

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	i
PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
INTISARI	v
ABSTRACT	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR TABEL	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Pertanyaan Penelitian.....	3
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.4 Manfaat Penelitian	5
1.5 Batasan Penelitian	5
1.5.1 Batasan Substansi	6
1.5.2 Batasan Lokasi.....	6
1.5.3 Batasan Temporal.....	7
1.6 Keaslian Penelitian.....	7
1.7 Sistematika Penulisan	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	11
2.1 Perkembangan Pinggiran Kota.....	11
2.1.1 Target Pasar	13
2.1.2 Perkembangan TOD di Pinggiran Kota.....	13
2.2 Rumah	15
2.2.1 Definisi Rumah.....	15
2.2.2 Jenis-Jenis Rumah	16
2.3 Apartemen.....	18
2.3.1 Definisi Apartemen	18
2.3.2 Klasifikasi Apartemen	18
2.3.3 Pengelolaan Apartemen.....	21

2.4 Skema Kepemilikan dan Penyewaan Properti	23
2.4.1 Buy-to-live.....	23
2.4.2 Buy-to-leave	24
2.4.3 Buy-to-let.....	24
2.4.4 Rent-to-own.....	26
2.4.5 Rent-to-rent.....	27
2.5 Perkembangan Kepemilikan dan Penyewaan Properti	27
2.6 Covid dan Pengaruhnya pada Perilaku Hunian.....	30
2.7 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Praktik Sewa Apartemen	32
2.8 Landasan Teori.....	33
BAB III METODE PENELITIAN	35
3.1 Pendekatan Penelitian	35
3.2 Lokasi dan Waktu Penelitian	35
3.2.1 Lokasi Penelitian	35
3.2.2 Waktu Penelitian	36
3.3 Unit Amatan dan Unit Analisis.....	36
3.3.1 Unit Amatan	36
3.3.2 Unit Analisis.....	37
3.4 Instrumen Penelitian	37
3.5 Metode Pengumpulan Data.....	37
3.5.1 Data Primer.....	37
3.5.2 Data Sekunder	41
3.6 Metode Analisis Data.....	41
3.7 Tahapan Penelitian.....	43
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....	45
4.1 Lokasi Penelitian.....	45
4.2 Kependudukan	46
4.3 Kondisi Perekonomian.....	47
4.4 Kondisi Transportasi.....	49
4.5 Perkembangan Perumahan.....	52
4.6 Perkembangan Apartemen	53
4.6.1 Apartemen Cibubur Comfort.....	53

4.6.2 Cibubur Village Apartemen	54
4.6.3 Apartemen Trans Park Cibubur.....	56
4.6.4 Majapahit Suites	57
4.6.5 LRT City Cibubur.....	58
4.7 Penanda Pergeseran Praktik Sewa Apartemen.....	60
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN	61
5.1 Tema-Tema Pergeseran Praktik Sewa Apartemen	61
5.1.1 Tema Latar Belakang Praktik Sewa Apartemen	61
5.1.1.1 Lokasi dan aksesibilitas	62
5.1.1.2 Kebutuhan sewa tinggi	65
5.1.1.3 Peluang bisnis	67
5.1.1.4 Tingkat penghunian rendah	68
5.1.1.5 Tunggalan iuran pengelolaan.....	70
5.1.2 Tema Alasan Menyewa Apartemen	71
5.1.2.1 Lokasi	71
5.1.2.2 Fasilitas apartemen	73
5.1.2.3 Praktis	75
5.1.3 Tema Sistem Penghunian Apartemen	76
5.1.3.1 Beli untuk ditinggali sendiri	76
5.1.3.2 Beli untuk dibiarkan kosong.....	77
5.1.3.3 Beli untuk disewakan.....	78
5.1.3.4 Sewa untuk disewakan kembali.....	79
5.1.3.5 Pergeseran pemanfaatan apartemen.....	80
5.1.4 Tema Pasar Penghuni Apartemen	81
5.1.4.1 Pasar pemilik apartemen.....	83
5.1.4.2 Pasar penyewa apartemen.....	84
5.1.5 Tema Mekanisme Penyewaan Apartemen	86
5.1.5.1 Pilihan cara sewa-kelola apartemen.....	87
5.1.5.2 Penentuan harga sewa.....	92
5.1.5.3 Penentuan tipe unit	94
5.1.5.4 Kesepakatan perjanjian sewa dan biaya deposit.....	96
5.1.6 Tema Pola Penyewaan Apartemen	97

5.1.6.1	Penyewaan jangka pendek dan musiman	98
5.1.6.2	Penyewaan jangka panjang	103
5.1.7	Tema Pengelolaan Apartemen	105
5.1.7.1	Aktor	106
5.1.7.2	Kegiatan	109
5.1.7.3	Sumber pendanaan	114
5.1.7.4	Pengelolaan apartemen dalam praktik sewa	117
5.1.8	Tema Keragaman Regulasi Apartemen	117
5.1.7.1	Regulasi pengelola	118
5.1.7.2	Regulasi pemerintah	121
5.1.9	Tema Dampak Fenomena Praktik Sewa Apartemen	122
5.1.8.1	Pendapatan sewa	123
5.1.8.2	Masalah sosial	124
5.1.8.3	Kumuh	126
5.1.8.4	Persaingan harga	128
5.1.8.5	Ketidakjujuran agen	129
5.2	Konseptualisasi: Pergeseran Praktik Sewa Apartemen di Cibubur dan Faktor-Faktornya	130
5.2.1	Penyediaan Apartemen yang Mengikuti Tren	132
5.2.2	Penghunian Apartemen yang Lebih Fleksibel	133
5.2.3	Keberlanjutan Praktik Sewa Apartemen	135
5.2.4	Faktor – Faktor yang Mempengaruhi	137
5.3	Pembahasan Komperhensif	146
5.4	Dialog Teoritik	154
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN		161
6.1	Kesimpulan	161
6.2	Saran	161
DAFTAR PUSTAKA		163
LAMPIRAN		170