

Gated Community Housing Sebagai Mekanisme Value Capture Oleh Pengembang Real Estate = Gated Community Housing As a Mechanism of Value Capture by Real Estate Developer

Lubis, Ezra Benjamin Christian, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20490561&lokasi=lokal>

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mencari tahu rasional pengembang dalam membangun perumahan tapak model Gated Community di Jakarta dan sekitarnya. Penelitian - penelitian sebelumnya mengenai perumahan Gated Community atau komunitas tergerbang lebih menekankan permasalahannya pada aspek sosial ekonomi masyarakat perkotaan dan aspek spasial pembangunan perkotaan. Belum ada penelitian yang secara spesifik melihat aspek ekonomi sisi penyediaanya sebagai suatu mekanisme yang mendorong tren penggerangan pada proyek perumahan. Strategi penelitian ini menggunakan studi kasus tunggal yang terpancang (embedded). Metode penelitian yang dilakukan bersifat campuran dengan unit analisis ganda. Metode kualitatif menggunakan teknik wawancara dengan pertanyaan terbuka yang disusun terstruktur dan rasional terhadap 7 narasumber pihak pengembang yang terlibat membangun perumahan model tergerbang di kawasan Jakarta dan sekitarnya. Metode kuantitatif menggunakan instrumen perhitungan nilai indikatif lahan berdasarkan metode penilaian properti pada area objek studi kasus yang diteliti. Simulasi penilaian dilakukan dengan membandingkan 1 unit rumah dalam lingkungan perumahan model tergerbang sebagai unit analisis dengan unit pembanding rumah diluar gerbang yang terpilih. Temuan awal penelitian ini menyatakan pengembang mampu meningkatkan nilai lahan fungsi hunian dengan menerapkan konsep perumahan tergerbang setidaknya 1,56 kali lipat hingga 3,2 kali lipat lebih besar dari nilai lahan sebelumnya. Besaran nilai lahan tersebut diambil sebagai keuntungan pengembang yang sesuai dengan konsep penangkapan nilai dalam teori Value Capture. Beberapa penelitian sebelumnya menyatakan harga perumahan buatan pengembang dinilai konsumen hunian terlalu mahal di kawasan Jakarta Metropolitan. Mekanisme yang dapat memperlihatkan peningkatan nilai lahan hunian lebih terukur dapat membantu pengelolaan nilai lahan di perkotaan yang lebih jelas dan lebih terkendali. Informasi dalam penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pembuat kebijakan dan aktor penyedia perumahan dalam mempertimbangkan penggunaan lahan dengan model tergerbang untuk mengelola lahan kota.

This research aims to explore developers' rationale in developing Gated Community landed housing in Jakarta and surrounding areas. Previous studies on gated community housing emphasized issues on urban social economic aspect and urban spatial aspect. There are no research that specifically look at the economic aspect on the suppliers side as a mechanism that driven the gating trend on landed housing projects. This research strategy used an embedded single study case. We conducted a mix methods research with multiple unit of analysis. The qualitative method operated with interview to 7 developers whose build GC housing with open questions that compiled. The quantitative method operated with a property valuation instrument which able to seek land indicative value on the study case object area with purposive sampling. We conducted a simulation that compare one house inside gated housing as unit of analysis with one house outside the gate as comparison unit selected. This early result argued that

developers managed on gating development to increase the residential land value up to 1,56 or 3,2 times more than its existing value. The land value taken as the developers advantage in accordance with the Value Capture theory. Previous studies on housing markets indicated that consument protest on housing prices made by developers are tend to be overpriced in Jakarta Metropolitan area. We hope this initial research helps to control the residential urban land value by shed some light on mechanism that shown more measureable land value uplifted by gating trend on low rise projects. The information is substantially useful to help policy makers and housing suppliers to put on land use gated development model as a consideration on managed urban land properly.