

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
ABSTRAK	iii
ABSTRACT	iv
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR DIAGRAM	x
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Permasalahan dan Pertanyaan Penelitian	5
BAB II Tinjauan Pustaka	8
2.1. Hunian Berimbang	8
2.1.1. Regulasi Hunian Berimbang	9
2.1.2. Perkembangan Regulasi Hunian Berimbang	15
2.1.3. Contoh Hunian Berimbang: Kebayoran Baru	17
2.2. Segregasi Spasial dalam Pemukiman	23
2.2.1. Segregasi Spasial	24
2.2.2. Dampak Segregasi Sosial Pemukiman	25
2.3. Hunian bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah	25
2.3.1. Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)	26
2.3.2. Rumah Layak Huni	28
BAB III Metodologi Penelitian	32
3.1. Lokasi Penelitian	32
3.2. Metode Penelitian	33
3.3. Jadwal Penelitian	35
BAB IV STUDI KASUS	36
4.1 Gambaran Umum Wilayah Kabupaten Tangerang dan Kota Tangerang Selatan	36

4.2 Kebijakan Pemerintah.....	37
4.2.1. Batasan Wilayah Kota Baru BSD	40
4.2.2. Infrastruktur di Kota Baru BSD	42
4.2.3. Jumlah Penduduk di Kota Baru BSD.....	44
4.2.4. Konsorsium Pengembang Kota Baru BSD.....	50
4.2.5. Timeline Pembangunan Kota Baru BSD.....	51
4.2.6. Produksi Rumah di Kota Baru BSD	55
4.2.7.1. Harga Rumah di Kota Baru BSD.....	61
4.2.8. Produksi Apartemen di Kota Baru BSD	64
4.2.8.1 Harga Apartemen di Kota Baru BSD	65
BAB V ANALISA.....	67
5.1 Evaluasi Realisasi Pembangunan Hunian di Kota Baru BSD	67
5.1.1 Regulasi vs Realisasi, Periode 1992 – 2011	67
5.1.2 Analisa, Periode 1992 – 2011	72
5.1.3 Regulasi vs Realisasi, Periode 2012 – 2018	77
5.1.4 Analisa, Periode 2012 – 2018.....	81
5.2 Presepsi Hunian Berimbang	82
5.2.1 Persepsi Pemerintah Pusat, Kementerian PUPR.....	82
5.2.2 Persepsi Pemerintah Daerah Kota Tangerang Selatan	83
5.2.3 Persepsi NGO, The HUD Institute	84
BAB VI KESIMPULAN & SARAN	86
6.1 Kesimpulan	86
6.1.1 Penerapan Hunian Berimbang di Kota Baru BSD.....	86
6.1.2 Faktor Mengapa Hunian Berimbang Tidak Berjalan.....	87
6.2 Saran	88
DAFTAR PUSTAKA	90

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Backlog 2010 – 2014	2
Tabel 1. 2 List Pengembangan Perumahan Berskala besar.....	3
Tabel 2. 1 Pengertian Hunian Berimbang	11
Tabel 2. 3 Komposisi Hunian Berimbang.....	12
Tabel 2. 4 Perencanaan, Pelaksanaan dan Pengendalian Pembangunan.....	13
Tabel 2. 5 Insentif dan Sanksi Kepada Pengembang	13
Tabel 2. 6 Insentif, Disinsentif dan Pengawasan Kepada Daerah.....	14
Tabel 4. 1 Perbandingan Luas Keluarahan dan Luas Kota Baru BSD	40
Tabel 4. 2 Jumlah Penduduk di Kota Baru BSD (Luas)	44
Tabel 4. 3Jumlah Penduduk di Kota Baru BSD (Unit).....	45
Tabel 4. 4 Kepadatan Penduduk di Kota Baru BSD	49
Tabel 4. 5 Rincian Penggunaan Lahan di Kota Baru BSD	53
Tabel 4. 6 Nama, Lokasi dan Tahun Pengembangan Cluster di Kota Baru BSD.	56
Tabel 4. 7 Spesifikasi Hunian di Kota Baru BSD	58
Tabel 4. 8 Luas Hunian dan Jumlah Unit per Cluster dalam 3 Phase di Kota Baru BSD.....	59
Tabel 4. 9 Harga Unit per Cluster dalam 3 Phase di Kota Baru BSD.....	62
Tabel 4. 10 Luas Unit Apartemen di Kota Baru BSD.....	65
Tabel 4. 11 Harga Unit Apartemen di Kota Baru BSD	66
Tabel 5. 1 Peraturan SKB 3 Menteri 1992.....	67
Tabel 5. 2 Realisasi Pembangunan Hunian (Luas) di Kota Baru BSD.....	68
Tabel 5. 3 Regulasi SKB 3 Menteri (Luas) vs Realisasi (Luas) di Kota Baru BSD	69
Tabel 5. 4 Realisasi Pembangunan Hunian (Harga) di Kota Baru BSD.....	70
Tabel 5. 5 Regulasi SKB 3 Menteri (Harga) vs Realisasi (Harga) di Kota Baru BSD	72
Tabel 5. 6 Regulasi SKB 3 Menteri (Harga) vs Realisasi (Harga), Bagian 1, di Kota Baru BSD.....	73

Tabel 5. 7 Regulasi SKB 3 Menteri (Harga) vs Realisasi (Harga), Bagian 2, di Kota Baru BSD.....	75
Tabel 5. 8 Regulasi SKB 3 Menteri (Harga) vs Realisasi (Harga), Bagian 3, di Kota Baru BSD.....	76
Tabel 5. 9 Regulasi Permenpera 10 Tahun 2012.....	78
Tabel 5. 10 Realisasi Pembangunan Hunian (Luas) di Kota Baru BSD.....	78
Tabel 5. 11Regulasi Permenpera 10 Tahun 2012 (Luas) vs Realisasi (Luas), di Kota Baru BSD.....	79
Tabel 5. 12 Realisasi Pembangunan Hunian (Harga) di Kota Baru BSD.....	80
Tabel 5. 13 Harga Hunian Sederhana Wil Jabodetabek.....	80
Tabel 5. 14 Regulasi Permenpera 10 Tahun 2012 (Harga) vs Realisasi (Harga), di Kota Baru BSD.....	81
Tabel 6. 1 Komposisi Hunian pada 4 Periode di Kota Baru BSD	86

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1	Peta Lokasi Perumahan Berskala Besar	4
Gambar 2. 1	Peta Kebayoran Baru	22
Gambar 2. 2	Peta Kebayoran Baru Tahun 1949.....	22
Gambar 4. 1	Peta Kota Tangerang Selatan, Kota Tangerang dan Kabupaten Tangerang	37
Gambar 4. 2	Peta Area Kota Baru BSD	41
Gambar 4. 3	Proximity Kota Baru BSD.....	43
Gambar 4. 4	Timeline Peristiwa dan Pengembangan Kota Baru BSD	54
Gambar 4. 5	Tahapan Pengembangan di Kota Baru BSD.....	53
Gambar 4. 6	Peta Pengembangan di Kota Baru BSD.....	54
Gambar 5. 1	Timeline Berdasarkan Peristiwa di Kota Baru BSD.....	72

DAFTAR DIAGRAM

Diagram 5. 1 Kemampuan Membangun per Periode, di Kota Baru BSD	74
Diagram 5. 2 Pertumbuhan Harga Hunian, di Kota Baru BSD	81
Diagram 5. 3 Pertumbuhan Harga Hunian, di Kota Baru BSD	82