

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul	i
Halaman Pengesahan	ii
Halaman Persembahan	iii
Kata Pengantar	iv
Intisari	vi
Daftar Isi	vii
Daftar Tabel	x
Daftar Gambar	xi
BAB I. PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah	3
1.3 Pertanyaan Penelitian	6
1.4 Tujuan Penelitian	7
1.5 Kegunaan Penelitian	7
1.6 Tinjauan Pustaka	7
1.7 Kerangka Pemikiran	19
1.8 Metode Penelitian	23
1.8.1 Penentuan Daerah Penelitian	23
1.8.2 Pengumpulan Data	23
1.8.3 Teknik Pengelolaan dan Analisa Data	25
1.9 Batasan Operasional	30
1.10 Struktur Penyajian Skripsi	31
BAB II. DESKRIPSI WILAYAH	
2.1 Kondisi Fisik Daerah Penelitian	32
2.1.1 Letak dan Luas Wilayah	32
2.1.2 Iklim	35
2.1.3 Geologi	36

2.1.4 Kondisi Tanah	37
2.1.5 Hidrologi	37
2.1.6 Fisiografi	37
2.1.7 Penggunaan Lahan	38
2.2 Deskripsi Sosial Ekonomi Daerah Penelitian	39
2.2.1 Kependudukan	39
a. Jumlah Penduduk	39
b. Mata Pencarian Penduduk	40
2.2.2 Perekonomian Daerah Kodya Jakarta Utara	44
a. Pertumbuhan Ekonomi Kodya Jakarta Utara	44
b. Pendapatan Asli Daerah Kodya Jakarta Utara	48
c. Pajak Bumi dan Bangunan	49
BAB III. PROYEK JAKARTA WATERFRONT CITY	
3.1 Rencana Umum Tata Ruang DKI Jakarta 2005	52
3.2 Konsep Rencana Pengembangan Kawasan Khusus Pantai Utara Jakarta	53
3.3 Zonasi Pengembangan Kawasan Khusus Pantai Utara Jakarta	57
3.3.1 Tahap Pengembangan Kawasan Khusus Pantura Jakarta	58
3.3.2 Kelembagaan Pengembangan Kawasan Pantura Jakarta	60
3.4 Rencana Struktur Pengembangan Kawasan Reklamasi	61
3.4.1 Kawasan Barat	61
3.4.2 Kawasan Tengah	62
3.4.3 Kawasan Timur	65
3.5 Tata Guna Lahan	67
3.6 Rencana Strategi Pelaksanaan Pengembangan Kota Pantai Utara DKI Jakarta	68
3.6.1 Strategi Dasar Pengembangan Pantai Utara Jakarta	68
3.6.2 Hasil yang diharapkan	68

BAB IV. RENCANA PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN DAN KONTRIBUSI TERHADAP PAD KODYA JAKARTA UTARA

4.1 Penggunaan Lahan Aktual dan Kontribusi terhadap Pajak Bumi dan Bangunan	71
4.1.1 Penggunaan Lahan Aktual	71
4.1.2 Pajak Bumi dan Bangunan Aktual	83
4.2 Rencana Penggunaan Lahan dan Pajak Bumi Bangunan	88
4.2.1 Rencana Penggunaan Lahan Proyek Waterfront City	88
4.2.2 Pajak Bumi dan Bangunan dan Penggunan lahan Jakarta Waterfront City	96
4.3 Rencana Perubahan Penggunaan Lahan	100
4.3.1 Rencana Perubahan Bentuk Penggunaan Lahan	100
4.3.2 Rencana Perubahan Luas Penggunaan Lahan	104
4.3.3 Rencana Perubahan Agihan Penggunaan Lahan	109
4.4 Prediksi Perubahan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kotamadya Jakarta Utara	120
4.4.1 Prediksi Perubahan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Kotamadya Jakarta Utara	120
4.4.2 Prediksi Perubahan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kotamadya Jakarta Utara	124
BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN	126
5.1 Kesimpulan	126
5.2 Saran	130

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN