

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
INTISARI	viii
ABSTRACT.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah dan Pertanyaan Penelitian.....	4
1.3. Tujuan Penelitian	6
1.4. Hasil Penelitian yang Diharapkan.....	7
1.5. Manfaat Penelitian	7
1.6. Batasan Penelitian.....	8
1.6.1. Fokus.....	8
1.6.2. Lokus.....	8
1.7. Keaslian Penelitian.....	9
1.8. Sistematika Penulisan	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	15
2.1. Perumahan.....	15
2.1.1. Rumah Susun	15
2.1.2. Manajemen Lahan oleh Pemerintah.....	17
2.2. Masyarakat Berpenghasilan Rendah.....	19
2.3. Pilihan Lokasi Perumahan	20
2.3.1. Pilihan Lokasi Perumahan oleh Pengembang	20
2.3.2. Pilihan Lokasi Perumahan oleh Pembeli.....	22
2.3.3. Pilihan Lokasi Perumahan oleh Arahan Pemerintah.....	23

2.4. Teori Surplus value	24
2.4.1 Nilai Lebih dalam Ekonomi Perumahan	25
2.4.2. Nilai Lebih bagi Pemerintah dan Pengembang	27
2.5. Kerangka Teori	29
BAB III METODE PENELITIAN	31
3.1. Pendekatan Penelitian	31
3.2. Penentuan Unit Amatan dan Unit Analisis	32
3.3.1. Unit Amatan.....	32
3.3.2. Unit Analisis	32
3.3. Alat dan Instrumen Penelitian.....	40
3.3.1 Protokol Analisis.....	40
3.4 Cara dan Langkah-Langkah Pengumpulan Data.....	42
3.5 Pemilihan Responden Penelitian.....	43
3.6 Cara Analisis Data	44
3.7 Tahapan Penelitian.....	46
BAB IV DESKRIPSI WILAYAH	48
4.1. Gambaran Umum Provinsi DKI Jakarta	48
4.2. Gambaran Umum Kota Tangerang Selatan	51
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN.....	53
5.1. Variasi Keberhasilan Rumah Susun.....	53
5.2. Subsidi Sebagai Faktor Penting Keberhasilan Rumah Susun	56
5.3. Asal-usul dan Bentuk Subsidi.....	59
5.3.1. Subsidi melalui Intervensi Manajemen Lahan dan Tata Ruang.....	59
5.3.2. Subsidi Biaya Sewa dan Operasional Rusunawa	66
5.3.3. Subsidi Biaya Transport (<i>Commuting Cost</i>)	67
5.4. Peran Subsidi Bagi Tabungan Rumah Tangga MBR.....	69
5.4.1. Karakteristik Masyarakat Berpenghasilan Rendah pada Rumah Susun	70
5.4.2. Karakteristik Pengeluaran Penghuni Rusun.....	75
5.4.3. Pengaruh Subsidi bagi Rumah Tangga Penghuni Rusun.....	78
5.5. Subsidi Perumahan MBR dalam Perspektif Teori Nilai Lebih.....	82
5.6. Diskusi Teoritik	87

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN.....	90
6.1. Kesimpulan	90
6.2. Saran	92
DAFTAR PUSTAKA	93
LAMPIRAN.....	96

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1. Unit Analisis	33
Tabel 3.2. Tabel Skoring Keberhasilan Rumah Susun	44
Tabel 3.3. Hasil Skoring Keberhasilan Rumah Susun	45
Tabel 5.1. Tingkat Keberhasilan Perumahan MBR	54
Tabel 5.3. Hasil Spearman Correlation	57
Tabel.5.4 Nilai Lahan dan Zonasi terhadap Tingkat Keberhasilan.....	65
Tabel 5.5. Subsidi Biaya Sewa dan Operasional terhadap Tingkat Keberhasilan	67
Tabel 5.6. Kebijakan Transportasi Publik Terhadap Tingkat Keberhasilan	68
Tabel 5.7. Karakteristik Penghuni Rusun	71
Tabel 5.8. Rata-Rata Pengeluaran Penghuni Rusun	76
Tabel 5.9. Nilai lebih Penghuni Rumah Susun	80
Tabel 5.10. Perbandingan Nilai lebih dari Pemerintah dan Penghuni Rusun Terhadap Tingkat Keberhasilan	83

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. Grafik subsidi dalam surplus ekonomi.....	25
Gambar 2.2. Surplus Ekonomi antara konsumen dan produsen	28
Gambar 2.3. Kerangka Teori.....	29
Gambar 4.1. Peta Administrasi DKI Jakarta.....	48
Gambar 4.2. Peta RTRW DKI Jakarta	49
Gambar 4.3. Lokasi Rusun DKI Jakarta	50
Gambar 4.4. Peta Administrasi Tangerang Selatan	51
Gambar 4.5. Pola Ruang Tangerang Selatan dan Lokasi Rusun.....	52
Gambar 5.1. Grafik Subsidi terhadap tingkat keberhasilan rusun	58
Gambar 5.2. Peta Zonasi Penjaringan	60
Gambar 5.3. Peta Zonasi Cakung (Sekitar Rusun Komarudin)	61
Gambar 5.4. Peta Zonasi Duren Sawit	62
Gambar 5.5. Peta Zonasi Cakung (Sekitar Rusun Rawa Bebek)	63
Gambar 5.6. Pola Ruang Tangerang Selatan	64
Gambar 5.7. Rumah Susun DKI Jakarta	73
Gambar 5.8. Rusun Tangerang Selatan.....	74
Gambar 5.9. Grafik Nilai lebih Penghuni Rusun	81
Gambar 5.10. Proporsi Pengeluaran dan Nilai lebih Penghuni Rusun	75
Gambar 5.11. Rata-Rata Pengeluaran Penghuni Rusun.....	76
Gambar 5.12. Grafik Perbandingan Subsidi dengan Tabungan Penghuni.....	84
Gambar 5.13. Grafik Nilai lebih dari subsidi Pemerintah dan tabungan Penghuni Rusun	86
Gambar 5.14. Siklus Ekonomi Masyarakat, Pemerintah dan Pengusaha	88