



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	ii
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	iii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	iv
<b>INTISARI</b> .....	vii
<b>ABSTRACT</b> .....	viii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	ix
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xii
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Pertanyaan Penelitian .....	4
1.3 Tujuan Penelitian.....	4
1.4 Manfaat Penelitian.....	4
1.5 Batasan Penelitian .....	5
1.6 Keaslian Penelitian .....	6
1.7 Sistematika Penulisan.....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>8</b>
2.1 Kota dan Kota Baru .....	8
2.1.1 Pengertian Kota .....	9
2.1.2 Karakteristik Kota .....	10
2.1.3 Sejarah Perkembangan Kota Baru.....	11
2.1.4 Pengertian Kota Baru .....	12
2.1.5 Klasifikasi Kota Baru .....	13
2.2 Kebijakan Pembangunan Kota Baru di Indonesia.....	16
2.3 <i>Good Urban Governance</i> .....	16
2.3.1 Keberlanjutan .....	17
2.3.2 Keadilan.....	17
2.3.3 Peran Serta ke Masyarakat .....	17
2.3.4 Pembangunan Berbasis Masyarakat.....	18
2.3.5 Peran Swasta Dalam Pembangunan .....	18
2.4 Deduksi Teori .....	19
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b> .....	<b>24</b>
3.1 Pendekatan Penelitian.....	24
3.2 Unit Amatan .....	24
3.3 Unit Analisis.....	25
3.4 Variabel Penelitian .....	25
3.5 Metode Pengumpulan Data .....	29
3.5.1 Data Primer.....	29
3.5.1.1 Observasi.....	29



3.5.1.2 Wawancara.....	30
3.5.2 Data Sekunder .....	30
3.6 Metode Analisis Data .....	31
3.6.1 Analisis Kondisi Kota Baru Saat Ini .....	31
3.6.2 Analisis Peluang Kota Baru Menjadi Sebuah Kota.....	32
<b>BAB IV DESKRIPSI WILAYAH PENELITIAN .....</b>	<b>40</b>
4.1 Gambaran Umum Kabupaten Lampung Selatan .....	40
4.1.1 Letak Geografis .....	40
4.1.2 Kependudukan .....	41
4.1.3 Pemanfaatan Ruang .....	42
4.2 Kecamatan Jati Agung .....	44
4.2.1 Kependudukan .....	44
4.2.2 Sosial-Ekonomi .....	45
4.3 Kota Baru Lampung Selatan.....	46
<b>BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>48</b>
5.1 Evaluasi Pembangunan Kota Baru .....	48
5.1.1 Evaluasi Berdasarkan Variabel Penduduk .....	49
5.1.2 Evaluasi Berdasarkan Variabel Lokasi.....	52
5.1.3 Evaluasi Berdasarkan Variabel Penyediaan Lapangan Pekerjaan .....	52
5.1.4 Evaluasi Berdasarkan Variabel Pelayanan Kota .....	55
5.1.5 Evaluasi Berdasarkan Variabel Mobilitas .....	57
5.1.6 Evaluasi Berdasarkan Variabel Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah .....	59
5.1.7 Evaluasi Berdasarkan Variabel Masyarakat .....	64
5.1.8 Evaluasi Berdasarkan Variabel Swasta .....	65
5.2 Peluang Kota Baru Menjadi Sebuah Kota .....	65
5.2.1 Peluang Berdasarkan Variabel Penduduk .....	66
5.2.2 Peluang Berdasarkan Variabel Lokasi.....	69
5.2.3 Peluang Berdasarkan Variabel Penyediaan Lapangan Pekerjaan .....	70
5.2.4 Peluang Berdasarkan Variabel Pelayanan Kota .....	74
5.2.4.1 Pembangunan Kota Baru Tahap I .....	75
5.2.4.2 Pembangunan Kota Baru Tahap II.....	76
5.2.4.3 Pembangunan Kota Baru Tahap III .....	77
5.2.4.4 Pembangunan Kota Baru Tahap IV .....	78
5.2.5 Peluang Berdasarkan Variabel Mobilitas .....	81
5.3 Temuan Penelitian .....	83
<b>BAB VI KESIMPULAN DAN REKOMENDASI .....</b>	<b>94</b>
6.1 Kesimpulan .....	94
6.2 Rekomendasi .....	95
6.2.1 Variabel .....	95



6.2.2 Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.....	96
6.2.3 Penelitian Selanjutnya .....	97
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>98</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>101</b>
Lampiran I: Wawancara dengan Pejabat Terkait di Lingkungan Pemerintahan Provinsi Lampung.....	101
Lampiran II: Wawancara dengan Pejabat Terkait dan Masyarakat di Lingkungan Kabupaten Lampung Selatan .....	102
Lampiran III: Wawancara dengan Masyarakat Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan.....	104



## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Kota Baru di Indonesia.....	15
Tabel 2.2	Deduksi Teori Kota Baru .....	20
Tabel 2.3	Variabel Kota Baru Menurut Para Ahli.....	22
Tabel 3.1	Variabel Penelitian .....	25
Tabel 3.2	Variabel Penilaian Kondisi Kota Baru Saat Ini.....	27
Tabel 3.3	Variabel Peluang Kota Baru Menjadi Sebuah Kota.....	28
Tabel 3.4	Ilustrasi Tabel Analisis Kondisi Kota Baru Saat Ini .....	33
Tabel 3.5	Ilustrasi Tabel Analisis Peluang Kota Baru Menjadi Sebuah Kota .....	38
Tabel 4.1	Luas Wilayah Administrasi Kabupaten Lampung Selatan .....	41
Tabel 4.2	Jumlah Penduduk Per Kecamatan Tahun 2013-2015 .....	42
Tabel 4.3	Jumlah Penduduk Per Desa Tahun 2012-2014 .....	44
Tabel 5.1	<i>Traffic Counting (Weekday)</i> .....	57
Tabel 5.2	<i>Traffic Counting (Weekend)</i> .....	58
Tabel 5.3	Proyeksi Jumlah Pegawai di Kota Baru .....	73
Tabel 5.4	Analisis Kondisi Kota Baru Saat Ini .....	86
Tabel 5.5	Peluang Kota Baru Menjadi Sebuah Kota.....	91



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Peta Induk Lokasi Penelitian.....	5
Gambar 2.1	Kerangka Berfikir.....	23
Gambar 4.1	Peta Kabupaten Lampung Selatan.....	43
Gambar 4.2	Pentahapan Keluarga Sejahtera di Kecamatan Jati Agung .....	45
Gambar 4.3	Peta Bangunan Terbangun di Kota Baru.....	47
Gambar 5.1	Peta Pembagian Batas Desa di Kota Baru.....	50
Gambar 5.2	Tingkat Kesejahteraan Penduduk di Kecamatan Jati Agung .....	51
Gambar 5.3	Jarak dari Kota Baru ke Kota Inti Mengikuti Rute Jalan .....	52
Gambar 5.4	Jarak dari Kota Baru ke Kota Inti Tarik Garis Lurus.....	52
Gambar 5.5	Fasilitas Pertokoan di Kota Baru.....	53
Gambar 5.6	Persentase Mata Pencaharian Penduduk di 3 Desa Administratif Kota Baru .....	54
Gambar 5.7	Persentase Sektor Penyerapan Tenaga Kerja di Kota Baru.....	54
Gambar 5.8	Skala Pelayanan Fasilitas Rumah Sakit di Kota Baru.....	55
Gambar 5.9	Pemilihan Fasilitas Penduduk Kota Baru di Kecamatan Jati Agung ...	56
Gambar 5.10	Kondisi Akses Jalan Menuju Kota Baru .....	58
Gambar 5.11	Dokumen Kelengkapan Kota Baru .....	61
Gambar 5.12	Contoh Gambar Strip Map Jalan Kota Baru.....	61
Gambar 5.13	Contoh Gambar Site Plan Jalan Kota Baru .....	62
Gambar 5.14	Contoh Gambar Sketsa Kelengkapan Fasilitas di Kota Baru .....	62
Gambar 5.15	Peta Kawasan Strategis Kabupaten Lampung Selatan.....	68
Gambar 5.16	Kondisi Akses Jalan dan Rencana Pelebaran Jalan Menuju Kota Baru	69
Gambar 5.17	Kelengkapan Sentral Bisnis dan Perkantoran di Kota Bandar Lampung	71
Gambar 5.18	Pembangunan Sentral Bisnis Baru di Kota Bandar Lampung .....	72
Gambar 5.19	<i>Timeline</i> Pembangunan Kota Baru.....	74
Gambar 5.20	Pembangunan Kota Baru Tahap I.....	75
Gambar 5.21	Pembangunan Kota Baru Tahap II .....	76
Gambar 5.22	Pembangunan Kota Baru Tahap III .....	78
Gambar 5.23	Pembangunan Kota Baru Tahap IV .....	79
Gambar 5.24	Puskesmas di Kecamatan Jati Agung .....	80
Gambar 5.25	Peta Proyeksi Zona Terbangun di Kota Baru Tahun 2034.....	81
Gambar 5.26	Peta Rencana Layanan Transportasi Umum di Kota Baru.....	83