

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
ABSTRAK.....	ii
ABSTRACT.....	iii
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR GRAFIK.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Perumusan Permasalahan	3
1.3. Tujuan, Sasaran dan Manfaat Penelitian	4
1.3.1. Tujuan Penelitian	4
1.3.2. Sasaran Penelitian	4
1.3.3. Manfaat Penelitian	4
1.4. Ruang Lingkup Penelitian	5
1.4.1. Lingkup Substansi Penelitian.....	5
1.4.2. Lingkup Lokasi Penelitian	5
1.5. Kerangka Berpikir Penelitian	7
BAB II TINJAUAN TEORITIS.....	8
2.1. Pengertian Rumah, Perumahan, dan Perumahan Sederhana	8
2.2. Teori Defisit Hunian (<i>Housing Deficit</i>).....	9
2.3. Teori Transformasi Hunian (<i>Housing Transformation</i>)	10
2.3.1. Definisi Transformasi Hunian.....	10
2.3.2. Faktor Penyebab Transformasi Hunian	11
2.3.3. Motivasi Transformasi Hunian	12
2.3.4. Praktek Transformasi Hunian di Negara Berkembang	13
2.3.5. Manfaat dan Dampak Transformasi Hunian.....	14
2.4. Teori Siklus Hidup Keluarga (<i>Family Life Cycle</i>).....	15
2.5. Teori Penyaringan Stok Perumahan (<i>Filtering of Housing Stock</i>)	16
2.6. Teori Perumahan dalam Ekonomi Perkotaan (<i>Urban Economics</i>).....	17

BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....	19
3.1. Jenis dan Obyek Penelitian.....	19
3.2. Variabel Penelitian dan Hipotesis.....	19
3.2.1. Konstruksi Teoritis	19
3.2.2. Identifikasi dan Operasionalisasi Variabel	20
3.2.3. Perumusan Hipotesis.....	21
3.3. Populasi, Sampel dan Teknik <i>Sampling</i>	23
3.3.1. Populasi.....	23
3.3.2. Sampel	23
3.3.3. Teknik Sampling.....	24
3.4. Metode Pengumpulan Data	24
3.4.1. Kebutuhan Data	24
3.4.2. Pengumpulan Data Sekunder.....	25
3.4.3. Pengumpulan Data Primer	25
3.4.4. Kuesioner Survei.....	25
3.5. Metode Analisis	25
3.6. Proses Penelitian.....	27
BAB IV PEMBAHASAN TEMUAN DATA DAN FAKTA	28
4.1. Sekilas Kebijakan Perumahan di Indonesia.....	28
4.2. Sekilas Perkembangan Perumahan Bumi Karawaci.....	30
4.3. Profil Perumahan Bumi Karawaci	31
4.3.1. Letak Lokasi, Batas-Batas dan Wilayah Administratif.....	31
4.3.2. Kondisi Demografi pada Kawasan	34
4.3.3. Peruntukan Lahan dalam RTRW dan Penggunaan Lahan Eksisting	36
4.3.4. Fungsi dan Kegiatan pada Kawasan	38
4.3.5. Sebaran Sarana Pendukung.....	39
4.3.6. Jaringan Pergerakan.....	40
4.3.7. Pencapaian dan Kedekatan	42
4.3.8. Kondisi Infrastruktur Kawasan	44
4.3.9. Kondisi Rumah dan Kavling.....	47
4.4. Profil Umum Responden	49
4.5. Tahap Siklus Hidup Keluarga.....	50
4.6. Kondisi Sosial Ekonomi Keluarga	51
4.7. Kondisi Hunian.....	54

4.8. Defisit Hunian.....	57
4.9. Status Penghunian.....	59
4.10. Kondisi Lingkungan	60
4.11. Transformasi Hunian Sebelumnya	62
4.12. Kecenderungan Transformasi Hunian (Ke Depan)	64
4.13. Proses Transformasi Hunian (Ke Depan).....	66
4.14. Rekapitulasi Temuan Data dan Fakta	67
BAB V ANALISIS	69
5.1. Deskripsi Statistik Data Variabel	69
5.2. Uji Normalitas Data.....	70
5.3. Analisis Regresi Logistik.....	71
5.3.1. Analisis Regresi Logistik Defisit Hunian	72
5.3.2. Analisis Regresi Logistik Kecenderungan Transformasi Hunian.....	80
5.3.3. Analisis Regresi Logistik Kemampuan Transformasi Hunian	88
5.4. Rekapitulasi Hasil Analisis Regresi Logistik	94
5.4.1. Rekapitulasi Hasil Analisis Reglog Defisit Hunian.....	94
5.4.2. Rekapitulasi Hasil Analisis Reglog Kecenderungan Transformasi	95
5.4.3. Rekapitulasi Hasil Analisis Reglog Kecenderungan Transformasi	97
5.5. Kajian Kesesuaian Penelitian terhadap Landasan Teoritis.....	97
5.5.1. Kesesuaian dengan Teori Perumahan dalam Ekonomi Perkotaan.....	97
5.5.2. Kesesuaian dengan Teori Penyaringan Perumahan	99
5.5.3. Kesesuaian dengan Teori Siklus Hidup Keluarga	99
5.5.4. Kesesuaian dengan Teori Defisit Hunian	100
5.5.5. Kesesuaian dengan Teori Transformasi Hunian	101
BAB VI KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	103
6.1. Kesimpulan	103
6.2. Rekomendasi	109
6.2.1. Rekomendasi Bagi Pemerintah.....	109
6.2.2. Rekomendasi Bagi Pengembang Perumahan.....	109
6.2.3. Rekomendasi Bagi Penghuni Perumahan Bumi Karawaci.....	110
6.2.4. Rekomendasi Bagi Penelitian Lanjutan	110
DAFTAR PUSTAKA	111
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1. Rincian Perumahan Bumi Karawaci	5
Tabel 3.1. Variabel Bebas (Independen) (X).....	20
Tabel 3.2. Variabel Terikat (Dependen) (Y)	21
Tabel 3.3. Teknik Sampling	24
Tabel 3.4. Kebutuhan Data	24
Tabel 3.5. Perbedaan Regresi Logistik Biner dengan Diskriminan Linier.....	26
Tabel 4.1. Sekilas Kebijakan Perumahan di Indonesia	28
Tabel 4.2. Kejadian yang Diindikasi Berpengaruh pada Obyek Penelitian	30
Tabel 4.3. Wilayah Administratif Perumahan Bumi Karawaci	33
Tabel 4.4. Jumlah dan Kepadatan Penduduk.....	34
Tabel 4.5. Rekapitulasi Temuan Data dan Fakta.....	67
Tabel 5.1. Deskripsi Statistik Data Variabel yang Diperoleh.....	69
Tabel 5.2. Interpretasi Deskripsi Statistik Data Variabel	69
Tabel 5.3. Tes Normalitas.....	71
Tabel 5.4. Ringkasan Pemrosesan Kasus	72
Tabel 5.5. Pengkodean Variabel Terikat	72
Tabel 5.6. Pengkodean Variabel Bebas Kategorik	73
Tabel 5.7. Kronologis Iterasi Sebelum Variabel Bebas Dimasukan	73
Tabel 5.8. Kronologis Iterasi Setelah Variabel Bebas Dimasukan.....	74
Tabel 5.9. Tes Omnibus pada Model Koefisien	74
Tabel 5.10. Ringkasan Model.....	75
Tabel 5.11. Tes Hosmer dan Lemeshow	75
Tabel 5.12. Tabel Klasifikasi.....	76
Tabel 5.13. Variabel-Variabel dalam Persamaan	77
Tabel 5.14. Variabel-Variabel dalam Persamaan Final	78
Tabel 5.15. Simulasi Perhitungan Probabilitas Defisit Hunian	79
Tabel 5.16. Ringkasan Pemrosesan Kasus	81
Tabel 5.17. Pengkodean Variabel Terikat	81
Tabel 5.18. Pengkodean Variabel Bebas Kategorik	82
Tabel 5.19. Kronologis Iterasi Sebelum Variabel Bebas Dimasukan	82
Tabel 5.20. Kronologis Iterasi Setelah Variabel Bebas Dimasukan.....	83

Tabel 5.21. Tes Omnibus pada Model Koefisien	83
Tabel 5.22. Ringkasan Model	84
Tabel 5.23. Tes Hosmer dan Lemeshow	84
Tabel 5.24. Tabel Klasifikasi.....	84
Tabel 5.25. Variabel-Variabel dalam Persamaan	85
Tabel 5.26. Variabel-Variabel dalam Persamaan Final	86
Tabel 5.27. Simulasi Perhitungan Probabilitas Transformasi Hunian.....	87
Tabel 5.28. Ringkasan Pemrosesan Kasus	89
Tabel 5.29. Pengkodean Variabel Terikat	89
Tabel 5.30. Pengkodean Variabel Bebas Kategorik	89
Tabel 5.31. Kronologis Iterasi Sebelum Variabel Bebas Dimasukan	90
Tabel 5.32. Kronologis Iterasi Setelah Variabel Bebas Dimasukan.....	90
Tabel 5.33. Tes Omnibus pada Model Koefisien	90
Tabel 5.34. Ringkasan Model	91
Tabel 5.35. Tes Hosmer dan Lemeshow	91
Tabel 5.36. Tabel Klasifikasi.....	92
Tabel 5.37. Variabel-Variabel dalam Persamaan	92
Tabel 5.38. Variabel-Variabel dalam Persamaan Final	93
Tabel 5.39. Simulasi Perhitungan Probabilitas Kemampuan Transformasi.....	93
Tabel 5.40. Rekapitulasi Hasil Analisis Reglog Defisit Hunian	94
Tabel 5.41. Rekapitulasi Analisis Reglog Kecenderungan Transformasi	95
Tabel 5.42. Rekapitulasi Analisis Reglog Kemampuan Transformasi.....	97
Tabel 5.43. Kesesuaian Penelitian dengan Teori Perumahan.....	98
Tabel 5.44. Kesesuaian Penelitian dengan Teori Penyaringan Perumahan.....	99
Tabel 5.45. Kesesuaian Penelitian dengan Teori Siklus Hidup Keluarga	99
Tabel 5.46. Kesesuaian Penelitian dengan Teori Defisit Hunian	100
Tabel 5.47. Kesesuaian Penelitian dengan Teori Transformasi Hunian.....	101

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1. Peta Lokasi Perumahan Bumi Karawaci	6
Gambar 1.2. Kerangka Berpikir Penelitian	7
Gambar 3.1. Konstruksi Teoritis	19
Gambar 3.2. Teknik Sampling.....	27
Gambar 4.1. Letak Lokasi Perumahan Bumi Karawaci	32
Gambar 4.2. Batas Kawasan Perumahan Bumi Karawaci.....	33
Gambar 4.3. Wilayah Administratif Perumahan Bumi Karawaci	34
Gambar 4.4. Arah Rencana Tata Ruang	36
Gambar 4.5. Penggunaan Lahan Eksisting.....	37
Gambar 4.6. Fungsi Hunian pada Kawasan	38
Gambar 4.7. Fungsi Sarana Pelayanan Umum pada Kawasan.....	38
Gambar 4.8. Fungsi Komersial pada Kawasan.....	39
Gambar 4.9. Fungsi Campuran pada Kawasan.....	39
Gambar 4.10. Sebaran Fasilitas Pendukung	40
Gambar 4.11. Jaringan Pergerakan.....	41
Gambar 4.12. Pencapaian ke Lokasi Perumahan Bumi Karawaci	42
Gambar 4.13. Kedekatan dengan Pusat-Pusat Kegiatan.....	43
Gambar 4.14. Jaringan Perpipaan Air Bersih.....	44
Gambar 4.15. Lokasi Kolam Oksidasi Limbah dan Tinja.....	45
Gambar 4.16. Jaringan Listrik Saluran Udara	45
Gambar 4.17. Pengangkutan Sampah Menggunakan Truk	46
Gambar 4.18. Drainase Lingkungan.....	47
Gambar 4.19. Telekomunikasi Seluler Mendorong Penjual HP dan Pulsa	47
Gambar 4.20. Denah Rumah Sederhana di Bumi Karawaci	48
Gambar 4.21. Potongan Rumah Sederhana di Bumi Karawaci.....	48
Gambar 4.22. Tampak Rumah Sederhana di Bumi Karawaci.....	49
Gambar 4.23. Hunian yang Diindikasikan Dihuni oleh Keluarga Non-MBR	52
Gambar 4.24. Kondisi Hunian yang Sudah Ditransformasi oleh Penghuni	55
Gambar 4.25. Kondisi Lingkungan Perumahan	60
Gambar 4.26. Transformasi Hunian dengan Motivasi Ekonomi.....	63
Gambar 5.1. Kurva Regresi Logistik Defisit Hunian	80

Gambar 5.2. Kurva Regresi Logistik Kecenderungan Transformasi Hunian.....	88
Gambar 5.3. Kurva Regresi Logistik Kemampuan Transformasi Hunian	94
Gambar 6.1. Hasil Pembuktian Konstruksi Teoritis.....	108

DAFTAR GRAFIK

Grafik 4.1. Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin	35
Grafik 4.2. Penduduk Berdasarkan Usia	35
Grafik 4.3. Jenis Kelamin Responden	49
Grafik 4.4. Status Responden Dalam Keluarga	50
Grafik 4.5. Status Pernikahan Kepala Keluarga	50
Grafik 4.6. Umur Kepala Keluarga	50
Grafik 4.7. Jumlah Anggota Keluarga Serumah.....	51
Grafik 4.8. Jumlah Kepala Keluarga Serumah	51
Grafik 4.9. Jumlah Anggota Keluarga Serumah Berdasarkan Kawasan	51
Grafik 4.10. Jumlah Kepala Keluarga Serumah Berdasarkan Kawasan	51
Grafik 4.11. Pendidikan Terakhir Kepala Keluarga	52
Grafik 4.12. Pekerjaan Kepala Keluarga	53
Grafik 4.13. Penghasilan Keluarga Per Bulan	53
Grafik 4.14. Daya Listrik Yang Digunakan Di Rumah	53
Grafik 4.15. Penghasilan Keluarga Berdasarkan Kawasan	53
Grafik 4.16. Daya Listrik Berdasarkan Kawasan	53
Grafik 4.17. Luas Bangunan Rumah	54
Grafik 4.18. Luas Lahan Atau Kavling Rumah	54
Grafik 4.19. Jumlah Lantai Atau Tingkat Pada Rumah	54
Grafik 4.20. Luas Rumah Berdasarkan Kawasan.....	55
Grafik 4.21. Jumlah Lantai Bangunan Rumah Berdasarkan Kawasan.....	55
Grafik 4.22. Jumlah Kamar Tidur Dalam Rumah	56
Grafik 4.23. Jumlah Toilet Dalam Rumah	56
Grafik 4.24. Ruang Lain Yang Ada Dalam Rumah	56
Grafik 4.25. Jumlah Kamar Tidur Dalam Rumah Berdasarkan Kawasan.....	57
Grafik 4.26. Persepsi Kualitas Rumah.....	57
Grafik 4.27. Persepsi Kondisi Kerusakan Rumah	57
Grafik 4.28. Defisit Riil.....	58
Grafik 4.29. Kecukupan Kamar Tidur.....	58
Grafik 4.30. Persepsi Defisit.....	58
Grafik 4.31. Persepsi Kepuasan Kondisi Rumah	58

Grafik 4.32. Persepsi Defisit Berdasarkan Kawasan	59
Grafik 4.33. Status Kepemilikan Rumah	59
Grafik 4.34. Lama Tinggal	59
Grafik 4.35. Waktu Tempuh Ke Tempat Kerja	60
Grafik 4.36. Persepsi Kelengkapan Fasilitas Perumahan	61
Grafik 4.37. Persepsi Kualitas Lingkungan Perumahan	61
Grafik 4.38. Persepsi Kualitas Hubungan Sosial (Bertetangga).....	61
Grafik 4.39. Persepsi Kualitas Lingkungan Berdasarkan Kawasan	61
Grafik 4.40. Persepsi Hubungan Sosial Bertetangga Berdasarkan Kawasan	61
Grafik 4.41. Pernah/Tidak Transformasi Hunian	63
Grafik 4.42. Kemungkinan Transformasi Pemilik Sebelumnya.....	63
Grafik 4.43. Lama (Tahun) Terakhir Transformasi Hunian	63
Grafik 4.44. Transformasi Hunian Yang Dilakukan	64
Grafik 4.45. Pernah/Tidak Transformasi Sebelumnya Berdasarkan Kawasan	64
Grafik 4.46. Kecenderungan Transformasi Hunian.....	65
Grafik 4.47. Kemampuan Transformasi Hunian	65
Grafik 4.48. Tujuan/Motivasi Transformasi Hunian	65
Grafik 4.49. Kecenderungan Transformasi Hunian Berdasarkan Kawasan	65
Grafik 4.50. Kemampuan Transformasi Hunian Berdasarkan Kawasan.....	66
Grafik 4.51. Perancangan Dalam Transformasi Hunian.....	66
Grafik 4.52. Pelaksanaan Konstruksi Transformasi Hunian	66
Grafik 4.53. Perizinan Untuk Transformasi Hunian.....	66
Grafik 4.54. Sumber Pembiayaan Untuk Transformasi Hunian.....	67