

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL

LEMBAR PENGESAHAN

LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI SIDANG

LEMBAR PERNYATAAN

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

DAFTAR TABEL

DAFTAR GAMBAR

ABSTRAK

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang.....	I-1
1.2 Perumusan Masalah.....	I-5
1.3 Manfaat dan Tujuan.....	I-6
1.3.1 Manfaat	I-6
1.3.2 Tujuan	I-6
1.4 Sasaran Studi	I-6
1.5 Ruang Lingkup.....	I-7
1.5.1 Ruang Lingkup Wilayah Studi.....	I-7
1.5.2 Ruang Lingkup Materi Studi.....	I-7
1.6 Sistematika Pembahasan.....	I-8
1.8 Ringkasan	I-9
1.6 Kerangka Pemikiran	I-10

BAB II TINJAUAN TEORI

2.1 Pengembangan Pembangunan Perumahan	II-1
2.1.1 Definisi Perumahan	II-7
2.1.2 Karakteristik Perumahan	II-10
2.1.3 Teori permukiman Kota	II-11
2.1.4 Teori Mobilitas Tempat Tinggal	II-12
2.1.5 Teori Lokasi Perumahan	II-13
2.2 Pengembangan Permukiman Berkelanjutan.....	II-16
2.3 Permukiman dan Kebijakan Perkotaan.....	II-17
2.3.1 Pranata Kota	II-17
2.3.2 Pembangunan Perumahan dan Perkembangan Kota ...	II-18
2.3.3 Strategi Nasional Pengembangan Perkotaan	II-18
2.3.4 Pengembangan Prasarana dan Fasilitas Perkotaan	II-18
2.4 Rumah Sebagai Kebutuhan Dasar	II-19
2.5 Pengertian Rumah Bagi Pekerja Industri	II-22
2.6 Pengadaan Tempat Tinggal Bagi Pekerja Industri	II-23
2.7 Masalah yang terkait dalam Pengadaan Rumah Tinggal	II-25
2.7.1 Cara Pandang Konvensional	II-25
2.7.2 Cara Pandang <i>Housing Delivery System</i>	II-26
2.8 Unsur Yang Terkait Dalam Pengembangan Perumahan.....	II-32
2.9 Manajemen Strategik	II-33
2.9.1 Five Force (Lima Kekuatan Persaingan)	II-34
2.9.2 Generic Strategy (Strategi Generik).....	II-38
2.9.3 Value Chain (Rantai Nilai).....	II-40
2.9.4 Teori Three Level Of The Product (Tiga Tingkatan dari sebuah Produk).....	II-42
2.9.5 Teori STP (Segmentation, Targeting, Positioning).....	II-43
2.9 Metode-metode Penilaian Investasi.....	II-45

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Lokasi Penelitian.....	III-1
3.2 Metode Pendekatan dan Metode Penelitian.....	III-1
3.2.1 Metode Pendekatan	III-1
3.3 Sumber dan Metode Pengumpulan Data.....	III-4
3.3.1 Sumber Data	III-4
3.3.2 Teknik Pengumpulan Data	III-6
3.4 Populasi dan Sampel.....	III-9
3.5 Metode Analisis	III-10

BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH KOTA CILEGON

4.1 Gambaran Umum Kota Cilegon	IV-1
4.1.1 Keadaan Geografi dan Administrasi Kota Cilegon	IV-2
4.1.2 Kependudukan Kota Cilegon	IV-6
4.2 Gambaran Umum PT. Krakatau Steel.....	IV-9
4.3 Gambaran Umum PT. Krakatau Posco	IV-15
4.3.1 Kondisi Fisik Kawasan PT. Krakatau Posco	IV-17
4.4 Gambaran Umum Kecamatan Purwakarta	IV-21
4.5 Gambaran Umum Kelurahan Kebon Dalem.....	IV-23
4.5.1 Kondisi Demografis	IV-23
4.5.2 Sarana dan Prasarana.....	IV-26
4.6 Lokasi Perencanaan.....	IV-28
4.6.1 Gambarn umum Komplek Perumahan Krakatau Steel Sumampir Barat Cilegon	IV-28
4.6.2 Kondisi Fisik Lingkungan Komplek Perumahan Krakatau Steel Sumampir Barat Cilegon	IV-31
4.6.3 Kondisi Eksisting kawasan Komplek Perumahan Krakatau Steel Sumampir Barat Cilegon	IV-32
4.7 Ringkasan	IV-46

BAB V ANALISIS KAWASAN

5.1 Analisis Kawasan Studi	V-1
5.2 Analisis Industri PT. Krakatau Posco	V-2
5.2.1 Analisis kebutuhan Perumahan PT.Krakatau Posco ...	V-4
5.3 Analisis 5 Force (5 kekuatan Penentu Persaingan)	V-4
5.4 Analisis Value Chain (Rantai Nilai)	V-6
5.5 Analisis teori STP (Segmentasi, targeting, Positioning).....	V-7
5.6 Analisis Strategi Generik	V-8
5.7 Analisis Three Level of The Product PT.Krakatau Steel.....	V-9
5.8 Analisis Fasilitas dan Utilitas.....	V-10
5.8.1 Analisis Fasilitas	V-10
5.8.2 Analisis Utilitas	V-11
5.9 Analisis Status Kepemilikan Tanah.....	V-12
5.10 Analisis Kebutuhan Hunian Untuk Para Pekerja Industri .	V-13
5.10.1 Analisis tempat Tinggal Asal Daerah Pekerja Industri	V-13
5.10.2 Analisis Kebutuhan Nyata Perumahan Pekerja Industri	V-15
5.11 Analisis Kuesioner	V-16
5.11.1 Demand Perumahan Pekerja Industri dari Asal Lokasi Tempat Tinggal Utama	V-16
5.11.2 Demand Perumahan Pekerja Industri ditinjau Dari Jarak Tempat Tinggal	V-18
5.11.3 Demand Perumahan Pekerja ditinjau dari Moda Yang dipakai	V-20
5.11.4 Demand Perumahan Pekerja Industri ditinjau dari Status Tempat Tinggal	V-21
5.11.5 Demand Perumahan Pekerja Industri ditinjau dari Pengeluaran pekerja Industri	V-23

5.11.6 Demand Perumahan pekerja industri ditinjau dari Status Material Pekerja Industri	V-24
5.11.7 Demand Perumahan ditinjau dari daerah Asal Daerah	V-27
5.11.8 Demand Perumahan ditinjau dari Lama Bekerja Pekerja Industri	V-27
5.11.9 Demand perumahan ditinjau dari Waktu tempuh Pekerja Industri	V-29
5.11.10 Demand perumahan dari Barang/Alat yang dibawa Pekerja Industri	V-31
5.11.11 Demand Perumahan ditinjau dari kebutuhan Tempat Tinggal	V-32
5.11.12 Demand Perumahan ditinjau dari Hunian Model Rumah Seperti apa yang diinginkan	V-33
5.11.13 Demand Perumahan ditinjau dari Hunian Seperti apa Yang diinginkan untuk dijadikan tempat tinggal Pekerja Industri	V-35
5.11.14 Demand perumahan ditinjau dari Setuju bila Disediakan fasilitas Perumahan di daerah Sumampir Barat yang terletak di depan Hotel Krakatau Permata Cilegon Banten Pekerja Industri	V-37
5.11.15 Demand Perumahan ditinjau dari menurut pekerja Industri Perumahan Di Sumampir Barat yang terletak Di Depan Hotel Krakatau Permata Cilegon Banten Sangat senang dengan minat anda untuk dijadikan Tempat tinggal pekerja industr	
5.11.16 Demand Perumahan ditinjau dari pengeluaran terbesar Responden	V-41

5.11.17 Demand Perumahan ditinjau dari kemampuan Untuk Membayar Angsuran Tempat Tinggal ..	V-42
5.12 Ringkasan Analisis Kuesioner	V-44

**BAB VI KONSEP PENGEMBANGAN PERUMAHAN SEWA
BAGI KARYAWAN PT. KRAKATAU POSCO**

6.1 Hasil Analisis	VI-1
6.2 Strategi Generik	VI-2
6.3 <i>Segmentation, Targeting, Positioning</i>	VI-3
6.4 <i>Three level of The Product</i>	VI-3
6.5 Konsep Pembangunan Perumahan Untuk Pekerja PT. Krakatau Posco	VI-4
6.5.1 Konsep Perumahan Lingkungan yang Lengkap.....	VI-5
6.6 Perhitungan Kelayakan Rencana Pembangunan Perumahan.....	VI-20
6.7 Harga Sewa.....	VI-23
6.8 Ringkasan	VI-23

BAB VII KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

7.1 Kesimpulan Studi	VII-1
7.2 Rekomendasi.....	VII-2

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1	Jumlah dan kepadatan Penduduk Kota Cilegon Tahun 2008.....	IV-6
Tabel 4.2	Perbandingan Jumlah Penduduk Eksisting 2008 dengan Proyeksi Penduduk Tahun 2005 dan 2010 Berdasarkan RTRW Kota Cilegon	IV-7
Tabel 4.3	Jumlah Penduduk Berdasarkan Kelompok Usia	IV-24
Tabel 4.4	Jumlah Penduduk berdasarkan Mata Pencaharian	IV-25
Tabel 4.5	Sarana Pendidikan	IV-26
Tabel 4.6	Sarana Jalan Lingkung Poros dan Jalan Tersier	IV-27
Tabel 4.7	Prasarana Olahraga.....	IV-27
Tabel 4.8	Prasaran Ibadah	IV-28
Tabel 5.1	Karakteristik pekerja Industri dari Asal Daerah	V-13
Tabel 5.2	Karakteristik Pekerja Industri dari Tingkat Tempat Tinggal	V-14
Tabel 5.3	Demand Perumahan dari Asal Lokasi Tempat Tinggal Pekerja Industri.....	V-17
Tabel 5.4	Demand Perumahan Ditinjau dari Jarak Tempat Tinggal Pekerja Industri.....	V-19
Tabel 5.5	Demand Perumahan Ditinjau dari Moda yang Dipakai Pekerja Industri.....	V-20
Tabel 5.6	Demand Perumahan Ditinjau dari Moda yang Dipakai Pekerja Industri	V-21
Tabel 5.7	Demand Perumahan Ditinjau dari Pengeluaran Pekerja Industri Berapa rata-rata Pengeluaran responden Perbulan.....	V-23
Tabel 5.8	Demand Perumahan Pekerja Industri ditinjau dari Status Material Pekerja Industri.....	V-25

Tabel 5.9	Demand Perumahan Ditinjau dari Asal Daerah Pekerja Industri	V-26
Tabel 5.10	Demand Perumahan Ditinjau dari lama Bekerja Pekerja Industri	V-28
Tabel 5.11	Demand Perumahan Ditinjau dari Waktu Tempuh Pekerja Industri	V-29
Tabel 5.12	Demand Perumahan Ditinjau dari Barang/Alat Yang Dibawa Pekerja Industri	V-31
Tabel 5.13	Demand Perumahan dari Kebutuhan Tempat Tinggal Perumahan Pekerja Industri	V-32
Tabel 5.14	Demand Perumahan Ditinjau dari Hunian Model Rumah Pekerja	V-34
Tabel 5.15	Demand Perumahan Ditinjau dari Model Rumah Pekerja Industri	V-36
Tabel 5.16	Demand Perumahan Ditinjau dari Setuju Bila Disediakan Fasilitas Perumahan Di Daerah Sumampir Barat Depan Hotel Krakatau Permata Pekerja Industri	V-38
Tabel 5.17	Demand Perumahan Ditinjau dari Senangnya Disediakan Fasilitas perumahan Di Daerah Sumampir Barat Depan Hotel Krakatau Permata Pekerja Industri	V-40
Tabel 5.18	Demand Perumahan Ditinjau dari Pengeluaran Terbesar Pekerja Industri	V-41
Tabel 5.19	Deamnd Perumahan Ditinjau dari Kemampuan Membayar Angsuran Pekerja Industri	V-43
Tabel 6.1	Analisis Keuangan.....	VI-21
Tabel 6.2	Arus Kas Pada KawasanPerumahan	VI-23

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Kerangka Pemikiran Studi	I-10
Gambar 2.1 Kerangka Kerja Pemukiman yang Berkelanjutan	II-17
Gambar 2.2 Lima Kekuatan Persaingan	II-35
Gambar 2.3 Strategi Generik	II-39
Gambar 2.4 Rantai Nilai	II-40
Gambar 2.5 Three Level of the Product	II-42
Gambar 4.1 Peta Kota Cilegon	IV-8
Gambar 4.2 Peta Kawasan Krakatau Steel.....	IV-14
Gambar 4.3 Peta Kawasan PT Krakatau Posco.....	IV-20
Gambar 4.4 Peta Batas Kecamatan	IV-22
Gambar 4.5 Peta Wilayah Studi.....	IV-30
Gambar 4.6 Kondisi Fisik Bangunan Komplek Perumahan Krakatau Steel Sumampir Barat.....	IV-33
Gambar 4.7 Kondisi Jalan Lingkungan Utama dan Perumahan di Komplek Perumahan Krakatau Steel Sumampir Barat	IV-34
Gambar 4.8 Peta Jaringan Jalan	IV-35
Gambar 4.9 Kondisi Tempat Pembuangan sampah	IV-36
Gambar 4.10 Kondisi Drainase	IV-37
Gambar 4.11 Kondisi Sarana Jaringan Air Bersih/Minum.....	IV-38
Gambar 4.12 Peta Jaringan Air Bersih	IV-39
Gambar 4.13 Fasilitas Pendidikan di Kawasan Perencanaan Komplek Perumahan Krakatau Steel Sumampir Barat	IV-40
Gambar 4.14 Fasilitas Peribadatan.....	IV-41
Gambar 4.15 sarana ruang terbuka Hijau/RTH.....	IV-42
Gambar 4.16 Peta fasilitas.....	IV-43
Gambar 4.17 Gardu Listrik.....	IV-44
Gambar 4.18 Peta Jaringan Listrik	IV-45

Gambar 5.1 <i>Five Force</i> (5 Kekuatan Penentu Persaingan)	V-5
Gambar 5.2 <i>Value Chain</i> (Rantai Nilai)	V-6
Gambar 5.3 Strategi Generik	V-8
Gambar 5.4 Three Level of The Product	V-9
Gambar 6.1 Strategi Generik Rencana	VI-2
Gambar 6.2 Three Level Of The Product	VI-4
Gambar 6.3 Peta Rencana Site Plan	VI-6
Gambar 6.4 Rencana Rumah	VI-7
Gambar 6.5 Rencana Lantai 1	VI-8
Gambar 6.6 Rencana Lantai 2	VI-8
Gambar 6.7 Rencana Fasilitas Masjid	VI-9
Gambar 6.8 Rencana Taman	VI-10
Gambar 6.9 Rencana Joging Track	VI-10
Gambar 6.10 Rencana Lapangan Tenis	VI-11
Gambar 6.11 Rencana Pos Satpam	VI-12
Gambar 6.12 Rencana Drainase	VI-13
Gambar 6.13 Rencana Jalan Lingkungan	VI-13
Gambar 6.14 Rencana Jalan Lingkungan Utama	VI-13
Gambar 6.15 Rencana Pengelolaan Sampah	VI-14
Gambar 6.16 Peta Rencana Jaringan Air Bersih	VI-16
Gambar 6.17 Peta Rencana Jaringan listrik	VI-18