

## DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAAN .....	i
KATA PENGANTAR .....	ii
INTISARI.....	iv
ABSTRACT.....	v
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR GAMBAR .....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	4
1.2.1 Masalah Substantif .....	5
1.2.2 Masalah Teknis .....	5
1.3 Tujuan Perencanaan.....	7
1.4 Manfaat Perencanaan.....	8
1.4.1 Manfaat Praktis .....	8
1.4.2 Manfaat Teoritis .....	8
1.5 Metode Perencanaan.....	8
1.6 Batasan Perencanaan .....	9
1.6.1 Fokus Perencanaan.....	9
1.6.2 Lokus Perencanaan .....	9
1.7 Struktur Penulisan.....	10
BAB II KAJIAN PUSTAKA.....	12
2.1 Rumah dan Perumahan .....	12
2.2 Keamanan pada Perumahan.....	13
2.3 Karakteristik Kriminalitas Pada Perumahan.....	13
2.4 Konsep <i>Crime Prevention Through Environmental Design</i> .....	14
2.4.1 <i>Crime Prevention Through Housing Design</i> .....	15
2.4.2 <i>Situational Crime Prevention (2nd Generation CPTED)</i> .....	18
2.5 Teori <i>Defensible Space</i> oleh Oscar Newman .....	19
2.6 Elaborasi Konsep <i>Crime Prevention Through Environmental Design</i> .....	20
2.7 Standar Keamanan dan Tata Ruang Perumahan di Indonesia.....	21
2.7.1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman .....	21
2.7.2 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 Tahun 2007.....	22
2.8 Elemen Perencanaan .....	23
2.8.1 <i>Urban Design</i> oleh Shirvani (1985).....	23
2.8.2 <i>Urban Design</i> oleh Jan Gehl (2010) .....	24
2.8.3 Ketentuan Perumahan .....	24
2.9 Elaborasi Aspek Penataan Ruang dan Keamanan Perumahan .....	25
2.10 Perencanaan Terdahulu.....	26
2.11 Preseden Perencanaan.....	29
2.11.1 Perumahan di Singapura .....	29
2.11.2 Blok Perumahan di Korea Selatan .....	31
2.11.3 <i>Residential Neighborhoods</i> di Amsterdam, Belanda .....	32
2.12 Konsep Pengembangan Kawasan Perumahan pada Preseden .....	34

2.13 Sintesis Elemen dan Konsep Perencanaan .....	34
2.14 <i>Ideal Conceptual Model</i> .....	36
2.15 Elaborasi Skala dan Pendekatan Perencanaan .....	37
2.16 Kerangka Pikir Perencanaan .....	41
<b>BAB III METODE PERENCANAAN</b> .....	42
3.1 Pendekatan Perencanaan .....	42
3.2 Ruang Lingkup Perencanaan .....	42
3.2.1 Ruang Lingkup Spasial .....	43
3.2.2 Ruang Lingkup Substansial .....	44
3.2.3 Ruang Lingkup Temporal .....	45
3.3 Metode Pengumpulan Data .....	45
3.3.1 Studi Pustaka .....	46
3.3.2 Survei .....	46
3.4 Metode Analisis Data .....	48
3.4.1 Pemetaan Jangkauan Fasilitas .....	48
3.4.2 Pemetaan Intensitas Kegiatan .....	48
3.4.3 <i>Gap Analysis</i> .....	49
3.5 Metode Pemilihan dan Penetapan Rencana .....	52
3.6 Instrumen Perencanaan .....	52
<b>BAB IV DESKRIPSI KAWASAN PERENCANAAN</b> .....	53
4.1 Deskripsi Umum Kota Tangerang Selatan .....	53
4.2 Deskripsi Umum Kecamatan Ciputat Timur .....	54
4.3 Deskripsi Umum Kelurahan Pondok Ranji .....	55
4.3.1 Fisik Dasar dan Fisik Ruang Kelurahan Pondok Ranji .....	55
4.3.2 Kondisi Kependudukan, Ekonomi, Sosial dan Budaya di Kelurahan Pondok Ranji .....	56
4.4 Deskripsi Umum Kawasan Perencanaan .....	57
4.4.1 Komplek Perumahan Pertamina, Pondok Ranji .....	58
4.4.2 Komplek Perumahan DPR, Pondok Ranji .....	61
4.4.3 Permukiman di sekitar Komplek Pertamina dan Komplek DPR .....	62
4.5 Analisis <i>Stakeholders</i> dan Kelembagaan Kawasan .....	65
4.6 Analisis Kriminalitas pada Lokasi Perencanaan .....	66
4.7 Analisis Lokasi Perencanaan .....	68
4.7.1 Lokasi Perencanaan Makro-Meso .....	69
4.7.2 Lokasi Perencanaan Meso-Mikro .....	74
4.7.3 Analisis <i>Buffer</i> Sarana Prasarana Pendukung .....	80
4.8 Peta Intensitas Kegiatan .....	83
4.9 Aspirasi dan Masukan oleh Penghuni Komplek Pertamina dan DPR .....	84
4.10 Rangkuman Analisis Kawasan .....	86
<b>BAB V KONSEP DAN ALTERNATIF RENCANA</b> .....	89
5.1 Pengembangan Konsep .....	89
5.1.1 <i>Safe</i> .....	93
5.1.2 <i>Integrated</i> .....	94
5.1.3 <i>Humanist</i> .....	96
5.2 Tujuan Konsep Perencanaan .....	96
5.3 Pengembangan Alternatif Rencana .....	97
5.4 Perbedaan Rencana Spasial antar Alternatif Rencana .....	106
5.5 Valuasi Kualitatif Alternatif Rencana .....	107
5.5.1 Perbedaan dan Persamaan antara Alternatif Rencana .....	107
5.5.2 Analisis Kelebihan-Kekurangan Alternatif Rencana .....	111

5.6	Pemilihan Alternatif Rencana.....	111
5.6.2	<i>Pairwise Comparison</i> dan <i>Eigen Factor</i> Kriteria Alternatif Rencana .....	112
5.6.3	<i>Pairwise Comparison</i> dan <i>Eigen Factor</i> Kriteria 1 : Biaya Terjangkau .....	113
5.6.4	<i>Pairwise Comparison</i> dan <i>Eigen Factor</i> Kriteria 2 : Meningkatkan Partisipasi Penghuni .....	114
5.6.5	<i>Pairwise Comparison</i> dan <i>Eigen Factor</i> Kriteria 3 : Meningkatkan Teknologi Keamanan Lingkungan Perumahan .....	114
5.6.6	<i>Pairwise Comparison</i> dan <i>Eigen Factor</i> Kriteria 4 : Meningkatkan Keamanan dan Kualitas Hidup Penghuni .....	115
5.6.7	Hasil Akhir .....	116
5.7	Konklusi.....	116
BAB VI RENCANA .....		118
6.1	<i>Masterplan</i> .....	118
6.2	Perencanaan Skala Makro-Meso .....	122
6.2.1	Guna Lahan .....	122
6.2.2	Transportasi dan Sirkulasi.....	125
6.2.3	Pendukung Kegiatan Keamanan .....	135
6.2.4	Manajemen/Pengelolaan .....	141
6.3	Perencanaan Skala Meso-Mikro .....	145
6.3.1	Kualitas Lingkungan .....	145
6.3.2	Utilitas Lingkungan.....	152
6.3.3	Transportasi dan Sirkulasi.....	153
6.3.4	Pendukung Kegiatan Keamanan .....	156
6.4	Perbedaan Kondisi Eksisting dan Rencana .....	158
6.5	Panduan Rencana Kawasan .....	161
6.5.1	Panduan <i>Urban Wide Area</i> .....	161
6.5.2	Panduan <i>Streetscape</i> .....	169
6.5.3	Panduan <i>Center Per Neighborhood</i> .....	169
6.5.4	Panduan bentuk bangunan .....	171
6.6	Tahapan Implementasi Rencana .....	172
6.7	<i>Crime Ratio Reduction Calculation</i> .....	173
6.8	Rencana Pembiayaan .....	174
BAB VII PENUTUP .....		180
7.1	Kesimpulan .....	180
7.2	<i>Lesson Learned</i> dan Rekomendasi .....	180
7.3	Limitasi dan Peluang Mendatang .....	181
DAFTAR PUSTAKA .....		182
LAMPIRAN.....		184