



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
RINGKASAN	viii
ABSTRACT	ix
KATA PENGANTAR.....	x
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xvi
DAFTAR TABEL	xix
BAB I PENDAHULUAN	21
1.1. Latar Belakang	21
1.2. Permasalahan Perencanaan.....	24
1.3. Tujuan Perencanaan	25
1.4. Manfaat Perencanaan	25
1.5. Ruang Lingkup Perencanaan	25
1.5.1. Lokasi	25
1.5.2. Fokus	26
1.5.3. Periode waktu	26
1.6. Perencanaan Terkait	26
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN PRESEDEN.....	30
2.1. Kawasan	30
2.2. Permukiman Kumuh, Perumahan Kumuh, dan Rumah Sehat.....	30
2.3. Berkelanjutan (<i>Sustainable</i>).....	33
2.4. Pembangunan Berkelanjutan (<i>Sustainable Development</i>)	33
2.5. <i>Livable</i>	37
2.6. Layak Huni (<i>Livable</i>) dan Berkelanjutan (<i>Sustainable</i>).....	38
2.7. Atribut Layak Huni.....	38
2.8. Ruang dan Komunitas Layak Huni (<i>Livable Space and Community</i>)....	40
2.9. Konsep Layak Huni (<i>Livable</i>) dan Teori Rancang Kota (<i>Urban Design</i>)	40
2.10. Rancang Kota (<i>Urban Design</i>).....	41
2.11. Kawasan Layak Huni (<i>Livable Region</i>) Menurut 4 Pakar	45
2.11.1. Perumahan kawasan layak huni	46
2.11.2. Struktur peruntukan lahan kawasan layak huni.....	46
2.11.3. Intensitas pemanfaatan lahan kawasan layak huni	47
2.11.4. Tata bangunan kawasan layak huni	49
2.11.5. Sistem sirkulasi dan jalur penghubung kawasan layak huni	49
2.11.6. Sistem ruang terbuka kawasan layak huni	50
2.11.7. Karakter dan tata kualitas lingkungan kawasan layak huni	50
2.11.8. Sistem sarana dan prasarana kawasan layak huni	51
2.11.9. Preservasi kawasan layak huni	51
2.12. Preseden.....	54
2.12.1. Perspektif pendahulu rancang kota: La Part-Dieu, Lyon, Prancis .	55



2.12.2. Perspektif kota paling layak huni di Asia Tenggara: Tampines, Singapura	57
2.12.3. Perspektif kampung hijau terbaik Indonesia: Kampung Hijau, Surabaya.....	59
2.12.4. Perspektif negara paling layak huni di Asia: Jepang.....	61
2.12.5. Strategi penanganan perumahan kumuh: Baan Mankong, Thailand	63
BAB III METODE PERENCANAAN	67
3.1. Unit Perencanaan	67
3.1.1. Unit amatan	67
3.1.2. Unit analisis	67
3.2. Alat Perencanaan.....	68
3.3. Cara dan Langkah Perencanaan.....	69
3.3.1. Kebutuhan data	69
3.3.2. Cara memperoleh data.....	70
3.3.3. Metode analisis data	71
3.3.4. Metode perumusan strategi	75
3.3.5. Metode pemilihan alternatif rencana	77
3.3.6. Metode analisis kelayakan finansial.....	79
3.3.7. Tahapan perencanaan	80
3.4. Konsep Perencanaan	82
BAB IV ANALISIS PERENCANAAN	87
4.1. Analisis Kebijakan Tata Ruang Kota Yogyakarta.....	87
4.2. Analisis Sosial-Ekonomi.....	90
4.3. Analisis Fisik Dasar Keruangan.....	94
4.3.1. Bentang lahan	94
4.3.2. Struktur peruntukan lahan	96
4.3.3. Perumahan	99
4.3.4. Intensitas pemanfaatan lahan.....	106
4.3.5. Tata bangunan	108
4.3.6. Sirkulasi dan jalur penghubung.....	110
4.3.7. Ruang terbuka.....	115
4.3.8. Tata kualitas lingkungan	118
4.3.9. Sistem sarana dan prasarana.....	121
4.4. Analisis Potensi-Masalah Kawasan	125
4.5. Analisis Peran Pemangku Kepentingan (<i>Stakeholders</i>) dan Kelembagaan Kawasan.....	128
4.5.1. Pemangku kepentingan yang berperan besar	128
4.5.2. Pemangku kepentingan yang berperan sedang.....	130
4.5.3. Pemangku kepentingan yang berperan kecil	133
4.6. Analisis Tema Alternatif Rencana	135
BAB V PENGAMBILAN KEPUTUSAN PERENCANAAN.....	137
5.1. Pengembangan Alternatif Rencana	137
5.1.1. Alternatif 1 : “Kawasan Berkelanjutan”	141
5.1.2. Alternatif 2 : “Kawasan Layak Huni”	142
5.2 Penilaian dan Pemilihan Alternatif.....	143



5.3. Pengembangan Konsep Rencana	145
5.3.1. Konsep Skala Manusiawi: Meningkatkan skala manusiawi hunian, pasar, dan area cekungan yang kumuh	145
5.3.2. Konsep Aksesibel: Peningkatan aksesibilitas, kenyamanan, dan skala manusiawi jalan	149
5.3.3. Konsep Berkelanjutan: Peningkatan keramahan kawasan terhadap lingkungan, ekonomi, dan sosial.....	152
5.3.4. Konsep Berkarakter: Peningkatan karakter kawasan	156
5.3.5. Konsep Kompak dan Terintegrasi : Peningkatan integritas dan kekompakan guna lahan.....	156
BAB VI RENCANA	158
6.1. Rencana Skala Manusiawi: Peningkatan Skala Manusiawi Hunian, Pasar, Sungai Kecil dan Tebing	163
6.1.1. Rencana relokasi perumahan kumuh tipe 2 ke rusun	164
6.1.2. Rencana konsolidasi lahan perumahan kumuh tipe 1	165
6.1.3. Rencana konsolidasi lahan perumahan kumuh 3	167
6.1.4. Rencana relokasi <i>on-site</i> Pasar Ngebuk	167
6.1.5. Rencana normalisasi tebing dan sungai kecil.....	169
6.1.6. Rencana KDB.....	170
6.1.7. Rencana KLB	172
6.2. Rencana Aksesibel: Peningkatan Aksesibilitas, Skala Manusiawi, dan Kenyamanan Jalan	173
6.2.1. Rencana jalan baru dan pelebaran jalan	173
6.2.2. Rencana penampang jalan kolektor.....	173
6.2.3. Rencana penampang jalan lokal	175
6.2.4. Rencana penampang jalan lingkungan 2	177
6.2.5. Rencana penampang gang	178
6.2.6. Rencana orientasi bangunan terhadap jalan	180
6.2.7. Rencana polisi tidur pada Jalan Pringgokusuman.....	181
6.2.8. Rencana dinding hijau (<i>green wall</i>)	182
6.2.9. Rencana peraturan untuk jalan lingkungan, gang, dan jalan lokal .	183
6.2.10. Rencana rambu untuk jalan lokal	184
6.3. Rencana Berkelanjutan : Meningkatkan Keramahan Kawasan Terhadap Lingkungan, Ekonomi, dan Sosial	184
6.3.1. Rencana taman linear	186
6.3.2. Rencana Taman Kuliner Jogja 1	188
6.3.3. Rencana Taman Kuliner Jogja 2	189
6.3.4. Rencana IPAL Anaerobic Up Flow Filter.....	191
6.4. Rencana Berkarakter: Peningkatan Karakter Kawasan	192
6.4.1. Rencana <i>tetenger</i>	192
6.5. Rencana Kompak dan Terintegrasi: Peningkatan Kekompakan dan Integritas Guna Lahan Kawasan Rencana	193
6.5.1. Rencana zonasi fungsi campuran di sekeliling RTH publik	193
6.6. Rencana Penahapan Pembangunan	194
6.6.1 Mekanisme pembangunan tahap 1: Sosialisasi, identifikasi, pembebasan lahan	195



6.6.2 Mekanisme pembangunan tahap 2: Pembangunan fisik 1	196
6.6.3 Mekanisme pembangunan tahap 3: Konsolidasi lahan, pembangunan fisik 2	198
6.6.4 Mekanisme pembangunan tahap 4: Relokasi warga kumuh tipe 2 dan pembangunan fisik 3	199
6.6.5 Mekanisme pembangunan tahap 5: Pembangunan fisik 4 dan investigasi hasil rencana	200
6.7. Analisis Kelayakan Finansial Proyek	201
6.7.1 Analisis biaya pembangunan.....	201
6.7.2 Analisis manfaat pembangunan.....	204
6.7.3 Analisis kelayakan finansial.....	205
6.8. Pembelajaran dari Proses Perencanaan	206
DAFTAR PUSTAKA	209
LAMPIRAN.....	213