

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>INTISARI .....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>xv</b>
 <b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah dan Pertanyaan Penelitian .....	5
1.3 Tujuan Penelitian .....	7
1.4 Manfaat Penelitian .....	7
1.4.1 Manfaat Teoritik .....	7
1.4.2 Manfaat Praksis .....	7
1.5 Batasan Penelitian .....	8
1.5.1 Ruang Lingkup Area .....	8
1.5.2 Ruang Lingkup Substansi .....	8
1.5.3 Ruang Lingkup Temporal .....	8
1.6 Keaslian Penelitian .....	9
 <b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1 Industri dan Kawasan Industri .....	13
2.1.1 Pengertian Industri .....	13
2.1.2 Kawasan Industri ( <i>Industrial Estate</i> ) .....	15
2.2 Perkembangan Kota .....	17
2.2.1 Perkembangan Kota Secara Konsentris .....	17

2.2.2 Perkembangan Kota Secara Sektoral .....	18
2.2.3 Perkembangan Kota Memiliki Inti Berganda.....	20
2.3 Pengertian Rumah, Perumahan, dan Permukiman .....	22
2.4 Perkembangan Perumahan .....	23
2.4.1 Pola Perkembangan Perumahan .....	23
2.4.2 Perkembangan Perumahan Berdasarkan Pelaku Pengembang.....	27
2.5 Faktor-faktor yang Memengaruhi Pola Perkembangan Perumahan .....	28
2.6 Proposisi Teori .....	29

### **BAB III METODE PENELITIAN**

3.1 Pendekatan Penelitian .....	32
3.2 Unit Amatan dan Unit Analisis .....	33
3.2.1 Unit Amatan .....	33
3.2.2 Unit Analisis.....	33
3.3 Kisi-kisi Penelitian .....	33
3.4 Alat/Instrumen Penelitian .....	34
3.5 Metode Pengumpulan Data .....	34
3.5.1 Pengumpulan Data Primer .....	35
3.5.2 Pengumpulan Data Sekunder .....	36
3.6 Teknik Analisis Data.....	38
3.7 Tahapan Penelitian .....	40
3.7.1 Tahap Persiapan .....	40
3.7.2 Tahap Pelaksanaan dan Pengumpulan Data.....	40
3.7.3 Tahap Analisis Data .....	41
3.7.4 Tahap Penulisan Akhir Penelitian.....	41

### **BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH**

4.1 Profil Kabupaten Cilacap .....	42
4.1.1 Letak Geografis dan Administratif .....	42
4.1.2 Sektor Perekonomian .....	44
4.1.3 Penduduk Kabupaten Cilacap .....	46
4.2 Profil Kota Cilacap.....	47
4.2.1 Letak Geografis dan Administratif.....	47
4.2.2 Rencana Pembagian Wilayah Kota di Wilayah Perencanaan RUTRK Kota Cilacap.....	48
4.2.3 Arah Fungsi Tiap-tiap Bagian Wilayah Kota .....	49
4.2.4 Penduduk Kota Cilacap .....	52
4.3 Profil Perusahaan PT. Pertamina (Persero).....	54
4.3.1 Sejarah PT. Pertamina (Persero) <i>Refinery</i> Unit IV Cilacap .....	54

4.3.2 Lokasi dan Tata Letak Pabrik .....	55
4.3.3 Pembangunan Kilang PT. Pertamina (Persero) RU IV Cilacap.....	56
4.3.4 Fasilitas Kesejahteraan Karyawan .....	58
4.4 Profil Perusahaan PT. Holcim Indonesia Tbk.....	60
4.4.1 Sejarah Perusahaan PT. Holcim Indonesia Tbk.....	60

## **BAB V PEMBAHASAN**

5.1 Sejarah Perkembangan Kota Cilacap .....	61
5.2 Perkembangan Perumahan Secara Periodik.....	66
5.2.1 Periode Perkembangan Perumahan Sebelum Adanya Kegiatan Industri Besar (Sebelum Tahun 1976) .....	67
5.2.2 Perkembangan Perumahan Pada Masa Berdirinya Industri Besar (Tahun 1986-1993) .....	71
5.2.3 Perkembangan Perumahan Pada Masa Perkembangan Industri Besar (Tahun 1993-2003) .....	76
5.2.4 Perkembangan Perumahan Pada Masa Perkembangan Industri Besar dan Dicaputnya Kebijakan Peraturan Pemerintah (Setelah Tahun 2003).79	
5.3 Analisis Lintas Periode Perkembangan Perumahan di Kota (Industri) Cilacap .....	84
5.3.1 Analisis Pola Perkembangan Perumahan di Kota (Industri) Cilacap .....	84
5.3.2 Analisis Perkembangan Perumahan Berdasarkan Pelaku Pembangunan Perumahan.....	86
5.3.3 Analisis Perkembangan Struktur Ruang Kota Cilacap .....	91
5.4 Analisis Faktor-faktor yang Mendasari Perkembangan Perumahan di Kota (Industri) Cilacap.....	94
5.5 Faktor-faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Perumahan Seluruh Periode di Kota (Industri) Cilacap .....	97
5.5.1 Adanya Pusat Kegiatan (Pelabuhan dan Industri) di Kota Cilacap	97
5.5.2 Faktor Alam yang Mempengaruhi Perkembangan Perumahan Kota Cilacap.....	99
5.5.2.1 Faktor Kebencanaan yang Mempengaruhi Perumahan Menjauhi Pesisir Pantai .....	100
5.5.2.2 Keberadaan Pulau Nusakambangan Sebagai <i>Barrier</i> bagi Kota Cilacap .....	103
5.5.3 Kebijakan Pemerintah .....	104
5.6 Hasil Penelitian (Temuan).....	107
5.7 Komparasi Proposisi Teori dengan Hasil Temuan.....	110
5.8 Diskusi Teoritik.....	116

## **BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN**

6.1 Kesimpulan .....	120
6.2 Kontribusi Teoritik.....	122
6.3 Saran.....	123
6.3.1 Saran bagi Pemerintah .....	123
6.3.1 Saran bagi Swasta .....	123
6.3.3 Saran bagi Masyarakat .....	124
6.3.4 Saran bagi Akademisi .....	124

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN**

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Keaslian Penelitian.....	11
Tabel 3.1 Kisi-kisi Penelitian.....	33
Tabel 4.1 Daftar Kecamatan di Kabupaten Cilacap.....	43
Tabel 4.2 Tabel PDRB Harga Berlaku Tahun 2014 .....	45
Tabel 4.3 Tabel Jumlah Penduduk Kabupaten Cilacap .....	46
Tabel 4.4 Tabel Pembagian Wilayah .....	51
Tabel 4.5 Tabel Jumlah Penduduk Tahun 2004-2014 .....	52
Tabel 4.6 Daftar Mata Pencaharian di Kota Cilacap Tahun 2014 .....	53
Tabel 5.1 Pembagian Periode Perkembangan Perumahan di Kota Cilacap.....	66
Tabel 5.2 Analisis Faktor Perkembangan Perumahan Seluruh Periode.....	94
Tabel 5.3 Tabel Kegiatan Perkembangan dan Jumlah Penduduk Cilacap.....	98
Tabel 5.4 Potensi Kebencanaan Kabupaten Cilacap.....	100
Tabel 5.5 Potensi Kebencanaan Kota Cilacap .....	101
Tabel 5.6 Tabel Komparasi Proposisi Teori dengan Hasil Penelitian .....	112

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Model Zona Konsentrik .....	17
Gambar 2.2 Model Zona Sektoral .....	19
Gambar 2.3 Model Zona Inti Berganda .....	20
Gambar 2.4 Pola Jalan Tidak Teratur .....	26
Gambar 2.5 Pola Jalan Radial Konsentris .....	26
Gambar 2.6 Pola Jalan Bersiku ( <i>Grid</i> ) .....	27
Gambar 3.1 Skema Pengumpulan Data .....	37
Gambar 3.2 Skema Cara Analisis Data .....	39
Gambar 4.1 Peta Administrasi Kabupaten Cilacap .....	42
Gambar 4.2 Grafik PDRB Harga Berlaku Tahun 2014 .....	45
Gambar 4.3 Peta Administrasi Kota Cilacap .....	47
Gambar 4.4 Grafik Jumlah Penduduk Kota Cilacap Tahun 2004-2014 .....	52
Gambar 4.5 Presentase Mata Pencanharian di Kota Cilacap Tahun 2014 .....	53
Gambar 4.6 Lambang PT. Pertamina (Persero) .....	54
Gambar 4.7 Lambang PT. Holcim Indonesia Tbk .....	60
Gambar 5.1 Kronologi Perkembangan Kota Cilacap .....	65
Gambar 5.2 Kawasan Pelabuhan Tanjung Intan dan Muara Sungai Kali Yasa .....	67
Gambar 5.3 Peta Perkembangan Perumahan Sebelum Adanya Industri .....	70
Gambar 5.4 Kawasan Perumahan Dinas Kedua Industri Besar .....	73
Gambar 5.5 Peta Perkembangan Pada Masa Berdirinya Industri .....	75
Gambar 5.6 Peta Perkembangan Perumahan Pada Masa Perkembangan Industri Besar .....	78
Gambar 5.7 Peta Perkembangan Perumahan Pada Masa Perkembangan Industri Besar .....	83
Gambar 5.8 Peta Letak Kawasan Pelabuhan dan Industri di Kota Cilacap .....	84

Gambar 5.9 Infografis Perkembangan Perumahan Kota Cilacap .....	86
Gambar 5.10 Jenis Perumahan Berdasarkan Pelaku Pembangunan .....	88
Gambar 5.11 Peta Perkembangan Perumahan (Lintas Periode) .....	89
Gambar 5.12 Peta Analisis Perkembangan Perumahan .....	90
Gambar 5.13 Infografis Perkembangan Kota Cilacap .....	93
Gambar 5.14 Keterkaitan Faktor-faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Perumahan Kota Cilacap.....	96
Gambar 5.15 Peta Zonasi Kawasan Rawan Bencana Kota Cilacap.....	102
Gambar 5.16 Pulau Nusakambangan dan Letak Pulau Nusakambangan dengan Kota Cilacap.....	104
Gambar 5.17 Infografis Perkembangan Kota Cilacap Sebelum Adanya Kegiatan Industri .....	108
Gambar 5.18 Infografis Perkembangan Kota Cilacap Setelah Adanya Kegiatan Industri .....	109
Gambar 5.19 Komparasi Struktur Ruang Sektoral dengan Struktur Ruang Kota Cilacap.....	117
Gambar 5.20 Komparasi Struktur Ruang Inti Berganda dengan Struktur Ruang Kota Cilacap.....	119