

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	ii
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	iii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	iv
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	vii
<b>RINGKASAN</b> .....	ix
<b>ABSTRACT</b> .....	x
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xi
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	xiv
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xviii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1. Latar Belakang Perencanaan.....	1
1.2. Permasalahan .....	3
1.3. Tujuan Perencanaan.....	4
1.4. Ruang Lingkup Perencanaan .....	5
1.4.1. Lokasi Perencanaan.....	5
1.4.2. Periode Perencanaan .....	6
1.5. Produk rencana .....	6
1.6. Perencanaan dan Penelitian Terkait.....	6
1.7. Sistematika Penulisan .....	12
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1. Permukiman.....	13
2.1.1. Definisi Permukiman.....	13
2.1.2. Definisi Perumahan .....	13
2.2. Kriminalitas .....	14
2.2.1 Faktor Penyebab Tindak Kriminal.....	14
2.3. <i>Crime Prevention Through Environmental Design (CPTED)</i> .....	15
2.3.1. Prinsip CPTED .....	16
2.3.2. Deduksi Teori CPTED .....	17
2.4. <i>Eco-town</i> .....	17
2.4.1. Prinsip dalam Perencanaan <i>Eco-Town</i> .....	18
2.4.2. Deduksi Teori <i>Eco-Town</i> .....	19

2.5. <i>Urban Design</i> .....	20
2.6. Kerangka Perencanaan.....	20
2.7. Preseden.....	21
2.7.1. Penerapan CPTED di Queensland, Australia.....	21
2.7.2. Penerapan CPTED di Missisauga, Canada.....	25
2.7.3. Penerapan Eco-Town di Whitehill Bordon, UK.....	27
2.7.4. Penerapan Eco-Town di North West (NW) Bicester, UK.....	28
2.8. Kriteria, Indikator, dan Tolak Ukur Perencanaan.....	29
2.9. Ilustrasi Kriteria Terapan.....	35

### **BAB III METODE PERENCANAAN**

3.1. Unit Amatan dan Unit Analisis.....	37
3.1.1. Unit Amatan.....	37
3.1.2. Unit Analisis.....	37
3.2. Alat/Instrumen Perencanaan.....	37
3.3. Cara dan Langkah Pengumpulan Data.....	38
3.3.1. Data Primer.....	38
3.3.2. Data Sekunder.....	39
3.4. Metode Analisis Data.....	39
3.4.1. <i>Soft System Methodology</i> .....	39
3.4.2. <i>Benchmarking</i> .....	41
3.4.3. <i>Analytic Hierarchy Process (AHP)</i> .....	42
3.5. Tahapan Perencanaan.....	43

### **BAB IV DESKRIPSI & ANALISIS WILAYAH PERENCANAAN**

4.1. Deskripsi Wilayah Perencanaan.....	46
4.1.1. Kondisi Spasial.....	46
4.1.2. Kondisi Sosia.....	48
4.1.3. Kondisi Keamanan.....	49
4.2. Analisis Elemen <i>Urban Design</i> .....	49
4.2.1. Tata Guna Lahan.....	50
4.2.2. Bentuk dan Massa Bangunan.....	54
4.2.3. Ruang Terbuka.....	59
4.2.4. Sirkulasi dan Parkir.....	60
4.2.5. Aktivitas Pendukung.....	64
4.2.6. Jalur Pejalan Kaki.....	65
4.2.7. Penanda.....	68
4.2.8. Preservasi.....	70
4.3. Potensi dan Masalah.....	73

## **BAB V KONSEP & ALTERNATIF RENCANA**

5.1. Konsep .....	88
5.2. Strategi Pencapaian.....	90
5.3. Alternatif Rencana .....	90
5.4. Pemilihan Alternatif.....	93
5.5. Relevansi <i>Masterplan</i> .....	100

## **BAB VI RENCANA**

6.1. Masterplan .....	102
6.2. Rencana Transformasi Tata Bangunan dan Lingkungan.....	104
6.2.1. Tata Guna Lahan .....	102
6.2.2. Bentuk dan Massa Bangunan .....	110
6.2.3. Ruang Terbuka .....	116
6.2.4. Sirkulasi dan Parkir .....	120
6.2.5. Aktivitas Pendukung .....	129
6.2.6. Jalur Pejalan Kaki.....	145
6.2.7. Penanda .....	149
6.2.8. Preservasi .....	153
6.3. Pentahapan Rencana .....	157

## **BAB VII PENUTUP**

7.1. Kesimpulan .....	160
7.2. Pembelajaran ( <i>Lesson Learned</i> ) .....	160

<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>161</b>
-----------------------------	------------

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Lokasi Perencanaan .....	5
Gambar 2.1	Kerangka Teori Perencanaan .....	21
Gambar 2.2	Queensland di Malam dan Siang Hari .....	25
Gambar 2.3	Jalur Pejalan Kaki di Missisauga .....	27
Gambar 2.4	Kondisi Eksisting Whitehill Bordon .....	28
Gambar 2.5	<i>Masterplan</i> NW Bicester .....	28
Gambar 2.6	Penerapan Eco-Town dalam Kawasan Perumahan .....	35
Gambar 2.7	Penerapan CPTED dalam Kawasan Perumahan .....	35
Gambar 2.8	Penerapan CPTED dalam Kawasan Perumahan di Queensland .....	36
Gambar 2.9	Ilustrasi Pengembangan Embung .....	36
Gambar 3.1	7 Tahap Permodelan SSM .....	40
Gambar 3.2	Proses Benchmarking .....	42
Gambar 3.3	Tahapan Perencanaan .....	45
Gambar 4.1	Peta RDTR Desa Condongcatur .....	47
Gambar 4.2	Peta Zonasi Kawasan .....	49
Gambar 4.3	Peta Fungsi Bangunan .....	50
Gambar 4.4	Tempat Pembuangan Sampah di Kawasan Amatan .....	51
Gambar 4.5	Bangunan Terbengkalai dalam Kawasan Amatan .....	51
Gambar 4.6	Peta Penerangan .....	52

Gambar 4.7	Peta Lokasi <i>Blind Spot</i> .....	53
Gambar 4.8	Peta Kerawanan Kriminal.....	53
Gambar 4.9	Peta Koefisien Dasar Bangunan .....	54
Gambar 4.10	Peta Lantai Bangunan .....	55
Gambar 4.11	Peta Pembatas Bangunan.....	56
Gambar 4.12	Embung Tambakboyo.....	59
Gambar 4.13	Contoh <i>Barrier</i> dalam Kawasan Amatan .....	61
Gambar 4.14	Peta Konstruksi Jalan.....	61
Gambar 4.15	Peta Kondisi Jalan.....	62
Gambar 4.16	Area Parkir di Embung Tambakboyo .....	64
Gambar 4.17	Peta Jalur Pejalan Kaki .....	66
Gambar 4.18	Contoh Papan Penanda dalam Kawasan Amatan .....	68
Gambar 5.1	Diagram Konsep Perencanaan.....	88
Gambar 5.2	Konsep Spasial.....	89
Gambar 5.3	<i>Masterplan Centralized</i> .....	91
Gambar 5.4	<i>Masterplan Decentralized</i> .....	92
Gambar 6.1	<i>Masterplan</i> .....	103
Gambar 6.2	Peta Eksisting Guna Lahan .....	105
Gambar 6.3	<i>Overlay</i> Rencana Guna Lahan .....	106
Gambar 6.4	Peta Rencana Guna Lahan .....	107
Gambar 6.5	Peta Eksisting Struktur Ruang .....	108
Gambar 6.6	Peta Rencana Struktur Ruang .....	109

Gambar 6.7	<i>Aerial View Rencana Transect</i> .....	110
Gambar 6.8	Peta Eksisting <i>Transect</i> .....	111
Gambar 6.9	<i>Overlay Rencana Transect</i> .....	112
Gambar 6.10	Peta Rencana <i>Transect</i> .....	113
Gambar 6.11	Potongan <i>Transect</i> Utara-Selatan .....	114
Gambar 6.12	Potongan <i>Transect</i> Barat-Timur .....	114
Gambar 6.13	Ilustrasi Pembatas Bangunan .....	115
Gambar 6.14	Ilustrasi Rencana Ruang Terbuka .....	116
Gambar 6.15	Peta Eksisting RTH Publik .....	117
Gambar 6.16	<i>Overlay Rencana RTH Publik</i> .....	118
Gambar 6.17	Peta Rencana RTH Publik .....	119
Gambar 6.18	Ilustrasi Jalan .....	120
Gambar 6.19	Peta Eksisting Kelas Jalan .....	121
Gambar 6.20	<i>Overlay Rencana Kelas Jalan</i> .....	122
Gambar 6.21	Peta Rencana Kelas Jalan .....	123
Gambar 6.22	Penampang Jalan Lingkungan .....	124
Gambar 6.23	Penampang Jalan Lokal .....	124
Gambar 6.24	Penampang Jalan Inspeksi Embung.....	125
Gambar 6.25	Peta Eksisting Sirkulasi .....	126
Gambar 6.26	<i>Overlay Rencana Sirkulasi</i> .....	127
Gambar 6.27	Peta Rencana Sirkulasi .....	128
Gambar 6.28	Penerangan Jalan .....	129

Gambar 6.29	Gerobak Sampah.....	131
Gambar 6.30	CCTV .....	133
Gambar 6.31	Peta Rencana Jalur Persampahan.....	135
Gambar 6.32	Peta Eksisting Drainase .....	136
Gambar 6.33	<i>Overlay</i> Rencana Drainase.....	137
Gambar 6.34	Peta Rencana Drainase .....	138
Gambar 6.35	<i>Overlay</i> Rencana Kebencanaan .....	139
Gambar 6.36	Peta Rencana Evakuasi Bencana .....	140
Gambar 6.37	Peta Rencana Jalur Evakuasi Bencana.....	141
Gambar 6.38	Peta Eksisting Keamanan .....	142
Gambar 6.39	<i>Overlay</i> Rencana Keamanan.....	143
Gambar 6.40	Peta Rencana Keamanan.....	144
Gambar 6.41	Ilustrasi Jalur Pejalan Kaki .....	145
Gambar 6.42	Peta Eksisting Jalur Pejalan Kaki .....	146
Gambar 6.43	<i>Overlay</i> Rencana Jalur Pejalan Kaki .....	147
Gambar 6.44	Peta Rencana Jalur Pejalan Kaki .....	148
Gambar 6.45	Ilustrasi Papan Informasi Lingkungan di Area Embung .....	149
Gambar 6.46	Rencana Papan Penanda .....	149
Gambar 6.47	Peta Eksisting Penanda .....	150
Gambar 6.48	<i>Overlay</i> Rencana Penanda .....	151
Gambar 6.49	Peta Rencana Penanda .....	152
Gambar 6.50	Ilustrasi Rencana Vegetasi.....	154

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Angka Kriminal DIY .....	1
Tabel 1.2	CATWOE dalam tujuan perencanaan .....	4
Tabel 1.3	Perencanaan dan Penelitian Terkait .....	10
Tabel 2.1	Deduksi Teori CPTED .....	17
Tabel 2.2	Prinsip CPTED Queensland .....	22
Tabel 2.3	Prinsip CPTED Missisauga .....	25
Tabel 2.4	Kriteria dan Indikator Perencanaan .....	29
Tabel 3.1	Alat/Instrumen Perencanaan .....	37
Tabel 4.1	Jumlah Mahasiswa Perguruan Tinggi .....	48
Tabel 4.2	Matriks Aspek Tata Guna Lahan .....	54
Tabel 4.3	Analisis Bentuk dan Massa Bangunan .....	57
Tabel 4.4	Matriks Bentuk dan Massa Bangunan.....	58
Tabel 4.5	Matriks Ruang Terbuka.....	60
Tabel 4.6	Sirkulasi.....	62
Tabel 4.7	Matriks Sirkulasi dan Parkir.....	64
Tabel 4.8	Matriks Aktivitas Pendukung.....	65
Tabel 4.9	Jalur Pejalan Kaki.....	66
Tabel 4.10	Matriks Jalur Pejalan Kaki .....	67
Tabel 4.11	Penanda .....	69
Tabel 4.12	Matriks Penanda.....	69

Tabel 4.13	Preservasi .....	70
Tabel 4.14	Matriks Preservasi .....	71
Tabel 4.15	Potensi Kawasan Perencanaan .....	73
Tabel 4.16	Masalah Kawasan Perencanaan .....	79
Tabel 5.1	<i>Pairwise Comparison</i> Kriteria AHP 1 .....	93
Tabel 5.2	<i>Pairwise Comparison</i> Efektivitas .....	94
Tabel 5.3	<i>Pairwise Comparison</i> Efisiensi .....	94
Tabel 5.4	<i>Pairwise Comparison</i> Efisiensi .....	95
Tabel 5.5	Matriks AHP 1 .....	95
Tabel 5.6	<i>Pairwise Comparison</i> Kriteria AHP 2 .....	96
Tabel 5.7	<i>Pairwise Comparison</i> Kenyamanan Lingkungan .....	97
Tabel 5.8	<i>Pairwise Comparison</i> Keamanan Lingkungan .....	97
Tabel 5.9	<i>Pairwise Comparison</i> Visual .....	97
Tabel 5.10	<i>Pairwise Comparison</i> Aksesibilitas Lingkungan .....	98
Tabel 5.11	<i>Pairwise Comparison</i> Adaptasi .....	98
Tabel 5.12	Matriks AHP 2 .....	98
Tabel 5.13	Perbandingan AHP .....	99
Tabel 5.14	Relevansi <i>Masterplan</i> .....	100
Tabel 6.1	Aturan <i>Transect</i> .....	114
Tabel 6.2	CATWOE Pembatas Bangunan .....	113
Tabel 6.3	CATWOE Penerangan .....	130
Tabel 6.4	CATWOE Persampahan .....	132

Tabel 6.5	CATWOE Preservasi Embung.....	153
Tabel 6.6	CATWOE Preservasi Vegetasi .....	155
Tabel 6.7	Jenis Pohon.....	155
Tabel 6.8	Pentahapan Rencana.....	157