

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
RINGKASAN .....	iv
<i>SUMMARY</i> .....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR TABEL .....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN .....	xvi
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1. LATAR BELAKANG PERENCANAAN .....	1
1.1.1. Rumusan Masalah Perencanaan.....	2
1.1.2. Tujuan Perencanaan .....	3
1.1.3. Sasaran Perencanaan .....	3
1.1.4. Manfaat Perencanaan .....	3
1.2. BATASAN PERENCANAAN .....	4
1.2.1. Lokasi Perencanaan.....	4
1.2.2. Waktu Perencanaan.....	4
1.2.3. Keluaran/ <i>Output</i> Perencanaan.....	4
<b>BAB II LANDASAN TEORI DAN KONSEP UNTUK PERENCANAAN...7</b>	<b>7</b>
2.1. PEMBANGUNAN BERKELANJUTAN .....	7
2.1.1. Perancangan Kota Inklusif .....	9
2.1.2. <i>Real Estate</i> Berkelanjutan.....	11
2.1.3. Tahapan Proyek Perencanaan dan Pembangunan.....	11
2.2. PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN.....	13
2.2.1. Perencanaan Perumahan dan Permukiman .....	14
2.2.2. Ruang Publik.....	16

2.3. KERANGKA KONSEPTUAL PERENCANAAN.....	17
2.4.1. Kriteria Perencanaan .....	17
2.4.2. Preseden/ <i>Best Practice</i> Perencanaan .....	19
<b>BAB III METODE PERENCANAAN .....</b>	<b>21</b>
3.1. PENDEKATAN/PARADIGMA PERENCANAAN .....	21
3.2. ALAT/INSTRUMEN PERENCANAAN .....	21
3.3. METODE PENGUMPULAN DATA .....	22
3.4. METODE ANALISIS DALAM PERENCANAAN.....	23
3.4.1. Metode Analisis Pasar Perumahan.....	23
3.4.2. Metode Analisis Kualitas Ruang Kawasan.....	23
3.4.3. Metode Analisis <i>Stakeholder</i> .....	24
3.4.4. Metode Pemilihan Alternatif.....	25
3.4.5. Metode Analisis Kelayakan Rencana .....	27
3.5. METODE TRANSFORMASI DESAIN .....	27
3.6. TAHAPAN PERENCANAAN .....	28
<b>BAB IV DESKRIPSI WILAYAH PERENCANAAN.....</b>	<b>29</b>
4.1. DESKRIPSI FISIK DAN KERUANGAN.....	29
4.2. DESKRIPSI KEPENDUDUKAN.....	31
4.3. DESKRIPSI EKONOMI WILAYAH.....	33
4.4. DESKRIPSI SOSIAL BUDAYA.....	35
4.5. <i>SETTING</i> DAN KONTEKS MESSO KAWASAN .....	36
<b>BAB V ANALISIS PERENCANAAN .....</b>	<b>38</b>
5.1. ANALISIS PASAR PERUMAHAN.....	38
5.1.1. Kebutuhan Rumah.....	38
5.1.2. Calon Penghuni .....	41
5.1.3. Harga Lahan .....	42
5.1.4. Biaya Pembangunan.....	44
5.2. ANALISIS KUALITAS RUANG KAWASAN .....	45
5.2.1. Lingkungan ( <i>Neighborhoods</i> ).....	45
5.2.2. Transek ( <i>Transects</i> ).....	46
5.2.3. Koneksi ( <i>Connections</i> ).....	49

5.2.4. Pusat ( <i>Centers</i> ).....	49
5.2.5. Batas ( <i>Edges</i> ) .....	54
5.2.6. Keberagaman ( <i>Mix</i> ).....	54
5.2.7. Keterjangkauan ( <i>Proximity</i> ).....	57
5.2.8. Kepadatan ( <i>Density</i> ).....	57
5.3. ANALISIS POTENSI DAN MASALAH .....	60
5.4. ANALISIS <i>STAKEHOLDER</i> PROYEK PERENCANAAN.....	61
<b>BAB VI KONSEP DAN ALTERNATIF RENCANA.....</b>	<b>62</b>
6.1. KONSEP UMUM PERENCANAAN .....	62
6.1.1. Konsep Inklusif.....	62
6.1.2. Konsep Aman.....	63
6.1.3. Konsep Berkelanjutan .....	63
6.2. ALTERNATIF RENCANA .....	64
6.2.1. Seluruh Persil Kawasan Perumahan Berkepadatan Tinggi...65	
6.2.2. Kepadatan Tinggi untuk Persil di Sekitar Ruang Publik .....	65
6.3. PEMILIHAN ALTERNATIF TERBAIK .....	66
<b>BAB VII RUMUSAN RENCANA.....</b>	<b>71</b>
7.1. KONSEP PENATAAN KAWASAN PERUMAHAN .....	71
7.1.1. Transformasi Konsep ( <i>Bubble Diagram</i> ).....	71
7.1.2. Lingkungan ( <i>Neighborhoods</i> ).....	74
7.1.3. Transek ( <i>Transects</i> ).....	74
7.1.4. Koneksi ( <i>Connections</i> ).....	77
7.1.5. Pusat ( <i>Centers</i> ).....	77
7.1.6. Batas ( <i>Edges</i> ) .....	80
7.1.7. Keberagaman ( <i>Mix</i> ).....	80
7.1.8. Keterjangkauan ( <i>Proximity</i> ).....	83
7.1.9. Kepadatan ( <i>Density</i> ).....	83
7.2. RENCANA TAPAK PERUMAHAN .....	88
7.2.1. Rencana Kavling Tapak Perumahan .....	88
7.2.2. Rencana Tipe Hunian.....	89
7.2.3. Arah Ciri Khas Bangunan .....	93

7.2.4. Arahan Penataan Ruang Jalan.....	94
7.2.5. Arahan Pengembangan Ruang Terbuka.....	95
7.3. RENCANA INVESTASI.....	98
7.3.1. Biaya Investasi .....	98
7.3.2. Harga Jual dan Harga Sewa .....	100
7.3.3. Tahapan Implementasi .....	102
7.3.4. Kelayakan Investasi .....	102
<b>BAB VIII PENUTUP .....</b>	<b>105</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>iv</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>ix</b>