

## DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Lembar Pengesahan .....	ii
Lembar Pernyataan .....	iii
Kata Pengantar.....	iv
Daftar Isi .....	vi
Daftar Gambar .....	ix
Daftar Tabel .....	xi
Intisari .....	xii
Abstract .....	xiii
Daftar Pustaka.....	xiv
<b>BAB 1 Pendahuluan .....</b>	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.1.1. Perkembangan Kota Pekalongan .....	1
1.1.2. Kawasan Tepian Sungai Banger .....	3
1.1.3. Kawasan Permukiman Kelurahan Poncol .....	4
1.2 Permasalahan.....	7
1.3 Tujuan Penelitian .....	8
1.4 Keaslian Penelitian .....	9
1.5 Manfaat Penelitian .....	10
1.6 Sistematika Penulisan.....	10
<b>BAB 2 Tinjauan Pustaka.....</b>	
2.1 Pengertian Tipologi .....	12
2.2 Teori Desain Penataan Ruang Perkotaan .....	13
2.2.1. <i>Theory Urban Spacial</i> .....	13
2.2.1.1 Teori <i>Figure Ground</i> .....	13
2.2.1.2 Teori Linkage .....	17
2.2.1.3 Teori <i>Place</i> .....	20
2.3 Intensitas Bangunan .....	21
2.3.1. Definisi dan Prasyarat Intensitas Bangunan .....	21
2.3.2. Pengertian Intensitas Bangunan pada Kawasan Permukiman .....	21
2.3.3. Ketinggian Bangunan .....	23
2.3.4. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) .....	24
2.3.5. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) .....	24
2.3.6. Koefisien Dasar Hijau (KDH) .....	25
2.3.7. Tata Lansekap .....	26
2.4 Intensitas Ruang dalam Aturan RDTR Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan .....	27
2.5 Pemukiman .....	29
2.5.1. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Dinamika Pola Pemukiman ....	31
2.5.2. Pemukiman Kumuh .....	33
2.5.3. Perkembangan Pemukiman Vertikal .....	34
2.6 Density (Kepadatan) .....	34
2.6.1. Pengertian Density (Kepadatan) .....	34
2.6.2. Kepadatan Lingkungan (Neighborhood Density) .....	36

2.6.3. Perkembangan Kawasan Urban .....	36
2.7 Konsep Pendekatan <i>Compact City</i> .....	38
2.8 Landasan Teori .....	39
<b>BAB 3 Metode Penelitian .....</b>	
3.1 Pendekatan Penelitian .....	41
3.2 Lokasi Penelitian .....	42
3.2.1. Wilayah Amatan .....	42
3.3 Tahap Penelitian .....	47
3.3.1. Tahap Persiapan .....	47
3.3.2. Menentukan Variabel Penelitian .....	50
3.3.3. Tahap Analisis Data .....	50
<b>BAB 4 Tinjauan Kawasan Permukiman Kelurahan Poncol.....</b>	
4.1 Tinjauan RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) Kota Pekalongan .....	53
4.1.1. Letak Geografis dan Kondisi Lahan .....	53
4.1.2. Kondisi Penggunaan Lahan .....	57
4.1.3. Kondisi Kependudukan .....	58
4.1.4. Permasalahan dalam Perkembangan Kota Pekalongan .....	59
4.2 Tinjauan Kebijakan dalam RDTR (Rencana Detail Tata Ruang) .....	64
4.2.1. Rencana Struktur Ruang Kota .....	64
4.2.1.1 Sistem Pusat Pelayanan Kota .....	64
4.2.1.2 Sistem Jaringan Prasarana Kota .....	66
4.2.1.3 Sistem Jaringan Sumber Daya Air .....	70
4.2.1.4 Rencana Infrastruktur Perkotaan .....	71
4.2.2. Rencana Pola Ruang .....	72
4.2.2.1 Rencana Kawasan Lindung .....	72
4.2.3. Kawasan Rawan Bencana Alam .....	75
4.2.4. Rencana Kawasan Budidaya .....	77
4.2.4.1 Lahan Pertanian .....	78
4.2.4.2 Peruntukan Permukiman .....	78
4.2.4.3 Peruntukan Kegiatan Perdagangan dan Jasa .....	79
4.2.4.4 Peruntukan Kegiatan Industri .....	79
4.2.4.5 Peruntukan Kegiatan Pariwisata .....	79
4.2.4.6 Peruntukan Kegiatan Sarana Perkotaan .....	79
4.2.4.7 Terminal .....	80
4.2.5. Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan .....	80
4.2.6. Perwujudan Intensitas Bangunan .....	84
4.2.7. Perwujudan Tata Bangunan .....	87
4.3 Perkembangan Sungai Banger dan Kelurahan Poncol.....	88
4.4 Deskripsi Wilayah Amatan Penelitian .....	90
4.4.1. Kepemilikan Lahan .....	96
4.4.2. Tata Guna Lahan Kawasan Penelitian .....	100
4.4.3. Kepadatan Penduduk .....	105
4.4.4. Kondisi Sosial dan Ekonomi pada Kawasan Penelitian .....	107
<b>BAB 5 Hasil Penelitian dan Pembahasan.....</b>	
5.1 Analisis Tata Bangunan .....	110
5.2 Analisis Fungsi Eksisting.....	119
5.3 Analisis Intensitas Blok .....	121

5.3.1 Analisis Kepadatan Bangunan.....	121
5.3.2 Koefisien Dasar Bangunan (KDB) .....	122
5.3.3 Koefisien Lantai Bangunan (KLB).....	123
5.3.4 Analisis KDH .....	124
5.4 Analisis Faktor-faktor yang mempengaruhi Pola Pemukiman .....	126
5.4.1 Ruang dan Bangunan .....	126
5.4.2 Aksesinilitas .....	129
5.4.3 Kepemilikan Lahan .....	130
 <b>BAB 6 Kesimpulan dan Rekomendasi</b>	
6.1 Kesimpulan .....	136
6.1.1 Tipologi Intensitas Ruang.....	137
6.1.2 Faktor-Faktor yang mempengaruhi Pola Permukiman.....	139
 Daftar Pustaka.....	xiv

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Kondisi Sungai Banger dan Tepiannya .....	3
Gambar 1.2	Peta Letak Sungai Banger yang Melalui Kelurahan Poncol (blok biru) .....	5
Gambar 1.3	Peta Morfologi Penggunaan Lahan pada Kawasan Penelitian .....	6
Gambar 2.1	Konfigurasi Figure-Ground Menurut Roger Trancik .....	14
Gambar 2.2	Tiga Tipe Formal dari Ruang Kawasan Berdasarkan Teori Linkage . 20	
Gambar 2.3	Bagian Amatan untuk Mengetahui Intensitas Bangunan .....	22
Gambar 3.1	Pemukiman Kelurahan Poncol yang Terletak di Sebelah Barat Sungai Banger .....	43
Gambar 3.2	Spot 1 Wilayah Studi Tipologi Intensitas Ruang Kawasan Permukiman .....	44
Gambar 3.3	Spot 2 Wilayah Studi Tipologi Intensitas Ruang Kawasan Permukiman .....	45
Gambar 3.4	Spot 3 Wilayah Studi Tipologi Intensitas Ruang Kawasan Permukiman .....	46
Gambar 3.5	Peta Dasar Lingkungan Permukiman Kelurahan Poncol .....	47
Gambar 3.6	Kerangka Penulisan Penelitian .....	52
Gambar 4.1	Peta Batas Administrasi Kecamatan pada Kota Pekalongan .....	54
Gambar 4.2	Prosentase Penggunaan Kota Pekalongan Tahun 2008 .....	58
Gambar 4.3	Peta Sebaran Kepadatan Penduduk pada Kota Pekalongan .....	59
Gambar 4.4	Rencana Pola Ruang pada Kecamatan Pekalongan Timur .....	65
Gambar 4.5	Rencana Jaringan Pergerakan Pekalongan Timur .....	69
Gambar 4.6	Rencana Jaringan Drainase Kecamatan Pekalongan Timur .....	76
Gambar 4.7	Kondisi Tepian Sungai Banger pada Bagian Hilir Sungai Menuju Pantai .....	89
Gambar 4.8	Kondisi Tepian Sungai Banger pada Bagian Permukiman Kelurahan Poncol .....	90
Gambar 4.9	Linkage pada Kawasan Pemukiman Kelurahan Poncol .....	91
Gambar 4.10	Figure Ground pada Kawasan Penelitian Pemukiman Kelurahan Poncol .....	93
Gambar 4.11	Pembagian Spot Kawasan .....	95
Gambar 4.12	Peta Status Kepemilikan Lahan .....	97
Gambar 4.13	Tata Guna Lahan pada Kawasan Penelitian .....	101
Gambar 4.14	Sebaran Permasalahan Kekumuhan pada kawasan Penelitian	106
Gambar 5.1	Kondisi Eksisting Blok Amatan 1 .....	111
Gambar 5.2	Kondisi Eksisting Blok Amatan 2 .....	112
Gambar 5.3	Kondisi Eksisting Blok Amatan 3 .....	113
Gambar 5.4	Kondisi Sempadan Bangunan pada Blok Amatan 1 .....	116
Gambar 5.5	Kondisi Sempadan Bangunan pada Blok Amatan 2 .....	117
Gambar 5.6	Kondisi Sempadan Bangunan pada Blok Amatan 3 .....	118
Gambar 5.7	Peta Tata Guna Lahan pada Kawasan Penelitian .....	119
Gambar 5.8	Potret Deretan Bangunan Permukiman pada Blok Kawasan 1 .	120
Gambar 5.9	Analisis Intensitas Bangunana pada Lokasi Amatan penelitian	125
Gambar 5.10	Pola Elemen Solid dan Void pada Lokasi Amatan .....	126
Gambar 5.11	Potret Aktivitas Sosial pada Blok Amatan 1 .....	128
Gambar 5.12	Potret Aktivitas Sosial pada Blok Amatan 2 .....	128

Gambar 5.13 Potret Aktivitas Sosial pada Blok Amatan 3 .....	129
Gambar 5.14 Kondisi Sebaran Permukiman Berdasarkan Status Kepemilikan Lahan .....	132

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Keaslian Penelitian .....	9
Tabel 2.1 Jenis-jenis permukiman .....	31
Tabel 4.1 Penggunaan Lahan Kota Pekalongan Tahun 2006-2007 dalam (ha) .....	57
Tabel 4.2 Kepadatan Penduduk Kota Pekalongan Tahun 2007 .....	58
Tabel 4.3 Sebarab Masalah Kekumuhan .....	64
Tabel 4.4 Deskripsi Indikator pemanfaatan Ruang .....	82
Tabel 4.5 Pembagian Spot Studi Tipologi Kawasan .....	94
Tabel 4.6 Kondisi Kepemilikan Lahan .....	100
Tabel 4.7 Perbandingan Kepadatan Penduduk pada Kawasan Penelitian .....	102
Tabel 4.8 Prosentase Angka Kemiskinan Antar Blok .....	108
Tabel 4.9 Karakter Sosial Budaya dan Ekonomi Blok 1, Blok 2, dan Blok 3 ...	109
Tabel 5.1 Kondisi Tata Bangunan .....	115
Tabel 5.2 Jumlah Bangunan .....	121
Tabel 5.3 Tingkat Kepadatan Bangunan .....	122
Tabel 5.4 Perhitungan KDB Masing-masing Blok .....	122
Tabel 5.5 Perhitungan KLB Masing-masing Blok .....	123
Tabel 5.6 Perhitungan KDH Masing-masing Blok .....	124