

## DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>i</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>iii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>iv</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>x</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Isu Strategis dan Rumusan Masalah.....	4
1.2.1 Isu Strategis Kota Cimahi.....	4
1.2.2 Rumusan Masalah .....	4
1.3 Tujuan, Sasaran dan Manfaat Studi.....	5
1.3.1 Tujuan.....	5
1.3.2 Sasaran.....	5
1.3.3 Manfaat Studi .....	6
1.4 Ruang Lingkup dan Wilayah Studi .....	6
1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah.....	6
1.4.2 Ruang Lingkup Materi .....	9
1.5 Batasan Studi.....	10
1.5.1 Batasan Wilayah .....	10
1.5.2 Batasan Materi .....	10
1.6 Metodologi Penelitian .....	10
1.6.1 Metodologi Pendekatan .....	10
1.6.2 Metodologi Pengumpulan Data.....	11
1.6.3 Metode Analisis.....	12
1.7 Kerangka Pemikirann .....	20
1.8 Sistematika Laporan .....	22
<b>BAB II TINJAUAN TEORI .....</b>	<b>23</b>
2.1 Pengertian Permukiman dan Perumahan.....	23
2.1.1 Klasifikasi dan Tipe Permukiman .....	24
2.1.2 Jenis dan Tipe-tipe Rumah .....	26
2.1.3 Aspek Perencanaan Perumahan.....	31
2.2 Perencanaan Penggunaan Lahan .....	32

2.2.1	Karakteristik Lahan, Kualitas Lahan dan Sifat Penciri.....	33
2.2.2	Pengertian Penggunaan Lahan .....	34
2.2.3	Penggunaan Lahan Perkotaan.....	34
2.3	Daya Dukung Lahan Perumahan.....	35
2.4	Kriteria Daya Dukung Lahan Perumahan .....	37
2.4.1	Kriteria Peruntukan Perumahan dan Permukiman Berdasarkan Peraturan Menteri .....	37
2.4.2	Kriteria Peruntukan Perumahan dan Permukiman (Perkotaan) Berdasarkan Pusat Air Tanah dan PengGeologi Tata Lingkungan.....	40
2.4.3	Kesesuaian Lahan Untuk Tempat Tinggal (Gedung) .....	53
2.5	Daya Tampung Lahan Perumahan .....	54
2.6	Peraturan dan Perundang-undangan.....	56
2.6.1	Penataan Ruang Dalam Undang-undang No 26 Tahun 2007.....	56
2.6.2	Undang-undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman .....	57
2.6.3	Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat No 1 Tahun 2008 Tentang Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Bandung Utara .....	60
2.7	Studi Terdahulu .....	61
2.7.1	Kajian Kemampuan dan Daya Tampung Lahan Perumahan di Kawasan Perkotaan BWK Takengon Pusat (Tugas Akhir Wien Khutami Tahun 2015 Universitas Pasundan Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota.....	62
2.7.2	Evaluasi Kesesuaian Lahan Permukiman di Kota Semarang bagian Selatan (Tugas Akhir Mitra Satria Tahun 2012 Universitas Diponegoro Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota) .....	63
2.7.3	Evaluasi Kesesuaian Lahan Untuk Permukiman di Kabupaten Semarang (Tugas Akhir Hendra Wijaya Tahun 2009 Universitas Diponegoro Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota) .....	65
2.7.4	Analisis Kesesuaian Lahan Permukiman Bagi Masyarakat Golongan Menengah Ke Atas di Kecamatan Ngaliyan, Semarang(Tugas Akhir Astri Purnama Dewi Tahun 2013	

Universitas Diponegoro Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota) .....	68
2.7.5 Kajian Kesesuaian Lahan Perumahan Berdasarkan Karakteristik Fisik Dasar di Kota Fakfak ( Tesis Arief Hartadi Tahun 2009 Universitas Diponegoro Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota).....	69
2.7.6 Daya Dukung Lahan Untuk Pengembangan Kawasan Permukiman Perkotaan di Kabupaten Pesawaran Provinsi Lampung (Jurnal Penelitian Yulianti Samsidar, Indarti Komala Dewi dan Bayu Wirawan Tahun 2013 Universitas Pakuan Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota) .....	71
<b>BAB III GAMBARAN UMUM KOTA CIMAHI.....</b>	<b>77</b>
3.1 Arahan Kebijakan .....	77
3.1.1 Arahan Rencana Struktur Ruang Kota Cimahi .....	78
3.1.2 Arahan Rencana Pola Ruang Kota Cimahi .....	81
3.1.3 KKOP Bandara Husein Sastranegara .....	83
3.2 Kondisi Geografis Kota Cimahi.....	88
3.3 Kondisi Penduduk Kota Cimahi.....	91
3.4 Kondisi Fisik Kota Cimahi .....	94
3.4.1 Kemiringan .....	94
3.4.2 Jenis Batuan.....	95
3.4.3 Jenis Tanah .....	99
3.4.4 Konservasi Air Tanah.....	102
3.4.5 Rawan Bencana .....	105
3.5 Kondisi Penggunaan Lahan Kota Cimahi Tahun 2012 .....	110
3.6 Kondisi Aksesibilitas Kota Cimahi .....	115
<b>BAB IV ANALISIS DAYA DUKUNG DAN DAYA TAMPUNG LAHAN PERUMAHAN.....</b>	<b>118</b>
4.1 Analisis Kependudukan.....	119
4.1.1 Analisis Laju Pertumbuhan Penduduk .....	119
4.1.2 Analisis Proyeksi Jumlah Penduduk .....	119
4.1.3 Analisis Proyeksi Kepadatan Penduduk .....	122
4.2 Analisis Daya Dukung Lahan Perumahan.....	124
4.2.1 Daya Dukung Lahan Perumahan.....	124

4.2.2	Neraca Pemanfaatan Lahan .....	128
4.2.3	Kesesuaian Lahan Peruntukan Perumahan.....	135
4.3	Analisis Daya Tampung Lahan Perumahan .....	139
4.3.1	Analisis Daya Tampung Lahan Perumahan .....	139
4.3.2	Skenario Pengembangan Perumahan .....	145
<b>BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI.....</b>		<b>180</b>
5.1	Kesimpulan.....	180
5.2	Rekomendasi .....	181
5.3	Kelemahan Studi .....	183
5.4	Studi Lanjutan .....	183
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>		
<b>LAMPIRAN</b>		

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Luas Wilayah Kota Cimahi Tahun 2014 .....	6
Tabel 1.2	Matrik Kebutuhan Data .....	12
Tabel 1.3	Metode Pertumbuhan Penduduk yang digunakan .....	12
Tabel 1.4	Variabel Daya Dukung Lahan Perumahan .....	14
Tabel 1.5	Kriteria Daya Dukung Lahan Peruntukan Perumahan Perkotaan di Kota Cimahi.....	14
Tabel 1.6	Matrik Analisis .....	19
Tabel 2.1	Kebutuhan Luas Minimum Bangunan dan Lahan Untuk Rumah Sederhana Sehat .....	26
Tabel 2.2	Pembobotan Satuan Kemampuan Lahan .....	38
Tabel 2.3	Penilaian Komponen Air Tanah untuk Perumahan Perkotaan .....	40
Tabel 2.4	Penilaian Komponen Kemiringan Lereng Perumahan Perkotaan .....	41
Tabel 2.5	Penilaian Komponen Tanah dan Batuan untuk Perumahan Perkotaan .....	41
Tabel 2.6	Ukuran Butiran yang digunakan Dalam Skala Wenworth, 1992.....	44
Tabel 2.7	Klasifikasi Tanah .....	46
Tabel 2.8	Tekstur Tanah .....	47
Tabel 2.9	Sifat Fisik Tanah.....	49
Tabel 2.10	Nilai Koefisien Permeabilitas Tanah .....	49
Tabel 2.11	Penilaian Komponen Bahaya Geologi untuk Perumahan Perkotaan .....	51
Tabel 2.12	Faktor Penyisih Geologi .....	51
Tabel 2.13	Kriteria Kesesuaian Lahan Untuk Tempat Tinggal (Gedung) Tanpa Ruang Bawah Tanah (1983)* .....	54
Tabel 2.14	Konsumsi Lahan Per Kapita .....	55
Tabel 2.15	Perbandingan Kajian Studi Terdahulu.....	73
Tabel 3.1	Arahan Kebijakan Kota Cimahi .....	77
Tabel 3.2	Hirarki Pusat Pelayanan Kota Cimahi .....	78
Tabel 3.3	Arahan Rencana Pola Ruang Kota Cimahi.....	82
Tabel 3.4	Batas-Batas Ketinggian Bangunan Pada Daerah Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan .....	85
Tabel 3.5	Luas Wilayah Kota Cimahi Berdasarkan Kecamatan .....	88

Tabel 3.6	Jumlah Penduduk Kota Cimahi Tahun 2010-2014 .....	91
Tabel 3.7	Luas Kemiringan Lereng menurut Kecamatan .....	94
Tabel 3.8	Luas Jenis Batuan Berdasarkan Kecamatan .....	95
Tabel 3.9	Luas Jenis Tanah Berdasarkan Kecamatan.....	99
Tabel 3.10	Luas Konservasi Air Tanah Berdasarkan Kecamatan .....	102
Tabel 3.11	Debit Kondisi Air Tanah Kota Cimahi .....	102
Tabel 3.12	Luas Gerakan Tanah Berdasarkan Kecamatan .....	105
Tabel 3.13	Luas Potensi Banjir Berdasarkan Kecamatan.....	108
Tabel 3.14	Jenis Penggunaan Lahan Kota Cimahi Tahun 2012.....	110
Tabel 3.15	Distribusi Penggunaan Lahan Kota Cimahi Tahun 2012 .....	112
Tabel 3.16	Ruas Jalan Kolektor.....	116
Tabel 4.1	Analisis Laju Pertumbuhan Penduduk Tahun 2010-2014.....	119
Tabel 4.2	Proyeksi Jumlah Penduduk Berdasarkan RTRW Kota Cimahi.....	120
Tabel 4.3	Metode yang digunakan .....	121
Tabel 4.4	Proyeksi Jumlah Penduduk Tahun 2015-2035 .....	121
Tabel 4.5	Klasifikasi Tingkat Kepadatan Penduduk.....	122
Tabel 4.6	Proyeksi Kepadatan Penduduk 2035 .....	124
Tabel 4.7	Penilaian Variabel Kriteria Perumahan .....	125
Tabel 4.8	Sebaran Daya Dukung Lahan Kota Cimahi.....	126
Tabel 4.9	Perbandingan Pemanfaatan Lahan Perumahan Kota Cimahi .....	128
Tabel 4.10	Neraca Pemanfaatan Lahan .....	132
Tabel 4.11	Perbandingan Lahan Potensial untuk dikembangkan .....	135
Tabel 4.12	Luasan Kesesuaian Lahan Kelas Leluasa .....	137
Tabel 4.13	Kebutuhan Luas Minimum Bangunan dan Lahan Untuk Rumah Sederhana Sehat .....	139
Tabel 4.14	Daya Tampung Perumahan dan Daya Tampug Penduduk Di Kota Cimahi .....	141
Tabel 4.15	Perbandingan Daya Tampung Penduduk Tahun 2035 .....	142
Tabel 4.16	Daya Tampung Penduduk Kota Cimahi .....	143
Tabel 4.17	Perbandingan Luas Kesesuaian Lahan Agak Leluasa Terhadap Neraca Pemanfaatan Lahan Kota Cimahi .....	145
Tabel 4.18	Luas Pemanfaatan Lahan Kelas Agak Leluasa.....	146
Tabel 4.19	Kriteria Teknis Perencanaan Rumah Susun Bertingkat Menurut Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi .....	147
Tabel 4.20	Perhitungan Daya Tampung Jumlah Penduduk Rumah	

	Susun Bertingkat (Vertikal) di Kota Cimahi Tahun 2035 .....	148
Tabel 4.21	Daya Tampug Hunian Tapak Kelas Leluasa Pada Skenario 1 .....	152
Tabel 4.22	Daya Tampug Hunian Tapak Kelas Agak Leluasa Pada Skenario 1 .....	152
Tabel 4.23	Daya Tampung Rumah Tapak dan Daya Tampung Penduduk Kota Cimahi Kelas Agak Leluasa dan Leluasa Skenario 1 .....	153
Tabel 4.24	Daya Tampung Kebutuhan Rusun di Kota Cimahi Skenario 1 .....	154
Tabel 4.25	Daya Tampug Hunian Tapak Kelas Leluasa Pada Skenario 2 .....	156
Tabel 4.26	Daya Tampug Hunian Tapak Kelas Agak Leluasa Pada Skenario 2 .....	156
Tabel 4.27	Daya Tampung Rumah Tapak dan Daya Tampung Penduduk Kota Cimahi Kelas Agak Leluasa dan Leluasa Skenario 2 .....	157
Tabel 4.28	Daya Tampung Kebutuhan Rusun di Kota Cimahi Skenario 2 .....	158
Tabel 4.29	Daya Tampug Hunian Tapak Kelas Leluasa Pada Skenario 3 .....	159
Tabel 4.30	Daya Tampug Hunian Tapak Kelas Agak Leluasa Pada Skenario 3 .....	159
Tabel 4.31	Daya Tampung Rumah Tapak dan Daya Tampung Penduduk Kota Cimahi Kelas Agak Leluasa dan Leluasa Skenario 3 .....	161
Tabel 4.32	Daya Tampung Kebutuhan Rusun di Kota Cimahi Skenario 3 .....	162

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Peta Administrasi.....	8
Gambar 1.2	Teknik Analisis Neraca Pemanfaatan Lahan.....	16
Gambar 1.3	Teknik Analisis Kesesuaian Lahan Peruntukkan Perumahan .....	16
Gambar 1.4	Rumus Daya Tampung Lahan Perumahan .....	17
Gambar 1.5	Kerangka Analisis .....	18
Gambar 1.6	Kerangka Pemikiran .....	21
Gambar 2.1	Rumah Gandeng atau Rumah Kopel .....	27
Gambar 2.2	Rumah Deret .....	27
Gambar 2.3	Rumah Sangat Sederhana .....	28
Gambar 2.4	Rumah Tipe Maisonet .....	28
Gambar 2.5	Rumah Susun Sederhana .....	29
Gambar 2.6	Diagram Segitiga Tekstur Tanah dan Sebaran Besar Butiran .....	47
Gambar 2.7	Ilustrasi Proses Analisis Geologi Lingkungan .....	52
Gambar 3.1	Peta Rencana Struktur Ruang Kota Cimahi.....	80
Gambar 3.2	Peta Rencana Pola Ruang Kota Cimahi .....	86
Gambar 3.3	Peta Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan.....	87
Gambar 3.4	Diagram Persentase Luas Wilayah Kota Cimahi.....	88
Gambar 3.5	Peta Administrasi Kota Cimahi .....	90
Gambar 3.6	Grafik Jumlah Penduduk Kota Cimahi Tahun 2010-2014 .....	92
Gambar 3.7	Grafik Kepadatan Penduduk Kota Cimahi Tahun 2014 .....	92
Gambar 3.8	Peta Kepadatan Penduduk Tahun 2014 .....	93
Gambar 3.9	Diagram Persentase Luas Kemiringan di Kota Cimahi .....	95
Gambar 3.10	Diagram Persentase Luas Jenis Batuan di Kota Cimahi.....	96
Gambar 3.11	Peta Kemiringan Lereng .....	97
Gambar 3.12	Peta Jenis Batuan .....	98
Gambar 3.13	Diagram Persentase Luas Jenis Tanah di Kota Cimahi .....	100
Gambar 3.14	Peta Jenis Tanah .....	101
Gambar 3.15	Peta Konservasi Air Tanah .....	104
Gambar 3.16	Diagram Persentase Luas Gerakan Tanah di Kota Cimahi.....	106
Gambar 3.17	Peta Gerakan Tanah .....	107
Gambar 3.18	Peta Potensi Banjir.....	109
Gambar 3.19	Proporsi Penggunaan Lahan Kota Cimahi Tahun 2012.....	111
Gambar 3.20	Peta Penggunaan Lahan Tahun 2012.....	113



Gambar 3.21 Peta Penggunaan Lahan Berdasarkan Fungsi Tahun 2012 .....	114
Gambar 3.22 Peta Jaringan Jalan.....	117
Gambar 4.1 Peta Kepadatan Penduduk Tahun 2035 .....	123
Gambar 4.2 Peta Daya Dukung Lahan Perumahan.....	127
Gambar 4.3 Peta Neraca Pemanfaatan Lahan Perumahan.....	134
Gambar 4.4 Peta Kesesuaian Lahan Perumahan .....	138
Gambar 4.5 Grafik Perbandingan Daya Tampung Penduduk dan Daya Tampung Rumah di Kota Cimahi Tahun 2015-2029 .....	143
Gambar 4.6 Peta Daya Tampung Perumahan Kota Cimahi.....	144
Gambar 4.7 Ilustrasi Prototype Rusun Berdasakaan Pedoman No 05/Prt/M/2007 .....	150
Gambar 4.8 Grafik Skenario 1 .....	155
Gambar 4.9 Grafik Skenario 2 .....	159
Gambar 4.10 Grafik Skenario 3 .....	163