

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL

LEMBAR PENGESAHAN

LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI SIDANG

LEMBAR PERNYATAAN

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

DAFTAR TABEL

DAFTAR GAMBAR

ABSTRAK

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang	I-1
1.2 Rumusan Masalah	I-9
1.3 Tujuan dan Sasaran.....	I-9
1.4 Ruang Lingkup	I-10
1.4.1 Ruang Lingkup Studi.....	I-10
1.4.2 Ruang Lingkup Materi Studi	I-11
1.5 Sistematika Penulisan	I-13
1.6 Kerangka Pemikiran	I-14

BAB II TINJAUAN TEORI

2.1 Pengertian Kota	II-15
2.2 Pengertian <i>Waterfront City</i>	II-18
2.2.1 Kota Pariwisata.....	II-22
2.2.2 Kota Wisata Sejarah	II-24
2.2.3 Kota Budaya	II-25
2.2.4 Kota Rekreasi	II-25
2.2.5 Komponen Rekreasi.....	II-27
2.2.6 Topografi <i>Waterfront City</i>	II-28

2.2.7 Berdasarkan Aktifitas	II-29
2.2.8 Aspek-Aspek Pengembangan <i>Waterfront City</i>	II-30
2.2.9 Perkembangan Kawasan <i>Waterfron</i> Alam dalam Konteks Perkotaan	II-33
2.3 Sejarah Perkembangan <i>Waterfront</i>	II-34
2.4 Kriteria Penyediaan <i>Waterfront</i>	II-36
2.5 Fungsi Ruang Kawasan Kota Pantai <i>Waterfront</i>	II-36
2.6 <i>Generic Strategy</i> (Strategi Generik)	II-41
2.7 Teori Three Level Of The Product (Tiga Tingkatan dari sebuah Produk)	II-42
2.8 Teori STP (Segmentation Targeting dan Positioning	II-43
2.9 Teori <i>Mixed Used</i>	II-45
BAB III METODE PENELITIAN	
3.1 Tempat dan Waktu Penelitian.....	III-46
1. Tempat Penelitian	III-46
2. Waktu Penelitian	III-46
3.2 Metode Pengumpulan Data	III-46
3.3 Pendekatan Studi	III-47
3.4 Sumber Data	III-47
3.5 Teknik Pengumpulan Data	III-48
3.6 Metode Analisis Data	III-51
3.7 Metode Penelitian	III-52
3.8 Metode Analisis.....	III-53
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH KOTA SERANG	
4.1 Gambaran Umum Kota Serang.....	IV-55
4.2 Aspek Fisik Lingkungan.....	IV-56
4.2.1 Kondisi Topografi.....	IV-56
4.2.2 Geologi dan Jenis Tanah.....	IV-57
4.2.3 Kondisi Hidrologi.....	IV-57

4.3 Aspek Kependudukan dan Sosial Budaya	IV-58
4.3.1 Kependudukan	IV-58
4.3.2 Sosial Budaya	IV-59
4.4 Aspek Perekonomian	IV-59
4.5 Gambaran Umum Kecamatan Kasemen	IV-60
4.5.1 Keadaan Geografis dan Administrasi Kecamatan Kasemen	IV-60
4.5.2 Kondisi Fisik	IV-65
4.5.3 Kondisi Sosial Kependudukan	IV-70
4.6 Aspek Fasilitas	IV-70
4.6.1 Fasilitas di Kecamatan Kasemen	IV-70
4.7 Aspek Utilitas Kawasan	IV-72
4.8 Gambaran Umum Kawasan Studi di Desa Banten	IV-80
4.8.1 Lokasi dan Batas-Batas Kawasan Perencanaan	IV-80
4.8.2 Kondisi Fisik Dasar Kawasan Perencanaan	IV-80
4.8.3 Tata Guna Lahan Kawasan Perencanaan	IV-81
4.8.4 Potensi Pariwisata	IV-83
4.8.5 Potensi Wisata Laut	IV-92
4.8.6 Kondisi Pelabuhan Karangantu	IV-93
4.8.7 Kondisi Jalan dan Parkir	IV-94
4.9 Aspek Aksesibilitas	IV-97
4.10 Karakteristik Kegiatan Ekonomi Masyarakat	IV-99
4.10.1 Nelayan Tangkap	IV-99
4.10.2 Pengusaha Ikan Budidaya	IV-99
4.11 Karakteristik Fasilitas di Wilayah Studi	IV-100
4.10 Karakteristik Kegiatan di Kawasan Studi	IV-100

BAB V ANALISIS KAWASAN

5.1 Analisis Kawasan	V-101
5.2 Penetapan Kawasan Strategis	V-101

5.3 Landasan Perencanaan.....	V-102
5.4 Kondisi Eksisting Lokasi Studi Kecamatan Kasemen	V-103
5.4.1 Analisis Three Level of The Product Eksisting	V-103
5.5 Rencana <i>Waterfront City</i> Pemerintah Daerah	V-104
5.5.1 Analisis Three Level of The Product Rencana Pemerintah Daerah	V-105
5.5.2 Komponen <i>Waterfront City</i> Rencana Pemerintah... ..	V-106
5.6 Perhitungan Kelayakan Kawasan Banten <i>Waterfront City</i> ..	V-115
5.6.1 Perhitungan Kelayakan Kawasan Kecamatan Kasemen Rencana Pemerintah	V-115
5.6.1 Kesimpulan <i>Waterfront City</i> Perencanaan Pemerintah Daerah	V-126
5.7 Rencana Pengembangan <i>Waterfront City</i>	V-128
5.8 Analisis Three Level of The Product Rencana <i>Waterfront City</i>	V-132
5.9.Komponen Rencana <i>Waterfront City</i>	V-133
5.10 Kesimpulan.....	V-147

BAB VI KONSEP PERENCANAAN WATERFRONT CITY

6.1 Rumusan Hasil Analisis	VI-156
6.2 Konsep Perencanaan Banten <i>Waterfront City</i>	VI-157
6.2.1 Ciri Khas (<i>Landmark</i>)	VI-157
6.2.2 Jalur Jalan Penghubung (<i>Path</i>).....	VI-158
6.2.3 Titik Temu Antar Jalur(<i>Nodes</i>)	VI-159
6.2.4 Kawasan Homogen (<i>District</i>).....	VI-160
6.2.5 Batas Batas Wilayah (<i>Edge</i>).....	VI-161
6.3 Strategi Persaingan	VI-162
6.4 Segment Target Positioning (STP).....	VI-163
6.4.1 Visi dan Misi Banten <i>Waterfront City</i>	VI-164
6.5 Perhitungan Kelayakan Rencana <i>Waterfront City</i>	

<i>Kecamatan Kasemen</i>	VI-164
6.5.1 Kesimpulan Perhitungan Kelayakan	VI- 175
6.6 Konsep Perencanaan <i>Waterfront City</i>	VI-176
6.7 Blok Plan	VI-178
6.8 Konsep Rencana Tapak	VI-180
6.9 Jalur Evakuasi.....	VI-180
6.10 Art Impression.....	VI-182
6.11 Kesimpulan.....	VI-192

BAB VII KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

7.1 Kesimpulan.....	VII-193
7.2 Rekomendasi	VII-195

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1	Luas Wilayah Kota Serang Menurut Kecamatan	IV-56
Tabel 4.2	Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin di Kota Serang Tahun 2010	IV-58
Tabel 4.3	Luas Lahan Sawah dan Bukan Sawah di Kecamatan Kasemen Tahun 2009	IV-69
Tabel 4.4	Sarana Pendidikan.....	IV-71
Tabel 4.5	Sarana Kesehatan	IV-71
Tabel 4.6	Sarana Peribadatan.....	IV-72
Tabel 5.1	Biaya Perolehan Tanah dan Biaya Konstruksi Kawasan <i>Waterfront City</i>	V-116
Tabel 5.2	Biaya Investasi dan Jenis Bangunan Kawasan <i>Waterfront City</i>	V-117
Tabel 5.3	Penjualan Pada Kawasan Kawasan <i>Waterfront City</i> ..	V-119
Tabel 5.4	Persewaan Pada Kawasan Kawasan <i>Waterfront City</i> .	V-120
Tabel 5.5	Arus Kas Pada Kawasan <i>Waterfront City</i>	V-123
Tabel 5.6	Proyeksi Rugi Laba Pada Kawasan <i>Waterfront City</i> ..	V-124
Tabel 5.7	Hasil Perhitungan Kelayakan Kawasan <i>Waterfront City</i>	V-125
Tabel 5.8	Perbandingan Komponen <i>Waterfront City</i>	V-154
Tabel 6.1	Biaya Perolehan Tanah dan Biaya Konstruksi Kawasan <i>Waterfront City</i>	VI-165
Tabel 6.2	Biaya Investasi dan Jenis Bangunan Kawasan <i>Waterfront City</i>	VI-166
Tabel 6.3	Penjualan Pada Kawasan Kawasan <i>Waterfront City</i> ..	VI-168
Tabel 6.4	Persewaan Pada Kawasan Kawasan <i>Waterfront City</i> .	VI-169
Tabel 6.5	Arus Kas Pada Kawasan <i>Waterfront City</i>	VI-172
Tabel 6.6	Proyeksi Rugi Laba Pada Kawasan <i>Waterfront City</i> ..	VI-173
Tabel 6.7	Hasil Perhitungan Kelayakan Kawasan <i>Waterfront City</i>	VI-174

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Peta Lokasi Studi	I-12
Gambar 1.2 Kerangka Pemikiran Studi	I-14
Gambar 2.1 Strategi Generik	II-41
Gambar 2.2 Three Level of The Product	II-42
Gambar 3.1 Langkah-langkah Perencanaan	III-53
Gambar 4.1 Peta Kecamatan Kasemen	IV-62
Gambar 4.2 Peta Ketinggian Kota Serang	IV-66
Gambar 4.3 Peta Kelerengan Kota Serang.....	IV-67
Gambar 4.4 Peta Jenis Tanah Kota Serang	IV-68
Gambar 4.5 Peta Jaringan air Bersih Eksisting	IV-74
Gambar 4.6 Peta Jaringan Drainase	IV-78
Gambar 4.7 Peta Pengolahan Persampahan	IV-79
Gambar 4.8 Pelabuhan Karangantu	IV-81
Gambar 4.9 Peta Tata Guna Lahan	IV-82
Gambar 4.10 Keraton Kaibon, Masjid Agung, Pengindelan, Musium dan Wihara Avalokitesvara	IV-83
Gambar 4.11 Mizwala.....	IV-86
Gambar 4.12 Pengindelan Abang	IV-88
Gambar 4.13 Pengindelan Putih.....	IV-89
Gambar 4.14 Pengindelan Emas	IV-90
Gambar 4.15 Wihara Avalokitesvara	IV-92
Gambar 4.16 Kondisi Perairan di Pelabuhan Karangantu	IV-93
Gambar 4.17 Gerbang Pelabuhan	IV-94
Gambar 4.18 Kondisi Jalan.....	IV-94
Gambar 4.19 Kondisi Lahan Parkir	IV-95
Gambar 4.20 Peta Jaringan Jalan	IV-96
Gambar 4.21 Peta Aksesibilitas	IV-98
Gambar 4.22 Komoditi	IV-99

Gambar 4.23 Ikan Budidaya	IV-100
Gambar 5.1 Three Level of the Product Eksisting	V-102
Gambar 5.2 Three Level of the Product Rencana Pemerintah	V-105
Gambar 5.3 Rencana Blok BAPEDA Provinsi Banten	V-106
Gambar 5.4 Rencana Lokasi Perumahan BAPEDA Provinsi Banten	V-107
Gambar 5.5 Rencana Lokasi Komersil BAPEDA Provinsi Banten ...	V-108
Gambar 5.6 Rencana Kawasan Konservasi BAPEDA Provinsi Banten	V-109
Gambar 5.7 Rencana Kawasan Rekreasi BAPEDA Provinsi Banten .	V-110
Gambar 5.8 Rencana Kawasan Pelabuhan Karangantu BAPEDA Provinsi Banten	V-111
Gambar 5.9 Rencana Kawasan Marina Park BAPEDA Provinsi Banten	V-113
Gambar 5.10 Konsep Perencanaan Kawasan <i>Waterfront City</i> Kasemen,Kota Serang Provinsi Banten	V-130
Gambar 5.11 Three Level of The Product Analisis <i>Waterfront City</i> ...	V-131
Gambar 5.12 Rencana Blok Analisis <i>Waterfront City</i>	V-133
Gambar 5.13 Rencana Lokasi Perumahan Analisis <i>Waterfront City</i> ..	V-135
Gambar 5.14 Rencana Lokasi Komersil Analisis <i>Waterfront City</i> ...	V-136
Gambar 5.15 Rencana Kawasan Konservasi Analisis <i>Waterfront City</i>	V-137
Gambar 5.16 Rencana Kawasan Rekreasi dan Olahraga Analisis <i>Waterfront City</i>	V-138
Gambar 5.17 Rencana Kawasan Pelabuhan Karangantu Analisis <i>Waterfront City</i>	V-140
Gambar 5.18 Rencana Kawasan Marina Analisis <i>Waterfront City</i>	V-142
Gambar 5.19 Rencana Kawasan Perkantoran Analisis <i>Waterfront City</i>	V-143
Gambar 5.20 Rencana Lokasi Pendidikan Analisis <i>Waterfront City</i>	V-144

Gambar 5.21 Rencana Lokasi Kesehatan Analisis <i>Waterfront City</i> ...	V-145
Gambar 5.22 Three Level Eksisting.....	V-147
Gambar 5.23 Three Level Pemerintah Daerah.....	V-147
Gambar 5.24 Three Level Eksisting	V-149
Gambar 5.25 Three Level Perencanaan <i>Waterfront City</i>	V-149
Gambar 5.26 Three Level Pemerintah Daerah.....	V-151
Gambar 5.27 Three Level Perencanaan <i>Waterfront City</i>	V-151
Gambar 6.1 Sketsa <i>Landmark</i> Kawasan <i>Waterfront City</i>	VI-157
Gambar 6.2 Sketsa <i>Path</i> Kawasan <i>Waterfront City</i>	VI-158
Gambar 6.3 Sketsa <i>Nodes</i> Kawasan <i>Waterfront City</i>	VI-159
Gambar 6.4 Sketsa <i>District</i> Kawasan <i>Waterfront City</i>	VI-160
Gambar 6.5 Sketsa <i>Edge</i> Kawasan <i>Waterfront City</i>	VI-161
Gambar 6.6 Strategi Generik Kawasan <i>Waterfront City</i>	VI-162
Gambar 6.7 Konsep Perencanaan Kawasan <i>Waterfront City</i>	VI-176
Gambar 6.8 Peta Rencana Blok Kawasan <i>Waterfront City</i> Kasemen Kota Serang	VI-178
Gambar 6.10 arah Evakuasi	VI-180
Gambar 6.9 Peta Rencana Tapak Kawasan <i>Waterfront City</i> Kecamatan Kasemen Kota Serang	VI-181
Gambar 6.11 Kawasan Marina	VI-184
Gambar 6.12 Kawasan Komersil	VI-185
Gambar 6.13 Kawasan Rekreasi	VI-186
Gambar 6.14 Wisata Heritage.....	VI-188
Gambar 6.15 Kawasan Perumahan	VI-189
Gambar 6.16 Kawasan Apartment dan Penthouse	VI-190
Gambar 6.17 Lapangan Golf.....	VI-192

