

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
LEMBAR PERNYATAAN	
LEMBAR PENGESAHAN TUGAS AKHIR	
LEMBAR LULUS MEMPERTAHANKAN TUGAS AKHIR	
ABSTRAK .....	i
KATA PENGANTAR .....	iii
DAFTAR ISI .....	v
DAFTAR TABEL .....	x
DAFTAR GAMBAR .....	xii
DAFTAR DIAGRAM .....	xiv
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	6
1.3 Tujuan dan Sasaran .....	7
1.4 Manfaat Penelitian .....	7
1.5 Ruang Lingkup Penelitian	8
1.5.1 Ruang Lingkup Wilayah Penelitian .....	8
1.5.2 Ruang Lingkup Materi Penelitian .....	8
1.6 Kerangka Berpikir .....	10
1.7 Sistematika Penulisan .....	11
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1 Pengertian Strategi.....	13
2.1.1 Manajemen Strategik.....	13
2.1.2 Teori Strategi Generik.....	14

2.1.3 Five Forces (Lima Kekuatan Persaingan).....	15
2.1.4 Teori STP (Segmentation, Targeting dan Positioning).....	19
2.2 Penertian Rencana dan Konsep.....	21
2.3 Teori Perkembangan Kawasan.....	21
2.4 Pengembangan Berkelanjutan.....	22
2.5 Pengertian Kota.....	24
2.5.1 Perkembangan Kota.....	25
2.5.2 Perencanaan Kota Baru.....	27
2.6 Pengertian Perumahan.....	28
2.7 Pengertian <i>Mixed Use Development</i> .....	32
2.7.1 Pengertian Apartemen.....	34
2.7.2 Pengertian Mall.....	35
2.7.3 Pengertian Hotel.....	36
2.7.4 Pengertian Perkantoran.....	37
2.8 Perkembangan <i>Mixed Use Development</i> .....	37
2.9 Pengertian Industri.....	38
2.10 <i>Three Level Of The Product</i> (Tiga Tingkatan dari sebuah Produk).....	38
2.11 Standart Teknis Perencanaan Tata Ruang.....	40
2.11.1 Kawasan Peruntukan Perdagangan dan Jasa.....	40
2.12 Teori Keterkaitan.....	42
2.13 Bangkitan Pergerakan.....	42
 <b>BAB III METODOLOGI</b>	
3.1 Lokasi dan Waktu Penelitian.....	46
3.1.1 Lokasi Penelitian.....	46
3.1.2 Waktu Penelitian.....	46
3.2 Tahapan Penelitian.....	47

3.3 Pendekatan Studi Penelitian.....	48
3.4 Metode Pengumpulan Data.....	49
3.5 Populasi, Sampel dan Responden.....	50
3.6 Metode Pengelolaan Data.....	52
3.7 Metode Analisis.....	53

#### **BAB IV GAMBARAN UMUM KOTA CILEGON**

4.1 Sejarah Singkat Kota Cilegon.....	54
4.1.1 Perubahan Wilayah Kota Cilegon.....	54
4.1.2 Kota Administrasi Cilegon Menjadi Kotamadya Cilegon.....	54
4.2 Gambaran Umum Kota Cilegon.....	55
4.2.1 Letak Geografis.....	55
4.2.2 Kondisi Fisik Lingkungan.....	58
4.2.3 Penggunaan Lahan.....	64
4.2.4 Kawasan Industri Kota Cilegon.....	66
4.2.5 Kependudukan.....	69
4.2.6 Fasilitas Perkotaan.....	70
4.2.7 Utilitas Perkotaan.....	73
4.2.8 Transportasi Kota.....	76
4.2.9 Perekonomian Kota.....	84
4.3 Gambaran Umum Wilayah Perencanaan.....	88
4.3.1 Lokasi dan Batas Wilayah.....	88
4.3.2 Kondisi Fisik Lingkungan.....	90
4.3.3 Kependudukan.....	91
4.3.4 Penggunaan Lahan.....	91
4.3.5 Kondisi Fasilitas Perumahan.....	93
4.3.6 Kondisi Utilitas.....	94
4.3.7 Transportasi dan Bangkitan Pergerakan Wilayah.....	99

4.4	KDB, KLB, dan Garis Sempadan.....	100
-----	-----------------------------------	-----

## **BAB V ANALISIS**

5.1	Alur Analisis.....	105
5.2	Analisis Regional.....	107
5.2.1	Analisis Kebijakan.....	107
5.2.2	Analisis Perekonomian Kota Cilegon.....	110
5.2.3	Analisis Tenaga Kerja Kota Cilegon.....	111
5.3	Analisis Kebutuhan.....	113
5.3.1	Kebutuhan Penghuni Perumahan Krakatau Steel.....	113
5.3.2	Kebutuhan Pekerja Industri.....	115
5.4	Analisis Rencana Pengembangan.....	117
5.5	Analisis Wilayah Perencanaan.....	119
5.5.1	Analisis Aksesibilitas.....	119
5.5.2	Analisis Kondisi Fasilitas Perumahan.....	121
5.5.3	Analisis Daya Tampung Perumahan.....	122
5.5.4	Analisis kondisi Utilitas.....	122
5.5.5	Analisis Transportasi dan Bangkitan Pergerakan Wilayah.....	123
5.6	Analisis <i>Three Level Of The Product</i> .....	125

## **BAB VI KONSEP PERENCANAAN**

6.1	Dasar Pertimbangan Penyusunan Konsep.....	127
6.1.1	Potensi Wilayah Perencanaan .....	127
6.1.2	Masalah Wilayah Perencanaan .....	127
6.2	Arahan Pengembangan Kawasan.....	128
6.3	Arahan Kebijakan Pengembangan Kawasan.....	128
6.4	Visi dan Misi Pengembangan Kawasan <i>Mixed Use</i> .....	129
6.5	Konsep Pengembangan Kawasan <i>Mixed Use</i> .....	130

6.5.1 Konsep Rencana.....	131
6.5.2 Rencana Kawasan .....	134
6.6 Analisis Strategi Generik.....	137
6.7 Konsep <i>Three Level Of The Product</i> .....	138

**BAB VII KESIMPULAN DAN REKOMENDASI**

7.1 Kesimpulan .....	139
7.2 Rekomendasi .....	140

DAFTAR PUSTAKA