

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	i
HALAMAN PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR TABEL.....	xx
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Perencanaan.....	1
1.2 Perumusan Masalah Perencanaan	3
1.3 Tujuan Perencanaan.....	6
1.3.1 Tujuan Perencanaan	6
1.3.2 Sasaran Perencanaan.....	7
1.4 Kesenjangan Perencanaan	7
1.5 Ruang Lingkup Perencanaan	9
1.5.1 Lokasi.....	9
1.5.2 Fokus.....	10
1.5.3 Periode Waktu.....	10
1.6 Keluaran Perencanaan	10
1.7 Perencanaan Terkait	14
1.8 Manfaat Perencanaan.....	15
1.8.1 Manfaat Praktis	15
1.8.2 Manfaat Teoritis.....	16
1.9 Sistematika Penulisan	16
1.10 Kerangka Acuan Kerja	18
1.10.1 Persiapan	18
1.10.2 Analisis	18
1.10.3 Penyusunan Rencana.....	18
1.10.4 Penyelesaian.....	19

BAB 2 LANDASAN TEORI DAN KONSEP PERENCANAAN	20
2.1 Tinjauan Pusataka	20
2.1.1 Investasi Pengembangan Kota	20
2.1.2 Kawasan Alun-alun.....	21
2.1.3 Perencanaan Kawasan dan Perencanaan Integrasi Moda Transportasi	24
2.1.4 <i>Transit Oriented Development</i> (TOD)	31
2.1.5 Manajemen Kawasan TOD	36
2.1.6 Elaborasi Teori dan Konsep Perencanaan	36
2.2 <i>Best Practices</i>	38
2.2.1 King's Cross St. Prancas London	38
2.2.2 TOD Berbasis BRT di Curitiba.....	40
2.2.3 MTR di Hongkong	42
2.2.4 <i>Melbourne Heritage Design Guide</i>	48
2.3 Konsep Ideal	59
BAB 3 METODE PERENCANAAN	63
3.1 Pendekatan Perencanaan	63
3.2 Unit Perencanaan	63
3.2.1 Kawasan Objek Perencanaan	63
3.2.2 Unit Analisis	65
3.3 Metode Perencanaan	68
3.3.1 Metode Analisis Deskriptif dan Kesenjangan Perencanaan.....	68
3.3.2 Metode Pengembangan Alternatif Perencanaan	68
3.3.3 Metode Pemilihan Alternatif Rencana	69
3.3.4 Metode Pendetailan Rencana	73
3.4 Alat Perencanaan	74
3.5 Cara dan Langkah Pengumpulan Data untuk Perencanaan	75
3.5.1 Cara Pengumpulan Data Untuk Perencanaan	75
3.5.2 Langkah Pengumpulan Data Untuk Perencanaan	77
3.6 Tahapan Perencanaan	79
3.7 Kerangka Perencanaan	82
BAB 4 DESKRIPSI, ANALISIS, DAN REKOMENDASI KAWASAN PERENCANAAN ...	84
4.1 Deskripsi dan Analisis Regional (Lokasi Perencanaan Makro)	84
4.1.1 Kondisi Fisik dan Lingkungan Metropolitan Bandung Raya.....	84
4.1.2 Kondisi Kependudukan Metropolitan Bandung Raya	88
4.2 Deskripsi dan Analisis Kota Cimahi (Lokasi Perencanaan Meso)	90

4.2.1 Kondisi Fisik dan Lingkungan Kota Cimahi	90
4.2.2 Kondisi Kependudukan Kota Cimahi	93
4.2.3 Kondisi Ekonomi Kota Cimahi.....	94
4.3 Deskripsi dan Analisis Kawasan Alun-alun Kota Cimahi (Lokasi Perencanaan Mikro)	94
4.3.1 Kondisi Fisik dan Lingkungan Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	94
4.3.2 Kondisi Kependudukan Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	101
4.3.3 Kondisi Ekonomi Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	103
4.4 Hubungan Lokasi Perencanaan Makro-Meso-Mikro	104
4.5 Analisis dan Rekomendasi Kawasan Perencanaan.....	106
4.5.1 Guna Lahan	106
4.5.2 Sirkulasi	133
4.5.3 Koneksi	160
4.5.4 Pusat Kegiatan	185
4.5.5 Bentuk dan Massa Bangunan.....	201
4.5.6 Preservasi	215
4.5.7 Manajemen Kawasan	223
4.5.8 <i>Transit Oriented-Development</i>	225
4.5.9 Rangkuman Hasil Analisis dan Rekomendasi	230
BAB 5 KONSEP DAN ALTERNATIF RENCANA.....	232
5.1 Deskripsi dan Pengembangan Konsep Rencana	232
5.2 <i>Green Heritage Town Center</i>.....	232
5.2.1 Penjelasan <i>Green Heritage Town Center</i>	232
5.2.2 Rencana <i>Green Heritage</i>	234
5.3 <i>Transit Oriented Development</i>.....	235
5.3.1 Penjelasan <i>Transit Oriented Development</i>	235
5.3.2 Rencana <i>Transit Oriented Development</i>	235
5.4 Rencana Manajemen Kawasan.....	239
5.5 Alternatif Rencana	239
5.5.1 Alternatif Rencana 1: <i>Oriented to Main Park</i>	239
5.5.2 Alternatif Rencana 2: <i>Oriented to Two Center</i>	248
5.5.3 Alternatif Rencana 3: <i>Oriented to Main Road Corridor</i>	257
5.6 Pemilihan Alternatif Rencana.....	265
BAB 6 RENCANA KAWASAN.....	272
6.1 <i>Master Plan Kawasan</i>	272

6.2 Rencana Desain Kawasan	275
6.2.1 Rencana Sirkulasi.....	275
6.2.2 Rencana Koneksi.....	288
6.2.3 Rencana Guna Lahan	298
6.2.4 Rencana Pusat Kegiatan.....	308
6.2.5 Rencana Bentuk dan Massa Bangunan	315
6.2.6 Rencana Preservasi	323
6.3 Rincian Implementasi dan Manajemen Kawasan	332
6.3.1 Rencana Pentahapan dan Pelaksanaan Kegiatan.....	332
6.3.2 Rencana Kelembagaan Kawasan	338
6.3.3 Mekanisme dan Sumber Pembiayaan Pembangunan Kawasan	340
6.4 Pengaruh Perencanaan Terhadap Kawasan Alun-alun Kota Cimahi dan Kawasan di Sekitarnya.....	353
6.5 Lesson Learned	358
DAFTAR PUSTAKA	361
LAMPIRAN.....	367

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Lokasi Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	11
Gambar 1. 2 Delineasi Kawasan Alun-alun Kota Cimahi Berdasarkan RTRW Kota Cimahi Tahun 2012-2032	12
Gambar 2. 1 Urban TOD (kiri) dan Neighborhood TOD (kanan).....	32
Gambar 2. 2 Elaborasi Konsep dan Teori Perencanaan	37
Gambar 2. 3 Peta Stasiun King's Cross St. Prancas London	39
Gambar 2. 4 Tampak Atas Stasiun King's Cross St. Prancas London.....	40
Gambar 2. 5 Transect di Kawasan Sekitar Halte Bus Kota Curitiba.....	41
Gambar 2. 6 Halte BRT di Kota Curitiba.....	41
Gambar 2. 7 Rute Sistem MTR Hongkong	42
Gambar 2. 8 Bagan Sinergi dan Integrasi.....	43
Gambar 2. 9 Master Plan Tseung Kwan O Town Center Development	46
Gambar 2. 10 Master Plan Pembangunan Stasiun Thung	46
Gambar 2. 11 Maritime Square Terkoneksi dengan Stasiun Tsing Yi	47
Gambar 2. 12 Master Plan Pembangunan Stasiun Tsing Yi.....	47
Gambar 2. 13 Kriteria Pembongkaran Bangunan di Area Cagar Budaya Kota Melbourne	49
Gambar 2. 14 Kriteria Perubahan Cagar Budaya di Kota Melbourne	50
Gambar 2. 15 Kriteria Penambahan Cagar Budaya di Kota Melbourne	50
Gambar 2. 16 Kriteria Penambahan Cagar Budaya dan Streetscape Kota Melbourne....	51
Gambar 2. 17 Kriteria Bangunan Baru di Kawasan Cagar Budaya Kota Melbourne	51
Gambar 2. 18 Kriteria Restorasi dan Rekonstruksi Cagar Budaya Kota Melbourne	52
Gambar 2. 19 Kriteria Pembagian Cagar Budaya Kota Melbourne	53
Gambar 2. 20 Kriteria Akomodasi Angkutan dan Aksesibilitas Cagar Budaya Kota Melbourne	54
Gambar 2. 21 Kriteria Pagar Cagar Budaya Kota Melbourne.....	55
Gambar 2. 22 Kriteria Vegetasi Cagar Budaya Kota Melbourne	56
Gambar 2. 23 Kriteria Layanan dan Perlengkapan Tambahan.....	57
Gambar 2. 24 Kriteria Street Fabric dan Infrastruktur Cagar Budaya Kota Melbourne	57
Gambar 2. 25 Kriteria Penanda Cagar Budaya Kota Melbourne	58
Gambar 2. 26 Visualisasi Konsep Ideal Perencanaan Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	60
Gambar 3. 1 Lokasi Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	64
Gambar 3. 2 Delineasi Kawasan Inti Alun-alun Kota Cimahi	64
Gambar 3. 3 Analytic Hierarchical Process	70
Gambar 3. 4 Alur Kuadrat Matriks Pairwise Comparison Kriteria AHP, Row Sum, dan Eigen Vector	71
Gambar 3. 5 Matriks Hasil Perkalian Eigen Vector Kriteria dengan Matriks Eigen Vector Alternatif Terhadap Eigen Vector Kriteria	73
Gambar 3. 6 Kerangka Metode Manajemen Infrastruktur Kota dan Wilayah	74

Gambar 3. 7 Kerangka Perencanaan	83
Gambar 4. 1 Sistem Kota-Kota di Metropolitan Bandung Raya.....	85
Gambar 4. 2 Konsep Pengembangan Sistem Transportasi Feeder di Metropolitan Bandung Raya.....	86
Gambar 4. 3 Konsep Pengembangan Sistem Transportasi Ringroad di Metropolitan Bandung Raya.....	87
Gambar 4. 4 Persebaran Penduduk di Metropolitan Bandung Raya	88
Gambar 4. 5 Grafik Pertumbuhan Penduduk Metropolitan Bandung Raya dan Kota Cimahi Tahun 1995 – 2020.....	89
Gambar 4. 6 Peta Rencana Pola Ruang Kota Cimahi.....	90
Gambar 4. 7 Luas Daerah Menurut Kecamatan di Kota Cimahi Tahun 2021	91
Gambar 4. 8 Peta Kawasan Khusus di Kota Cimahi Berdasarkan RTRW Kota Cimahi 2012-2032	92
Gambar 4. 9 Jumlah Penduduk Menurut Lapangan Pekerjaan di Kota Cimahi Tahun 2021 (dalam Jiwa).....	93
Gambar 4. 10 Fungsi Bangunan: Bangunan Kosong, Campuran, Pertahanan dan Keamanan, Tempat Ibadah, Perdagangan dan Jasa Skala Kota, SPU Kesehatan, Perkantoran, Pendidikan, Pergudangan, Pengelolaan Persampahan, Perumahan, dan Transportasi (Searah Jarum Jam).....	95
Gambar 4. 11 Peta Fungsi Bangunan Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	96
Gambar 4. 12 Elevasi Kawasan Alun-alun Kota Cimahi dari Barat ke Timur (Atas) dan dari Selatan ke Utara (Bawah)	97
Gambar 4. 13 Taman Alun-alun Kota Cimahi di Siang Hari	98
Gambar 4. 14 Taman Alun-alun Kota Cimahi di Malam Hari	98
Gambar 4. 15 Peta Guna Lahan Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	99
Gambar 4. 16 Jumlah Penduduk Menurut Jenis Pekerjaan di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi Tahun 2021.....	101
Gambar 4. 17 Peta Pusat Perbelanjaan di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	102
Gambar 4. 18 Pasar Atas Baru, Rio Center, Ramayana Cimahi, dan Cimahi Square (Searah Jarum Jam).....	103
Gambar 4. 19 Peta Hubungan Lokasi Perencanaan Makro-Meso-Mikro.....	104
Gambar 4. 20 Peta Rencana Pola Ruang dalam RTRW Kota Cimahi	106
Gambar 4. 21 Peta Rencana Zonasi Guna Lahan Kawasan Alun-alun Kota Cimahi dalam RTRW Kota Cimahi Tahun 2012-2032	107
Gambar 4. 22 Peta Analisis Kesesuaian Guna Lahan Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	108
Gambar 4. 23 Peta Analisis dan Rekomendasi Guna Lahan di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	109
Gambar 4. 24 Peta Analisis Kesesuaian Guna Lahan di Sempadan Sungai Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	113
Gambar 4. 25 Peta Analisis Guna Lahan Campuran Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	115
Gambar 4. 26 RTH Publik (Atas) dan RTH Privat (Bawah) di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	118
Gambar 4. 27 Peta Ruang Terbuka Hijau dan Vegetasi di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	119

Gambar 4. 28 Peta Analisis dan Rekomendasi Ruang Terbuka Hijau dan Vegetasi di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	120
Gambar 4. 29 Bangunan TPS Pasar Atas Baru, Proses Pengangkutan ke TPS, Proses Pengangkutan ke TPA, dan Bank Sampah di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi (Searah Jarum Jam).....	122
Gambar 4. 30 Peta Pengelolaan Persampahan di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	123
Gambar 4. 31 Peta Analisis dan Rekomendasi Pengelolaan Persampahan di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	124
Gambar 4. 32 Alur Pengelolaan Sampah Domestik Rumah Tanggan dan Pertokoan (Kiri) dan Domestik Pasar (Kanan) di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	125
Gambar 4. 33 Peta Bongkar Muat di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	129
Gambar 4. 34 Peta Analisis dan Rekomendasi Bongkar Muat di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	130
Gambar 4. 35 Kondisi Bongkar Muat Barang di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	131
Gambar 4. 36 Peta Analisis Kinerja Jaringan Jalan di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	139
Gambar 4. 37 Peta Analisis dan Rekomendasi Kinerja Jaringan Jalan di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	140
Gambar 4. 38 Melawan Arus, Blockage, Alih Fungsi Jalan, dan Kemacetan di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi (Searah Jarum Jam)	141
Gambar 4. 39 Peta Sirkulasi dan Masalah Sirkulasi di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	142
Gambar 4. 40 Peta Analisis dan Rekomendasi Sirkulasi dan Masalah Sirkulasi di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	143
Gambar 4. 41 Penampang Jalan di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	144
Gambar 4. 42 Peta Tarikan dan Bangkitan di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	145
Gambar 4. 43 Kantor DPRD Kota Cimahi dan Cimahi Square menjadi Tarikan bagi Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	146
Gambar 4. 44 Kondisi Jalan Babakan yang Memiliki Tingkat Kemacetan Rendah	146
Gambar 4. 45 Jalur Pedestrian dengan Guideblock, Jalur Pedestrian dengan Guideblock dan Peneduh, dan Jalur Pesepda di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	150
Gambar 4. 46 Peta Jalur Pejalan Kaki dan Pesepeda di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	151
Gambar 4. 47 Peta Analisis dan Rekomendasi Jalur Pejalan Kaki dan Pesepeda di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	152
Gambar 4. 48 Parkir On Street (Kiri) dan Parkir Off Street (Kanan) di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	154
Gambar 4. 49 Peta Sarana Parkir di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	155
Gambar 4. 50 Peta Analisis dan Rekomendasi Sarana Parkir di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	156
Gambar 4. 51 Jalan Kampung di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	160
Gambar 4. 52 Peta Block Pattern Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	161
Gambar 4. 53 Pola Jalan Irregular Grid di Kampung Kandang Uncal, Kampung Kaum, dan Struktur Jalan Quarter Circle di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi (Searah Jarum Jam).....	162
Gambar 4. 54 Angkutan Kota di Terminal Pasar Atas Baru (Kiri) dan Trans Metro Bandung Raya (Kanan) di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	164

Gambar 4. 55	Peta Sistem Transportasi Publik di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi...	165
Gambar 4. 56	Peta Analisis dan Rekomendasi Sistem Transportasi Publik di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	166
Gambar 4. 57	Peta Jaringan LRT Bandung Raya.....	168
Gambar 4. 58	Koridor 5 Trans Metro Bandung Raya	170
Gambar 4. 59	Grafik Loading dan Unloading dari Halte Bus Situ Ciburuy ke Halte Bus Alun-alun Kota Bandung	172
Gambar 4. 60	Grafik Loading dan Unloading dari Halte Bus Alun-alun Kota Bandung ke Halte Bus Situ Ciburuy	172
Gambar 4. 61	Grafik Loading dan Unloading dari Stasiun LRT Stasiun Kereta Cepat Walini ke Stasiun LRT Terminal Leuwi Panjang	175
Gambar 4. 62	Grafik Loading dan Unloading dari Stasiun LRT Terminal Leuwi Panjang ke Stasiun LRT Stasiun Kereta Cepat Walini	175
Gambar 4. 63	Kondisi Sarana Pejalan Kaki dan Pesepeda di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	177
Gambar 4. 64	Peta Sarana Pejalan Kaki dan Pesepeda di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	178
Gambar 4. 65	Peta Analisis dan Rekomendasi Sarana Pejalan Kaki dan Pesepeda di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	179
Gambar 4. 66	Peta Pusat Kegiatan di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	183
Gambar 4. 67	Peta Analisis dan Rekomendasi Pusat Kegiatan di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	184
Gambar 4. 68	Peta Koefisien Dasar Bangunan (KDB) Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	202
Gambar 4. 69	Peta Analisis dan Rekomendasi Koefisien Dasar Bangunan (KDB) Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	203
Gambar 4. 70	Peta Tinggi Bangunan Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	204
Gambar 4. 71	Peta Analisis dan Rekomendasi Tinggi Bangunan Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	205
Gambar 4. 72	Peta Koefisien Lantai Bangunan (KLB) Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	206
Gambar 4. 73	Bangunan Baru (Kiri) dan bangunan Lama (Kanan) di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	208
Gambar 4. 74	Peta Kondisi Bangunan di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	209
Gambar 4. 75	Bangunan Permanen (Kiri) dan Semi Permanen (Kanan) di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	210
Gambar 4. 76	Langgam Kolonial di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	211
Gambar 4. 77	Langgam Post Modern (Kiri) dan Langgam Kampung (Kanan) di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	211
Gambar 4. 78	Peta Langgam di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	212
Gambar 4. 79	Peta Analisis dan Rekomendasi Langgam di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	213
Gambar 4. 80	Masjid Agung Kota Cimahi, Rio Center, Pendopo Kota Cimahi, dan Gereja Pentakosta merupakan Cagar Budaya yang ada di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi (Searah Jarum Jam)	215
Gambar 4. 81	Peta Cagar Budaya di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	216

Gambar 4. 82 Peta Analisis dan Rekomendasi Cagar Budaya di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	217
Gambar 4. 83 Pedagang Kali Lima (PKL) di Jalan Alun-alun Timur (Kiri) dan Jalan Gandawijaya (Kanan) di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	219
Gambar 4. 84 Peta Pedagang Kaki Lima (PKL) di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	220
Gambar 4. 85 Peta Analisis dan Rekomendasi Pedagang Kaki Lima (PKL) di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	221
Gambar 4. 86 Pohon Masalah (Atas) dan Pohon Tujuan (Bawah) Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	231
Gambar 5. 1 Alur Berpikir Konsep Perencanaan	233
Gambar 5. 2 Bubble Diagram Alternatif Rencana 1: Oriented to Main Park	241
Gambar 5. 3 Peta Rencana Guna Lahan Alternatif 1: Oriented to Main Park	242
Gambar 5. 4 Aplikasi Metode SCAMPER Dalam Alternatif Rencana 1: Oriented to Main Park	243
Gambar 5. 5 Jangkauan 400 m dari Orientasi Pembangunan Alternatif 1	247
Gambar 5. 6 Bubble Diagram Alternatif Rencana 2: Oriented to Two Center	250
Gambar 5. 7 Peta Rencana Guna Lahan Alternatif 2: Oriented to Two Center	251
Gambar 5. 8 Aplikasi Metode SCAMPER Dalam Alternatif Rencana 2: Oriented to Two Center	252
Gambar 5. 9 Jangkauan 400 m dari Orientasi Pembangunan Alternatif 2	256
Gambar 5. 10 Bubble Diagram Alternatif Rencana 3: Oriented to Main Road Corridor	258
Gambar 5. 11 Peta Rencana Guna Lahan Alternatif 3: Oriented to Main Road Corridor	259
Gambar 5. 12 Aplikasi Metode SCAMPER Dalam Alternatif Rencana 3: Oriented to Main Corridor	260
Gambar 5. 13 Jangkauan 400 m dari Orientasi Pembangunan Alternatif 3	264
Gambar 5. 14 Proses Rapid Assesment Procedure Untuk Pemilihan Alternatif Rencana Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	266
Gambar 5. 15 Diagram AHP Perencanaan Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	267
Gambar 6. 1 Master Plan Kawasan Alun-alun Kota Cimahi Tahun 2028	273
Gambar 6. 2 Bird View Master Plan Kawasan Alun-alun Kota Cimahi Tahun 2028	274
Gambar 6. 3 Bagian Jalan Dra. Djulaeha Karmita dari Perempatan dengan Jalan Pabrik Aci hingga Perempatan dengan Jalan Babakan dan Jalan Encep Kartawiria di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi menjadi Jalan Khusus Pejalan Kaki dan Pesepeda	275
Gambar 6. 4 Rencana Desain Ukuran Jalan Kampung, Lingkungan, Lokal, Kolektor, dan Arteri di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	276
Gambar 6. 5 Peta Rencana Hierarki Jalan Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	277
Gambar 6. 6 Rencana Infrastruktur CCTV dan Traffic Counter Devices Sebagai Perangkat Pengawas Sirkulasi Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	278
Gambar 6. 7 Peta Rencana Sirkulasi Kendaraan Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	279

Gambar 6. 8 Rencana Jalur Pejalan Kaki dan Pesepeda dengan Peneduh Berupa Vegetasi (Atas) dan Peneduh Berupa Infrastruktur Peneduh (Bawah) di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	280
Gambar 6. 9 Peta Rencana Jalur Pejalan Kaki dan Pesepeda Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	281
Gambar 6. 10 Tampak Atas Rencana Lajur Sepeda Tipe A, Dimensi dan Lebar Bak Tanaman (Planter Box) di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	282
Gambar 6. 11 Tampak Atas dan Potongan Lajur Sepeda Tipe B di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	282
Gambar 6. 12 Rencana Gedung Parkir di Depan SMA Negeri 1 Cimahi dan Terminal Pasar Atas Baru, Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	284
Gambar 6. 13 Skema Ruang Parkir di dalam Gedung Parkir Depan SMA Negeri 1 Cimahi dan Terminal Pasar Atas Baru.....	284
Gambar 6. 14 Rooftop Gedung Parkir Depan SMA Negeri 1 Cimahi dan Terminal Pasar Atas Baru	285
Gambar 6. 15 Peta Sarana Parkir Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	286
Gambar 6. 16 Rencana Parkir On Street di Jalan Dra. Djulaeha Karmita, Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	287
Gambar 6. 17 Rencana Kantung Parkir Sepeda di Jalan Khusus Pejalan Kaki dan Pesepeda Dra. Djulaeha Karmita, Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	287
Gambar 6. 18 Visualisasi Rencana Jembatan di Jalan Lokal Kampung Kandang Uncal, Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	289
Gambar 6. 19 Rencana Stasiun LRT Terintegrasi Halte Bus Alun-alun Cimahi	290
Gambar 6. 20 Integrasi antara Stasiun LRT, Halte Bus, dan Bangunan di Titik Transit Taman Alun-alun Cimahi	290
Gambar 6. 21 Peta Rencana Sistem Transportasi Publik Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	291
Gambar 6. 22 Rencana Jaringan Transportasi Feeder Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	292
Gambar 6. 23 Rencana Terminal Pasar Atas Baru (Atas) dan Pemberhentian Angkutan Kota di Jalan Babakan (Bawah) Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	293
Gambar 6. 24 Rencana Zebra Cross di Jalan Pabrik Aci (Atas) dan Zebra Cross dengan APILL di Jalan Kaum (Bawah) Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	294
Gambar 6. 25 Peta Rencana Sarana Pejalan Kaki dan Pesepeda Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	295
Gambar 6. 26 Koneksi Area Jangkauan 400 Meter Sumbu Transit Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	296
Gambar 6. 27 Ilustrasi Koridor Jalan Pada Jangkauan 400 Meter dari Sumbu Transit Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	297
Gambar 6. 28 Preseden Wayfinder Pada Jangkauan 400 Meter dari Sumbu Transit Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	297
Gambar 6. 29 Rencana Rumah Berimbang dalam di Fungsi Campuran Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	298
Gambar 6. 30 Peta Rencana Guna Lahan Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	300
Gambar 6. 31 Diagram Batang Luas Eksisting dan Rencana Guna Lahan Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	301

Gambar 6. 32 Rencana Taman di Kampung Kebon Kalapa, Taman di Kampung Kolonel Masturi, Taman di Kampung Kandang Uncal, dan Taman Utama Alun-alun Cimahi, Kawasan Alun-alun Kota Cimahi (Searah Jarum Jam).....	302
Gambar 6. 33 Peta Rencana Ruang Terbuka Hijau Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	303
Gambar 6. 34 Rencana Halte Sampah Terpilah di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi ..	304
Gambar 6. 35 Rencana TPS Utama Baru di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	304
Gambar 6. 36 Peta Rencana Pengelolaan Persampahan Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	305
Gambar 6. 37 Preseden Rencana Tempat Sampah dengan Desain Chima di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	306
Gambar 6. 38 Peta Rencana Bongkar Muat Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	307
Gambar 6. 39 Rencana Pusat Kegiatan di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi berupa Redesain Lapangan Taman Alun-alun, Gedung Bioskop Rio, Museum Kota Cimahi, dan Masjid Agung Kota Cimahi (Searah Jarum Jam)	308
Gambar 6. 40 Peta Rencana Pusat Kegiatan Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	309
Gambar 6. 41 Kondisi Eksisting (Kiri) dan Rencana Ketinggian Bangunan di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi (Kanan).....	315
Gambar 6. 42 Peta Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	316
Gambar 6. 43 Peta Rencana Tinggi Bangunan Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	317
Gambar 6. 44 Peta Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB) Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	318
Gambar 6. 45 Pengaturan Massa Bangunan Campuran Apartemen (Atas) dan Rumah Toko (Bawah) di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	319
Gambar 6. 46 Peta Rencana Langgam Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	321
Gambar 6. 47 Rencana Langgam Bangunan Post Modern (Atas), dan Kondisi Eksisting dan Rencana Bangunan dengan Langgam Kolonial (Bawah) di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	322
Gambar 6. 48 Rencana Pembagian Area Tematik Kawasan Alun-alun Kota Cimahi ..	324
Gambar 6. 49 Peta Rencana Preservasi Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	325
Gambar 6. 50 Kondisi dan Suasana Berjalan Kaki di Sumbu Transit Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	326
Gambar 6. 51 Gambaran Aktivitas yang akan ada di Sumbu Transit Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	327
Gambar 6. 52 <i>Bus Sakoci berada di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi Sumber: Dokumentasi Penulis, 2022</i>	327
Gambar 6. 53 Skema Kegiatan dan Kunjungan di Sumbu Transit Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	328
Gambar 6. 54 Rencana Penataan PKL Tampak Atas dan Samping di Pasar Atas Baru (Atas), Taman Alun-alun Cimahi (Tengah), dan Jalan Gandawijaya (Bawah), Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	330
Gambar 6. 55 Rencana Kelembagaan Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	339

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Kesenjangan Perencanaan	8
Tabel 1. 2 Keluaran Perencanaan	13
Tabel 1. 3 Perencanaan dan Penelitian Terkait	14
Tabel 2. 1 Elemen Rancang Kota	26
Tabel 2. 2 Kriteria Konsep Ideal	61
Tabel 3. 1 Variabel Perencanaan	66
Tabel 3. 2 Kriteria Penilaian Alternatif Perencanaan	70
Tabel 3. 3 Pairwise Comparison Alternatif Berdasarkan Masing-Masing Kriteria AHP	72
Tabel 3. 4 Keperluan Data Primer dan Sekunder	77
Tabel 3. 5 Tahapan Redesigning Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	79
Tabel 4. 1 Sistem-sistem Perkotaan di Metropolitan Bandung Raya	85
Tabel 4. 2 Jumlah Penumpang dan Jarak Pergerakan Penumpang Kereta Api di Metropolitan Bandung Raya	86
Tabel 4. 3 Jumlah Penduduk Metropolitan Bandung Raya Tahun 1995-2020	89
Tabel 4. 4 Luas dan Persentase Guna Lahan di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	100
Tabel 4. 5 Analisis Kesesuaian Guna Lahan di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	111
Tabel 4. 6 Analisis Kesesuaian Guna Lahan di Sempadan Sungai Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	114
Tabel 4. 7 Analisis Mix di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	117
Tabel 4. 8 Analisis Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	121
Tabel 4. 9 Data Persampahan Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	126
Tabel 4. 10 Analisis Sarana Persampahan di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	128
Tabel 4. 11 Analisis Aktivitas Bongkar Muat di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	132
Tabel 4. 12 Kriteria Kapasitas Dasar	134
Tabel 4. 13 Faktor Penyesuaian Lebar Jalur	135
Tabel 4. 14 Faktor Penyesuaian Arah Lalu-Lintas	135
Tabel 4. 15 Faktor penyesuaian kerb dan bahu jalan	136
Tabel 4. 16 Faktor Ukuran Kota	136
Tabel 4. 17 Pendefinisi dan Karakteristik Analisis Derajat Kejenuhan	137
Tabel 4. 18 Analisis Perhitungan Traffic Counting dan Derajat Kejenuhan	137
Tabel 4. 19 Analisis Derajat Kejenuhan di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	138
Tabel 4. 20 Analisis Sistem Sirkulasi Kendaraan di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	147
Tabel 4. 21 Analisis Sirkulasi Pejalan Kaki dan Pesepda di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	153
Tabel 4. 22 Satuan Ruang Parkir dan Tarif Biaya Parkir setiap Lokasi di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	157
Tabel 4. 23 Proyeksi Kebutuhan Satuan Ruang Parkir dan Luas Total Ruang Parkir Tahun 2027 di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	158
Tabel 4. 24 Analisis Sarana Parkir di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	159

Tabel 4. 25 Analisis Tingkat Konektivitas Blok Guna Lahan di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	163
Tabel 4. 26 Analisis Ketersediaan Sarana Transportasi Publik di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	169
Tabel 4. 27 Lokasi Halte Bus Trans Metro Bandung Koridor 5	170
Tabel 4. 28 Lokasi Stasiun LRT Bandung Raya Koridor E.....	174
Tabel 4. 29 Analisis Sarana Pejalan Kaki dan Pesepeda di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	180
Tabel 4. 30 Analisis Pusat Kegiatan di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	186
Tabel 4. 31 Analisis Intensitas Bangunan di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	207
Tabel 4. 32 Analisis Kondisi Bangunan di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	210
Tabel 4. 33 Analisis Langgam dan Arsitektur Bangunan di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	214
Tabel 4. 34 Analisis Perlindungan Cagar Budaya di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	218
Tabel 4. 35 Analisis Penataan Pedagang Kaki Lima (PKL) di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	222
Tabel 4. 36 Analisis Manajemen Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	224
Tabel 4. 37 Analisis Tipe TOD Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	226
Tabel 5. 1 Rincian Alternatif Rencana 1: Oriented to Main Park	244
Tabel 5. 2 Rincian Alternatif Rencana 2: Oriented to Two Center	253
Tabel 5. 3 Rincian Alternatif Rencana 3: Oriented to Main Road Corridor	261
Tabel 5. 4 Kriteria Penilaian Alternatif Perencanaan	265
Tabel 5. 5 Pairwise Comparison Kriteria AHP Perencanaan Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	267
Tabel 5. 6 Nilai Eigen Vector dan Prioritas Kriteria AHP Perencanaan Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	268
Tabel 5. 7 Matriks Perhitungan Pairwise Comparison Alternatif Perencanaan Kriteria Sirkulasi	268
Tabel 5. 8 Matriks Perhitungan Pairwise Comparison Alternatif Perencanaan Kriteria Konektivitas	268
Tabel 5. 9 Matriks Perhitungan Pairwise Comparison Alternatif Perencanaan Kriteria Layak Huni.....	269
Tabel 5. 10 Matriks Perhitungan Pairwise Comparison Alternatif Perencanaan Kriteria Preservasi	269
Tabel 5. 11 Matriks Perhitungan Pairwise Comparison Alternatif Perencanaan Kriteria Pengaruh Ekonomi.....	269
Tabel 5. 12 Matriks Eigen Vector Kriteria dengan Matriks Eigen Vector Alternatif Tiap Kriteria Perencanaan Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	270
Tabel 5. 13 Matriks Hasil Perkalian Eigen Vector Kriteria dengan Matriks Eigen Vector Alternatif Tiap Kriteria Perencanaan Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	270
Tabel 6. 1 Kebutuhan Ruang Parkir di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	283
Tabel 6. 2 Matriks ITBX Rencana Pemanfaatan Guna Lahan Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	299
Tabel 6. 3 Luas Rencana Pemanfaatan Guna Lahan Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	301

Tabel 6. 4 Rencana Pusat Kegiatan Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	310
Tabel 6. 5 Estimasi Rencana Supply Perumahan dan Pertambahan Pekerja Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	320
Tabel 6. 6 Rencana Tarif Sewa dan Estimasi Pengeluaran Tiap Bulan Ruang Berdagang PKL di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	331
Tabel 6. 7 Rencana Pentahapan dan Pelaksanaan Kegiatan Redesigning Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	332
Tabel 6. 8 Mekanisme dan Sumber Pembiayaan Pembangunan Kawasan Alun-alun Kota Cimahi.....	340
Tabel 6. 9 Estimasi Expenditure Cost Tiap Tahun Pembangunan Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	346
Tabel 6. 10 Estimasi Revenue Pembangunan Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	352
Tabel 6. 11 Cost-Benefit Analysis Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	352
Tabel 6. 12 Cost-Benefit Analysis Kawasan Alun-alun Kota Cimahi Discount Rate 45%	353
Tabel 6. 13 Estimasi Peningkatan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Kota Cimahi dari Implementasi Perencanaan di Kawasan Alun-alun Kota Cimahi	355
Tabel 6. 14 Pengaruh Perencanaan Terhadap Kawasan Alun-alun Kota Cimahi dan Kawasan di Sekitarnya.....	356