

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	i
PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
INTISARI	v
ABSTRACT	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Perumusan Masalah	2
1.2.1 Permasalahan Makro	2
1.2.2 Permasalahan Mikro.....	3
1.3 Tujuan Perencanaan	3
1.4 Manfaat Perencanaan	3
1.4.1 Manfaat Praktis.....	3
1.4.2 Manfaat Teoritis	4
1.5 Ruang Lingkup Perencanaan	4
1.5.1 Fokus	4
1.5.2 Lokus.....	4
1.5.3 Metode.....	5
1.6 Sistematika Penulisan	5
BAB 2 LANDASAN TEORI DAN KONSEP PERENCANAAN	7
2.1 Waterfront Development	7
2.1.1 Sustainable Waterfront Development	7
2.1.2 Kawasan Pelabuhan Penumpang.....	8
2.1.3 Batasan Konsep Waterfront Development.....	14
2.2 Pariwisata.....	16
2.2.1 Kawasan Pariwisata.....	16

2.2.1	Tourism Area Life Cycle.....	16
2.2.2	Penawaran Pariwisata Goeldner	18
2.2.3	Batasan Konsep Pariwisata	19
2.3	Transit Oriented Development.....	20
2.3.1	Pengertian Transit Oriented Development	20
2.3.2	Prinsip Dasar TOD	20
2.3.3	Standar TOD Indonesia	22
2.3.4	Batasan Konsep	24
2.4	Gamifikasi.....	25
2.4.1	Pengertian	25
2.4.2	Cities Skyline	26
2.4.3	Batasan Konsep.....	26
2.6	Sintesis Konsep.....	27
2.5	Tinjauan Kebijakan Perencanaan.....	28
2.5	Preseden	28
2.5.1	Passenger Terminal Amsterdam, Belanda	28
2.5.2	Catalina Ferry and Boat Terminal, California	29
BAB 3	METODOLOGI.....	31
3.1	Konsep dan Pendekatan Perencanaan.....	31
3.2	Unit Perencanaan	31
3.2.1	Kriteria Perencanaan	31
3.6.2	Unit Analisis.....	33
3.3	Metode Pengumpulan Data.....	33
3.4	Metode Analisis	34
3.5	Tahapan Perencanaan	35
3.6.1	Tahap Persiapan	35
3.6.2	Tahap Pengumpulan Data	36
3.6.3	Tahap Analisis.....	36
3.6.4	Tahap Perencanaan.....	36
BAB 4	ANALISIS KASUS PERENCANAAN	37
4.1	Gambaran Umum Lokasi.....	37

4.1.1	Gambaran Umum Kota Batam	37
4.1.2	Gambaran Umum Lokasi Perencanaan	37
4.2	Pariwisata	41
4.2.1	Komposisi dan Karakteristik Wisatawan	41
4.2.2	Waktu Kedatangan dan Keberangkatan	43
4.2.3	Proyeksi Wisatawan	43
4.3	Infrastruktur	45
4.3.1	Jalan	45
4.3.2	Transportasi Publik	46
4.4	Ruang	48
4.4.1	Guna Lahan	48
4.4.2	Lahan Cadangan	48
4.4.3	Buffer Zone	49
4.4.4	Intensitas Ruang	49
4.4.5	Citra Bangunan	51
4.4.6	Elemen Landmark	52
BAB V KONSEP RENCANA		53
5.1	Konsep Rencana	53
5.2	Perumusan Alternatif Rencana	53
5.2.1	Alternatif Rencana 1 Berorientasi Angkutan Umum	53
5.2.2	Alternatif Rencana 2 Berorientasi Pedestrian	54
5.2.3	Perbandingan Alternatif Rencana	55
5.3	Pemilihan Alternatif Rencana	56
BAB VI RENCANA		57
6.1	Masterplan Kawasan	57
6.2	Detail Rencana	64
6.2.1	Rencana Jalan Kendaraan	64
6.2.2	Rencana Transportasi Publik Lanjutan	66
6.2.3	Rencana Fasilitas Pejalan Kaki	68
6.2.4	Rencana Fasilitas Parkir	69
6.2.5	Rencana Fasilitas Pesepeda	71

6.2.6 Rencana Guna Lahan.....	73
6.2.7 Rencana Citra Bangunan	74
6.2.8 Rencana Aktivitas dan Elemen di Sekitar Pelabuhan	75
6.3 Pentahapan Rencana	76
BAB VII LESSON LEARNED	78
7.1 Kesimpulan.....	78
7.2 Limitasi Perencanaan	80
7.3 Lesson Learned.....	81
7.3.1 Tahap Persiapan Awal.....	81
7.3.2 Tahap Pengumpulan Data	81
7.3.3 Tahap Analisis	82
7.3.4 Tahap Perencanaan.....	82
DAFTAR PUSTAKA.....	83

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 solusi lahan terbatas	9
Tabel 2. 2 solusi ruang transisi antara kota dan pelabuhan	9
Tabel 2. 3 solusi kemacetan, transportasi, dan aksesibilitas.....	10
Tabel 2. 4 solusi waterfront	10
Tabel 2. 5 solusi identitas arsitektur kawasan dan pelabuhan	11
Tabel 2. 6 solusi kenaikan muka air laut	11
Tabel 2. 7 solusi eksternalitas negatif kegiatan industri dan pelabuhan.....	12
Tabel 2. 8 solusi optimalisasi energi	12
Tabel 2. 9 solusi biodiversitas	12
Tabel 2. 10 solusi penduduk, pengunjung, dan bisnis	13
Tabel 2. 11 solusi pembiayaan	13
Tabel 2. 12 solusi pemangku kepentingan	14
Tabel 2. 13 solusi pengaturan proyek kota pelabuhan	14
Tabel 2. 14 standar guna lahan	21
Tabel 2. 15 sintesis konsep perencanaan	27
Tabel 3. 1 kriteria perencanaan	33
Tabel 4. 1 identifikasi segmen pasar pariwisata	42
Tabel 4. 2 jumlah pengunjung berdasarkan waktu pada tahun 2017-2019	43
Tabel 4. 3 identifikasi TALC	44
Tabel 5. 1 kelebihan kekurangan alternatif 1 terhadap tujuan perencanaan.....	54
Tabel 5. 2 kelebihan kekurangan alternatif 2 terhadap tujuan perencanaan.....	54
Tabel 5. 3 perbandingan alternatif rencana	55
Tabel 5. 4 skoring alternatif rencana 1	56
Tabel 5. 5 skoring alternatif rencana 2	56
Tabel 6. 1 implementasi kriteria rencana infrastruktur terhadap rencana	57
Tabel 6. 2 implementasi kriteria rencana ruang terhadap rencana	57
Tabel 6. 3 persentase rencana guna lahan	74
Tabel 6. 4 pentahapan rencana	77

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 lokasi kawasan perencanaan	5
Gambar 2. 1 batasan konsep waterfront development.....	15
Gambar 2. 2 Tourism Area Life Cycle	16
Gambar 2. 3 komponen penawaran pariwisata.....	18
Gambar 2. 4 batasan konsep wisata.....	19
Gambar 2. 5 Transit Oriented Development (TOD).....	20
Gambar 2. 6 standar guna lahan	21
Gambar 2. 7 batasan konsep TOD	25
Gambar 2. 9 tampak atas PTA.....	29
Gambar 2. 8 tampak belakang PTA	29
Gambar 2. 10 tampak atas Catalina Ferry and Boat Terminal	30
Gambar 2. 11 tampak pedestrian antara pelabuhan dan pusat kota	30
Gambar 3. 1 backcasting analysis	34
Gambar 3. 2 tahapan perencanaan	35
Gambar 4. 1 peta titik transit internasional Kota Batam	37
Gambar 4. 2 peta pemindahan fungsi pelabuhan.....	38
Gambar 4. 3 Kawasan Pelabuhan Bengkong	39
Gambar 4. 4 rencana pola ruang sekitar kawasan rencana 2041	40
Gambar 4. 5 aktivitas eksisting kawasan rencana	40
Gambar 4. 6 komposisi kewarganegaraan pengunjung di Kota Batam.....	41
Gambar 4. 7 komposisi wisatawan mancanegara Kota Batam menurut asal negara	42
Gambar 4. 8 proyeksi pertumbuhan wisatawan.....	44
Gambar 4. 9 peta analisis jalan	45
Gambar 4. 10 penampang jalan lokal Kawasan Pelabuhan Batam Centre.....	46
Gambar 4. 11 peta rancangan trayek LRT Hang Nadim-Sei Jodoh	47
Gambar 4. 12 peta jangkauan transportasi publik	47
Gambar 4. 13 peta blockplan.....	48
Gambar 4. 14 peta lokasi lahan cadangan	49
Gambar 4. 15 peta lokasi buffer zone.....	50

Gambar 4. 16 peta limitasi tinggi bangunan.....	50
Gambar 4. 17 ruko di samping jalan besar Kawasan Nagoya.....	51
Gambar 4. 18 ruko di jalan kecil	52
Gambar 4. 19 peta potensi visual	52
Gambar 6. 1 rencana titik pertumbuhan	58
Gambar 6. 2 titik A	59
Gambar 6. 3 titik B dan C.....	60
Gambar 6. 4 titik D dan E.....	61
Gambar 6. 5 visualisasi before after kawasan rencana.....	62
Gambar 6. 6 birdview kawasan rencana.....	62
Gambar 6. 7 highlight rencana Kawasan Pelabuhan Bengkong.....	63
Gambar 6. 8 peta rencana jalan	64
Gambar 6. 9 rencana penampang jalan lokal.....	65
Gambar 6. 10 peta rencana transportasi publik lanjutan	66
Gambar 6. 11 visualisasi titik transit lanjutan a	67
Gambar 6. 12 visualisasi titik transit lanjutan b	67
Gambar 6. 13 peta rencana transportasi publik lanjutan	68
Gambar 6. 14 visualisasi contoh jalur khusus pejalan kaki.....	69
Gambar 6. 15 peta rencana persebaran fasilitas parkir umum.....	70
Gambar 6. 16 visualisasi parkir umum a	70
Gambar 6. 17 visualisasi parkir umum b.....	71
Gambar 6. 18 peta rencana fasilitas sepeda.....	72
Gambar 6. 19 visualisasi jalur sepeda	72
Gambar 6. 20 peta rencana guna lahan.....	73
Gambar 6. 21 contoh visualisasi rencana citra bangunan.....	75
Gambar 6. 22 visualisasi rencana aktivitas dan elemen di pelabuhan.....	76