

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI	iii
KATA PENGANTAR	iv
INTISARI	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xvii
DAFTAR GAMBAR	xix
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	6
1.2.1 Rencana Detail Tata Ruang Belum Sesuai Kriteria Ideal TOD.....	6
1.2.2 Kurangnya Integrasi Antar Moda Transportasi dalam Kawasan.....	7
1.2.3 Kurangnya Fasilitas Penunjang Transit dalam Kawasan.....	8
1.2.4 Rencana Zonasi Guna Lahan yang Masih Belum Sesuai Konsep TOD.....	9
1.2.5 Kurangnya Densitas Bangunan pada Rencana Kawasan Kota Baru.....	9
1.2.6 Penataan Permukiman Kumuh dalam Kawasan Merepresentasikan Masalah Sosial-Ekonomi-Budaya Masyarakat Setempat.....	10
1.3 Tujuan Perencanaan.....	10
1.4 Metode Perencanaan.....	11
1.5 Manfaat Perencanaan.....	12
1.5.1 Manfaat Praktis.....	12
1.5.2 Manfaat Teoritis.....	12
1.6 Struktur Penulisan.....	13



BAB 2 KAJIAN PUSTAKA.....	15
2.1 Definisi Istilah-istilah Kunci.....	15
2.1.1 Kota Baru.....	15
2.1.1.1 Klasifikasi Kota Baru.....	15
2.1.1.2 Jenis Kota Baru di Indonesia.....	16
2.1.1.3 Karakteristik Kota Baru.....	16
2.1.1.4 Faktor Pengembangan Kota Baru.....	18
2.1.2 Transportasi.....	18
2.1.2.1 Pengertian Transportasi.....	18
2.1.2.2 Pengembangan Integrasi Moda Transportasi.....	19
2.1.2.3 <i>Headway</i> Transportasi.....	19
2.1.3 Transit-Oriented Development.....	21
2.1.3.1 Keuntungan dan Kelemahan TOD.....	22
2.1.3.2 Jenis Pengembangan TOD.....	23
2.1.3.3 Model Pengembangan TOD.....	23
2.1.3.4 Prinsip-prinsip TOD.....	26
2.1.3.5 Sistem Zonasi Kawasan TOD.....	27
2.1.4 Penataan Ruang.....	28
2.1.5 Rancang Kota.....	29
2.1.5.1 Elemen Rancang Kota.....	29
2.2 Perencanaan Terdahulu.....	31
2.3 Preseden.....	32
2.3.1 Kawasan TOD CSW-ASEAN, Jakarta, Indonesia.....	32
2.3.2 Kota Baru Tama New Town, Jepang.....	35
2.4 Kerangka Teori.....	37
BAB 3 METODE PERENCANAAN.....	40
3.1 Pendekatan Perencanaan.....	40
3.2 Ruang Lingkup Perencanaan.....	40
3.2.1 Ruang Lingkup Amatan.....	40

3.2.2	Ruang Lingkup Substansi	42
3.2.3	Ruang Lingkup Temporal	48
3.3	Metode Pengumpulan Data.....	49
3.3.1	Metode Pustaka (Data Sekunder).....	50
3.3.2	Metode Observasi (Data Primer)	51
3.4	Metode Analisis Data.....	54
3.5	Metode Perencanaan	56
3.5.1	Metode Pengembangan Alternatif Perencanaan	56
3.5.2	Metode Pemilihan Alternatif Perencanaan	57
3.5.3	Metode Pendetailan Rencana	62
BAB 4 DESKRIPSI KAWASAN PERENCANAAN		65
4.1	Deskripsi Umum dan Kedudukan Kawasan Perencanaan	65
4.1.1	Kedudukan Kawasan Perencanaan dalam Skala Makro	68
4.1.2	Kedudukan Kawasan Perencanaan dalam Skala Meso-Mikro	69
4.2	Analisis Kawasan Perencanaan.....	70
4.2.1	Analisis Fisik Dasar dan Ruang.....	70
4.2.2	Analisis Kependudukan	73
4.2.3	Analisis Ekonomi.....	75
4.3	Analisis Kesenjangan dan Rekomendasi Perencanaan	77
4.3.1	Pusat Kegiatan	77
4.3.1.1	Persebaran Pusat Kegiatan	77
4.3.1.2	Densitas Penduduk	80
4.3.2	Tata Guna Lahan.....	80
4.3.2.1	Zonasi Guna Lahan.....	81
4.3.2.2	Ketersediaan Ruang Publik	86
4.3.3	Konektivitas	87
4.3.3.1	Aksesibilitas Kawasan dan Keterjangkauan Moda	87
4.3.3.2	Integrasi Antar Moda.....	91

4.3.4	Sirkulasi	94
4.3.4.1	Kesesuaian Hierarki dan Penampang Jalan	94
4.3.4.2	Kondisi Sirkulasi Kendaraan	96
4.3.4.3	Kondisi Sirkulasi Pesepeda dan Pedestrian.....	100
4.3.5	Tata Bangunan	102
4.3.5.1	Bentuk dan Massa Bangunan	102
4.3.5.2	Tata Letak Bangunan terhadap Lingkungan.....	114
4.3.6	Preservasi dan Perlindungan	116
4.3.6.1	Perlindungan Sosial-Budaya.....	117
4.3.6.2	Kualitas Lingkungan	120
4.3.7	Tipologi Transit-oriented Development	125
4.3.8	Rekomendasi Perencanaan.....	128
BAB 5 KONSEP DAN ALTERNATIF PERENCANAAN		140
5.1	Deskripsi Konsep.....	140
5.1.1	Konsep <i>Circular</i> dalam <i>Circular and Livable</i> TOD.....	140
5.1.2	Konsep <i>Livable</i> dalam <i>Circular and Livable</i> TOD	142
5.1.3	Konsep TOD dalam <i>Circular and Livable</i> TOD	143
5.2	Deskripsi Alternatif Perencanaan	145
5.3	Perbandingan Alternatif Perencanaan.....	148
5.4	Pemilihan Alternatif Perencanaan.....	152
BAB 6 RENCANA		156
6.1.	Panduan Rancang Kawasan (<i>Urban Design Guideline</i>).....	158
6.1.1	<i>Zoning Text</i>	161
6.1.2	Rencana Jaringan Transportasi	176
6.1.3	Rencana Jaringan Jalur Pedestrian dan Pesepeda	178
6.1.4	Rencana Integrasi Transportasi Publik	180
6.1.5	Rencana Penanganan Kawasan Kumuh Kota Baru Jakabaring	181
6.1.6	Rencana Drainase Kawasan Kota Baru Jakabaring	184

6.2	Masterplan Kawasan Skala Mikro Terpilih (Pusat TOD 8 Ulu).....	186
6.2.1.	Konektivitas	187
6.2.1.1.	Rencana Titik Sarana Transit.....	187
6.2.1.2.	Rencana Sarana Pedestrian dan Pesepeda.....	190
6.2.1.3.	Rencana Layout Jalan	191
6.2.1.4.	Rencana Integrasi Antar Moda	193
6.2.2.	Pusat Kegiatan	195
6.2.2.1.	Rencana Persebaran Pusat Kegiatan	195
6.2.2.2.	Rencana Densitas Penduduk	197
6.2.3.	Sirkulasi	199
6.2.3.1.	Rencana Hierarki dan Penampang Jalan.....	199
6.2.3.2.	Rencana Sirkulasi Kendaraan	204
6.2.3.3.	Rencana Sirkulasi Pesepeda.....	207
6.2.3.4.	Rencana Sirkulasi Pedestrian	207
6.2.4.	Tata Bangunan	208
6.2.4.1.	Rencana Bentuk dan Massa Bangunan	208
6.2.4.2.	Rencana Tata Letak Bangunan Terhadap Lingkungan	211
6.2.5.	Tata Guna Lahan.....	214
6.2.5.1.	Rencana Ruang Publik.....	214
6.2.5.2.	Rencana Zonasi Guna Lahan	218
6.2.6.	Preservasi dan Perlindungan	220
6.3	Rencana Penahapan dan Indikasi Program	224
6.4	Rencana Pembiayaan	241
6.4.1.	Sumber Pendanaan.....	241
6.4.2.	Kelayakan Proyek	254
BAB 7 KESIMPULAN DAN REKOMENDASI.....		258
7.1	Kesimpulan	258



7.2	<i>Lesson Learned</i> dan Rekomendasi.....	258
7.3	Limitasi dan Peluang Mendatang.....	260
DAFTAR PUSTAKA.....		263
LAMPIRAN-LAMPIRAN		267
LAMPIRAN 1.....		267
LAMPIRAN 2.....		268
LAMPIRAN 3.....		270