

DAFTAR ISI

SURAT PERNYATAAN.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
INTISARI.....	v
ABSTRACT.....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xv
BAB I - PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	3
1.2.1. Desain Kawasan Perkotaan yang Masih Berorientasi Pada Penggunaan Kendaraan Pribadi.....	3
1.2.2. Permasalahan Lingkungan Pada Pengelolaan Limpasan Hujan yang Kurang Optimal dan Pencemaran Lingkungan Akibat Sampah.....	3
1.2.3. Terdapat Potensi Lahan Produktif yang Tidak Dimanfaatkan Secara Optimal.....	4
1.3. Tujuan Perencanaan.....	4
1.4. Manfaat Perencanaan.....	4
1.4.1. Manfaat Teoritis.....	4
1.4.2. Manfaat Bagi Masyarakat.....	5
1.4.3. Manfaat Bagi Pemerintah.....	5
1.5. Keaslian Perencanaan dan Perbandingan dengan Perencanaan Terdahulu.....	6
1.6. Sistematika Penulisan.....	9
BAB II - KAJIAN PUSTAKA.....	11
2.1. <i>Urban Design</i>	11
2.1.1. Elemen-elemen <i>Urban Design</i>	12
2.1.2. Prinsip-prinsip <i>Urban Design</i>	14
2.2. <i>Transit Oriented Development (TOD)</i>	16
2.2.1. Tipologi TOD.....	16
2.2.2. Prinsip-prinsip TOD.....	21
2.2.3. Keuntungan dan Kelemahan TOD.....	26
2.2.4. Strategi Pengembangan Kawasan TOD.....	27
2.2.4.1. Pembangunan Pada Kawasan yang Sudah Terbangun.....	27
2.2.4.2. Pembangunan Pada Kawasan yang Belum Terbangun (<i>new growth</i>).....	

area).....	29
2.2.5. Elaborasi Konsep TOD.....	30
2.3. <i>Water Sensitive Urban Design</i> (WSUD).....	35
2.3.1. Prinsip-prinsip WSUD.....	35
2.3.2. Elemen-elemen WSUD.....	40
2.3.3. Elaborasi Konsep WSUD.....	42
2.4. SCAMPER.....	45
2.5. <i>Best Practice</i>	47
2.5.1. Iwilei-Kapalama Canal Catalytic Project, Honolulu, Hawaii.....	47
2.5.2. Jiaxing, China.....	51
BAB III - METODE PERENCANAAN.....	59
3.1. Pendekatan Perencanaan.....	59
3.2. Ruang Lingkup Perencanaan.....	60
3.2.1. Ruang Lingkup Amatan.....	60
3.2.2. Ruang Lingkup Substansi.....	60
3.3. Metode Pengumpulan Data.....	75
3.3.1. Pengumpulan Data Primer.....	75
3.3.2. Pengumpulan Data Sekunder.....	75
3.4. Metode Analisis Data.....	83
3.5. Metode Perencanaan.....	84
3.5.1. Metode Pemilihan Alternatif Rencana.....	84
3.5.2. Metode Pengembangan Alternatif Perencanaan.....	87
3.6. Tahapan Perencanaan.....	88
BAB IV - DESKRIPSI KAWASAN PERENCANAAN.....	90
4.1. Gambaran Umum Daerah Khusus Ibu Kota (DKI) Jakarta.....	90
4.2. Sistem Transportasi Umum DKI Jakarta.....	92
4.3. Gambaran Umum dan Kedudukan Kawasan Perencanaan.....	94
4.3.1. Kedudukan Stasiun MRT Pakulonan Barat dan Pakulonan Timur Terhadap Sistem Transportasi DKI Jakarta.....	95
4.3.3. Kondisi Lingkungan.....	97
4.3.3.1. Analisis Hidrologi.....	97
4.3.3.2. Analisis Kualitas Udara.....	104
4.4. Analisis Kawasan Perencanaan.....	106
4.4.1. Delineasi Kawasan Perencanaan.....	106

4.4.2. Penggunaan Lahan dan Pemanfaatan Ruang.....	108
4.4.2.1. Penggunaan Lahan Eksisting.....	109
4.4.2.2. Kemampuan Penyerapan Limpasan.....	111
4.4.2.3. Persebaran Persebaran Lahan Kosong.....	115
4.4.3. Intensitas Penggunaan Ruang.....	116
4.4.3.1. Koefisien Dasar Bangunan (KDB).....	117
4.4.3.2. Koefisien Lantai Bangunan (KLB).....	118
4.4.4. Infrastruktur Perkotaan.....	119
4.4.5. Konektivitas dan Sirkulasi Pergerakan.....	128
4.4.5.3. Kondisi Ruas Jalan.....	135
4.4.5.6. Sirkulasi Pejalan Kaki.....	141
4.4.6. Integrasi Transportasi Umum.....	147
4.4.6.1. Angkutan Utama.....	148
4.4.7. Aktivitas Ekonomi dan Sosial.....	151
4.4.7.1. Aktivitas Ekonomi.....	151
4.4.7.2. Aktivitas Sosial.....	153
4.5. Analisis Kesenjangan.....	155
BAB V - PENGEMBANGAN ALTERNATIF RENCANA.....	169
5.1. Analisis Potensi dan Masalah.....	169
5.1.1. Ringkasan Potensi pada Kawasan Perencanaan.....	186
5.1.2. Ringkasan Masalah pada Kawasan Perencanaan.....	189
5.2. Konsep Besar Perencanaan.....	193
5.2.1. Makna <i>Human-Centric</i> Pada <i>Human-Centric and Blue-Green TOD</i> ..	194
5.2.2. Makna <i>Blue-Green</i> Pada <i>Human-Centric and Blue-Green TOD</i>	195
5.3. Pengembangan Alternatif Perencanaan.....	196
5.3.1. Pendekatan Transformatif.....	196
5.4. Perbandingan Alternatif Rencana.....	198
5.5. Pemilihan Alternatif Rencana.....	203
BAB VI - PERENCANAAN KAWASAN.....	207
6.1. Gambaran Umum Rencana.....	207
6.2. Rencana Pemanfaatan dan Penggunaan Ruang.....	208
6.2.1. Rencana Tata Guna Lahan.....	208
6.2.2. Penyerapan Limpasan Air.....	222
6.3. Rencana Pengaturan Intensitas Ruang.....	223

6.3.1. Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB).....	224
6.4. Rencana Penataan dan Peningkatan Kualitas Lingkungan.....	226
6.5. Rencana Pengaturan Infrastruktur Perkotaan.....	228
6.6. Rencana Sirkulasi Kendaraan dan Konektivitas.....	231
6.7. Rencana Fasilitas Pesepeda dan Pejalan Kaki.....	236
6.8. Rencana Integrasi Transportasi Umum.....	240
6.9. Rencana Aktivitas Sosial dan Ekonomi.....	244
6.9.1. Rencana Aktivitas Sosial.....	244
6.9.2. Rencana Aktivitas Ekonomi.....	247
6.10. Visualisasi 3D <i>Masterplan</i>	249
6.11. Rencana Pentahapan Implementasi dan Analisis Kelayakan Rencana.....	250
6.11.1. Rencana Pentahapan Pembangunan.....	250
6.11.2. Rencana Anggaran Pembiayaan Pembangunan.....	261
6.11.3. Analisis Manfaat Pengembangan.....	265
6.11.4. Analisis Kelayakan.....	273
BAB VII - KESIMPULAN DAN REKOMENDASI.....	275
7.1. Kesimpulan.....	275
7.2. <i>Lesson Learned</i>	276
7.3. Limitasi dan Peluang Mendatang.....	278
LAMPIRAN.....	284