

DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
KATA PENGANTAR	iv
INTISARI	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR DIAGRAM.....	xv
BAB I	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Permasalahan Perencanaan.....	4
1.3. Tujuan Perencanaan	5
1.4. Ruang Lingkup Perencanaan.....	5
1.1.1. Fokus Perencanaan	5
1.1.2. Lokus Perencanaan	5
1.1.3. Periode Perencanaan	6
1.5. Penelitian dan Perencanaan Terkait	6
1.6. Sistematika Penulisan Perencanaan	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	10
2.1. Penataan Ruang	10
2.2. Integrasi	11
2.3. Kawasan Kumuh	11
2.3.1. Pengertian Kawasan Kumuh.....	11
2.3.2. Faktor Penyebab Kawasan Kumuh.....	12
2.3.3. Parameter Kawasan Kumuh.....	12
2.4. Kawasan Stasiun sebagai Kawasan Transit.....	15

2.4.1. Kawasan Stasiun	15
2.4.2. Kawasan Transit.....	15
2.4.3. Pola Mobilisasi Kawasan Transit.....	16
2.5. Pengembangan Elemen Urban Design Hamid Shirvani ke dalam Konsep TOD sebagai Strategi Penataan Kawasan Transit yang Kumuh.....	17
2.5.1. Pengertian TOD	20
2.5.2. Prinsip – Prinsip TOD	21
2.5.3. Keuntungan TOD	26
2.5.4. <i>Best Practices</i> TOD	26
2.6. Kerangka Teori	32
2.6.1. Penentuan aspek utama	33
2.6.2. Penentuan Variabel Perencanaan	34
BAB III	43
3.1. Unit Amatan dan Unit Analisis	43
3.1.1. Unit Amatan	43
3.1.2. Unit Analisis.....	44
3.2. Alat/Instrumen Perencanaan.....	47
3.3. Metode Pengumpulan Data	47
3.4. Metode Perencanaan	50
3.5. Tahapan Perencanaan.....	50
BAB IV	52
4.1. Gambaran Umum Kawasan Perencanaan.....	52
4.2. Analisis Fisik Dasar dan Fisik Ruang	53
4.2.1. Fisik Dasar	53
4.2.2. Fisik Ruang	54
4.3. Sosial Kependudukan dan Ekonomi	55
4.4. Kondisi Umum Stakeholder terkait.....	57
4.5. Analisis Perkembangan Kawasan di Sekitar Stasiun Manggarai	58

4.5.1. Transformasi Spasial 10 Tahun Terakhir	58
4.5.2. Transect	59
4.6. Analisis Lokasi Perencanaan	60
4.7. Analisis Potensi, Masalah dan Strategi Pengembangan Kawasan	75
BAB V	78
5.1. Pengembangan Konsep dalam Perencanaan Kawasan	78
5.2. Evaluasi Alternatif Rencana	86
5.2.1. Pemilihan Alternatif Rencana	91
BAB VI	92
6.1. Master Plan (<i>Urban Design Guideline</i>)	92
6.1.1. Rencana Pengembangan Skala Meso-Makro	92
6.1.2. Rencana Pengembangan Skala Meso-Mikro	105
6.1.3. Rencana Pengembangan Non-Fisik Kawasan	117
6.1.4. Integrasi Konsep TOD terhadap Kawasan Kumuh di Sekitar Stasiun	120
6.2. Pentahapan Perencanaan	121
6.3. Skema Alternatif Pembiayaan Perencanaan	126
6.4. <i>Guideline</i> Perencanaan Kawasan TOD	127
6.5. <i>Lesson Learned</i> Perencanaan	132
DAFTAR PUSTAKA	133

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1. Radius area kawasan TOD Stasiun Kereta Manggarai	6
Gambar 2. 1. Pemetaan zona terpengaruh pengembangan TOD	28
Gambar 2. 2. Jalur lintas kereta metropolitan area Jepang, Yamanote Loop Line	30
Gambar 2. 3. Rencana area sekitar Stasiun Shinjuku oleh East Japan Railway Co....	31
Gambar 2. 4. Detail rencana pengembangan JR Shinjuku Miraina Tower	31
Gambar 3. 1. Skema lingkup amatan dalam proses perencanaan	44
Gambar 4. 1. Delineasi kawasan perencanaan	52
Gambar 4. 2. Peta fungsi bangunan	54
Gambar 4. 3. Peta pola penggunaan lahan.....	55
Gambar 4. 4. Gambaran kondisi sosial ekonomi di kawasan sekitar stasiun	56
Gambar 4. 5. Gambaran kondisi persengketaan lahan di Kawasan Manggarai	57
Gambar 4.6. Perkembangan kawasan di bagian barat (kiri) dan di bagian utara (Kanan).....	58
Gambar 4. 7. Perkembangan kawasan stasiun di bagian selatan.....	59
Gambar 4. 8. <i>Photo mapping transect</i> kawasan perencanaan	60
Gambar 5. 1. Ilustrasi konsep ideal pengembangan kawasan	80
Gambar 5. 2. Perbandingan alternatif rencana secara keseluruhan	85
Gambar 6. 1. Peta transect kawasan stasiun eksisting dan rencana	94
Gambar 6. 2. Peta guna lahan eksisting dan rencana	95
Gambar 6. 3. Peta KDB eksisting dan rencana	97
Gambar 6. 4. Peta KLB eksisting dan rencana	98
Gambar 6. 5. Peta sirkulasi eksisting dan rencana	100
Gambar 6. 6. Ilustrasi penampang jalan arteri	101
Gambar 6. 7. Ilustrasi penampang jalan kolektor.....	102
Gambar 6. 8. Ilustrasi penampang jalan lokal	102
Gambar 6. 9. Ilustrasi penataan street furniture pada kawasan TOD.....	103
Gambar 6. 10. Ilustrasi penataan sanitasi (kiri) dan optimalisasi drainase yang mengutamakan daya resap air (dua kanan).....	104
Gambar 6. 11. Master plan rencana fisik lingkup meso-mikro	106
Gambar 6. 12. Ilustrasi tata bangunan mixed use.....	107
Gambar 6. 13. Ilustrasi tata bangunan preservasi lingkungan	108

Gambar 6. 14. Ilustrasi tata bangunan preservasi budaya.....	109
Gambar 6. 15. Ilustrasi tata letak main entrance station	110
Gambar 6. 16. Ilustrasi titik pergantian moda transportasi publik tertutup	111
Gambar 6. 17. Ilustrasi titik pergantian moda transportasi publik terbuka.....	112
Gambar 6. 18. Ilustrasi kantung parkir park and ride	113
Gambar 6. 19. Ilustrasi ruang terbuka di bantaran sungai	114
Gambar 6. 20. Ilustrasi ruang publik di depan stasiun	115
Gambar 6. 21. Ilustrasi RPTRA	115
Gambar 6. 22. Ilustrasi kenyamanan bagi pedestrian	116
Gambar 6. 23. Ilustrasi skywalk penghubung stasiun dan terminal.....	117
Gambar 6. 24. Ilustrasi kesenian Betawi yang dihidupkan di kawasan	118
Gambar 6. 25. Pembagian area prioritas perencanaan	122
Gambar 6. 26. Pembagian mixed-use di kawasan TOD	127
Gambar 6. 27. Ilustrasi KDB dan KLB kawasan	128
Gambar 6. 28. Ilustrasi rasio enclosure bangunan dan jalan	128
Gambar 6. 29. Ilustrasi aplikasi konsep green building	128
Gambar 6. 30. Ilustrasi building frontage dan façade	129
Gambar 6. 31. Drop off dan pick up zone di area stasiun.....	129
Gambar 6. 32. Standard ruang parkir kendaraan	129
Gambar 6. 33. Ilustrasi Sharing street pada kawasan.....	130
Gambar 6. 34. Sirkulasi jalan di sekitar stasiun	130
Gambar 6. 35. Rasio ruang terbuka 10% dalam tiap persil bangunan	131

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1. Keaslian Perencanaan.....	8
Tabel 2. 1. Parameter kumuh.....	12
Tabel 2. 2. Tabel variabel evaluasi RW kumuh DKI Jakarta	14
Tabel 2. 3. Elemen untuk mengukur kualitas ruang.....	14
Tabel 2. 4. <i>Application of TOD influence zones</i>	27
Tabel 2. 5. Pemilihan aspek utama untuk dikembangkan dalam perencanaan.....	34
Tabel 2. 6. Proses pemilihan variabel berdasarkan prinsip-prinsip TOD yang ada	36
Tabel 2. 7. Penjabaran variabel disesuaikan dengan <i>best practice</i>	38
Tabel 3. 1. Penjabaran unit analisis dan indikatornya.....	45
Tabel 3. 2. Penjelasan pengumpulan data untuk variabel	48
Tabel 4. 1. Tabel perhitungan daya dukung lahan bangunan	53
Tabel 4. 2. Tabel Analisis lokasi perencanaan berdasarkan variabel lingkup amatan meso-makro.....	61
Tabel 4. 3. Tabel Analisis lokasi perencanaan berdasarkan variabel lingkup amatan meso-makro.....	70
Tabel 4. 4. Analisis potensi, masalah dan arahan strategi pengembangan kawasan ...	76
Tabel 5. 1. Tabel perbandingan alternatif rencana	82
Tabel 5. 2. Tabel perbandingan alternatif rencana	87
Tabel 5. 3. Skoring alternatif perencanaan kawasan	91
Tabel 6. 1. Tabel pentahapan perencanaan	123

DAFTAR DIAGRAM

Diagram 1. 1. Grafik posisi kawasan TOD Manggarai.....	3
Diagram 2. 1. Proporsi pengguna kawasan transit sesuai kepentingannya sehari-hari	16
Diagram 2. 2. Kerangka berpikir deduksi teori dan <i>best practice</i>	33
Diagram 3. 1. Kerangka alur tahapan proses perencanaan	51
Diagram 6. 1. Diagram presentase guna lahan mixed-use kawasan TOD.....	96