

## DAFTAR ISI

<b>COVER .....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>i</b>
<b>INTISARI .....</b>	<b>i</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>iii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>viii</b>
<b>BAB 1 .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Perumusan Permasalahan.....	3
1.3 Tujuan Perencanaan .....	3
1.4 Batasan Perencanaan.....	3
1.4.1 Fokus Perencanaan.....	3
1.4.2 Lokasi Perencanaan.....	3
1.4.3 Periode Perencanaan .....	3
1.4.4 Produk Perencanaan.....	3
1.5 Maksud dan Manfaat Perencanaan.....	4
1.6 Sasaran .....	5
1.7 Keaslian Perencanaan.....	5
1.9 Sistematika Penulisan.....	7
<b>BAB II .....</b>	<b>8</b>
2.1 Tinjauan Sejarah Kota Kendari .....	8
2.2 Tinjauan Krisis Identitas dan <i>Cultural Quarter</i> .....	8
2.3 Tinjauan Regenerasi Kota .....	9
2.4 Tinjauan Strategi Regenerasi .....	10
2.5 Peran Pariwisata Dalam Regenerasi Kota.....	11
2.6.1. <i>Business Tourism-led Strategies</i> .....	12
2.6.2 <i>Retail-Led Regeneration</i> .....	12
2.6.3 <i>Physical Attraction-Led Regeneration</i> .....	13
2.6.4 <i>Culture-Led Regeneration</i> .....	13

2.6.5 <i>Event-Led Regeneration</i> .....	13
2.7 Tinjauan Citra Kota ( <i>Image Of The City</i> ) .....	14
2.8 Tinjauan Elemen Perancangan Kota .....	15
2.9 Tinjauan <i>Waterfront City</i> .....	16
2.10 Pengertian Pariwisata .....	17
2.11 Komponen Produk Pariwisata.....	17
2.12 Landasan Konseptual .....	18
2.13 Preseden Pembangunan.....	20
2.13.1 Regenerasi Kota Bilbao .....	21
<b>BAB III .....</b>	<b>26</b>
3.1 Unit Amatan Unit Analisis .....	26
3.2 Unit Analisis.....	26
3.3 Metode dan Pendekatan Perencanaan .....	28
3.4 Instrumen Perencanaan .....	28
3.5 Tahapan Perencanaan.....	28
3.6 Metode Pengumpulan Data .....	29
3.7 Metoda Analisis .....	29
3.7.1 Metode Pohon Masalah.....	29
3.7.2 Metoda <i>Gap Analysis</i> .....	31
3.7.3 Metode Partisipatory Planning .....	31
3.8 Keperluan Data.....	32
3.9 Pola Pikir Perencanaan.....	34
<b>BAB IV .....</b>	<b>36</b>
4.1 Gambaran Umum Kota Kendari .....	36
4.2 Deskripsi dan Analisis Makro.....	37
4.2.1 Analisis Tata Guna Lahan Kota Kendari .....	37
4.2.2 Analisis Sistem Transportasi .....	40
4.2.3 Rangkuman Analisis Makro.....	42
4.3.1 Analisis <i>Mix Use Development</i> .....	43
4.3.2 Branding Strategy.....	49
4.3.3 <i>Public-Private Partnership</i> .....	50
4.3.4 Analisis <i>Facilities dan Service</i> .....	51

4.3.5 Analisis <i>Significance Structure</i> .....	52
4.4 Klasifikasi Potensi dan Masalah .....	57
<b>BAB V.....</b>	<b>63</b>
5.1 <i>Grand Concept</i> .....	63
5.1.1 <i>People Oriented</i> .....	66
5.1.2 <i>Physical Oriented</i> .....	67
5.2 Pemilihan Alternatif Rencana .....	68
5.2.1 Alternatif 1: <i>Distributed Zoning</i> .....	68
5.2.2 Alternatif 2: <i>Water-Oriented Zoning</i> .....	68
<b>BAB VI.....</b>	<b>74</b>
6.1 Masterplan.....	74
6.1.2 Rencana <i>People Oriented</i> .....	77
6.1.3 Rencana <i>Waterfront Activity</i> .....	81
6.1.6 Rencana <i>Urban Activity</i> .....	85
6.3 Rencana <i>Physical Oriented</i> .....	86
6.3.2 <i>Water Transportation</i> .....	86
6.3.4 <i>Landmark</i> .....	87
6.4 Tahapan Perencanaan.....	99
<b>6.5 Lesson Learned .....</b>	<b>100</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>101</b>

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Landasan Konseptual .....	19
Gambar 2. 2 Regenerasi Kota Bilbao.....	21
Gambar 2. 3 Chao Praya River .....	22
Gambar 2. 4 Victoria Harbour .....	23
Gambar 3. 1 Unit Amatan .....	26
Gambar 3. 2 Unit Analisis.....	27
Gambar 3. 3 Ilustrasi Analisis Pohon Masalah .....	30
Gambar 3. 4 Pola Pikir Perencanaan.....	35
Gambar 4. 1 Peta Kota Kendari .....	36
Gambar 4. 2 Bigger Picture Kawasan Perencanaan.....	38
Gambar 4. 3 Proses Delniasi Kawasan Perencanaan .....	39
Gambar 4. 4 Peta Administrasi Kawasan.....	40
Gambar 4. 5 Proses Deliniasi Kawasan Perencanaan .....	41
Gambar 4. 6 Transportasi Darat Mikrolet.....	42
Gambar 4. 7 Peta Fungsi Bangunan.....	44
Gambar 4. 8 Peta Koefisien Dasar Bangunan.....	46
Gambar 4. 9 Peta Koefisien Lantai Bangunan .....	47
Gambar 4. 10 Peta Persebaran Bangunan Bersejarah .....	49
Gambar 4. 11 Kendari Teater yang Tergusur.....	51
Gambar 4. 12 Peta Pendukung Pariwisata .....	52
Gambar 4. 13 Kondisi Kota Lama Kendari Tahun 1928 dan 2012 .....	52
Gambar 4. 14 Peta Kondisi Bangunan .....	53
Gambar 4. 15 Peta Ruang Berkumpul.....	54
Gambar 4. 16 Peta Masa Transportasi .....	55
Gambar 4. 17 Peta Sirkulasi dan Parkir .....	56
Gambar 4. 18 Pohon Permasalahan .....	61
Gambar 4. 19 Pohon Objektif .....	62
Gambar 5. 1 Konsep Logo Branding Destinasi Kawasan Wisata.....	64
Gambar 5. 2 Grand Concept.....	65
Gambar 5. 3 Water Oriented Zone .....	72
Gambar 5. 4 Distributed Zone.....	73

Gambar 6. 1 Peta Masterplan Kawasan Kota Lama Kendari.....	74
Gambar 6. 2 Peta Masterplan Kawasan Kota Lama Kendari.....	75
Gambar 6. 3 Peta Masterplan Kawasan Kota Lama Kendari.....	76
Gambar 6. 11 Peta Rencana Parkir .....	90
Gambar 6. 12 Peta Rencana Ruang Terbuka Hijau.....	91
Gambar 6. 17 Rencana Kampung Nelayan .....	95
Gambar 6. 18 Rencana Angkutan .....	97
Gambar 6. 19 Rencana Kelembagaan dan Pemberdayaan.....	98

## DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Keluaran Produk Perencanaan .....	4
Tabel 1. 2 Keaslian Penelitian.....	6
Tabel 2. 1 Variabel yang Dielaborasi.....	20
Tabel 2. 2 Elemen Perencanaan Hasil Elaborasi.....	20
Tabel 2. 3 Analisis Preseden Tourism dan Urban Regeneration .....	24
Tabel 3. 1 Keperluan Data Perencanaan .....	32
Tabel 4. 1 Komposisi Guna Lahan Kota Kendari .....	37
Tabel 4. 2 Tabel Kesimpulan Analisis Makro Sistem Transportasi.....	43
Tabel 4. 3 Kesimpulan Analisis Makro Tata Guna Lahan.....	43
Tabel 4. 4 Rangkuman Analisis Fungsi Lahan .....	45
Tabel 4. 5 Rangkuman Analisis Kepadatan Bangunan .....	48
Tabel 4. 6 Rangkuman Potensi dan Masalah .....	57
Tabel 5. 1 Rencana Detil Pengembangan per Alternatif Rencana .....	69
Tabel 5. 2 Pemilihan Alternatif.....	70
Tabel 6. 1 Tabel Agenda Kegiatan Kawasan Kota Lama .....	77
Tabel 6.2 Tabel Tahapan Perencanaan.....	100