

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
INTISARI.....	vi
ABSTRACT	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR TABEL.....	xvii
 BAB 1 PENDAHULUAN	 1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Permasalahan Perencanaan.....	2
1.3 Tujuan dan Sasaran Perencanaan	3
1.3.1 Tujuan Perencanaan	3
1.3.2 Sasaran Perencanaan	3
1.4 Manfaat Perencanaan.....	3
1.4.1 Bagi Ilmu Perencanaan Wilayah dan Kota.....	3
1.4.2 Bagi Masyarakat.....	4
1.4.3 Bagi Pemerintah Setempat	4
1.5 Ruang Lingkup Perencanaan	4
1.5.1 Ruang Lingkup Substantif.....	5
1.5.2 Ruang Lingkup Spasial	6

1.5.3 Ruang Lingkup Waktu	7
1.6 Perencanaan Terkait	7
1.7 Sistematika Penulisan	8
 BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA.....	10
2.1 Kawasan Multifungsi.....	10
2.1.1 Definisi Kawasan Multifungsi	10
2.1.2 Definisi dan Asas Pembentuk Kawasan Permukiman	11
2.2 Guna Lahan sebagai Elemen Pembentuk Ruang.....	14
2.2.1 Definisi Guna Lahan	14
2.2.3 Elemen Pembentuk Ruang	14
2.3 Konsep Perencanaan Kawasan.....	17
2.3.1 Konsep Guna Lahan Terpadu.....	17
2.3.2 <i>Green Planning and Design</i>	18
2.3.3 Keterkaitan dengan Perencanaan.....	18
2.4 Elaborasi Teori dengan Konsep Perencanaan	19
2.5 Preseden.....	20
2.5.1 Cleveland, Ohio.....	20
2.5.2 Kampung Banjarsari, Jakarta Selatan.....	24
2.5.3 Keterkaitan preseden dengan konsep perencanaan	25
2.6 Kerangka Perencanaan	27
 BAB 3 METODE PERENCANAAN.....	30
3.1 Pendekatan Perencanaan	30
3.2 Unit Amatan dan Unit Perencanaan	30

3.2.1	Unit Amatan	30
3.2.2	Unit Perencanaan.....	31
3.3	Cara dan Langkah Pengumpulan Data	31
3.3.1	Instrumen Perencanaan.....	31
3.3.2	Metode Pengumpulan data	32
3.4	Metode Analisis	32
3.4.1	Metode Analisis Deskriptif	32
3.4.2	Metode Analisis <i>Gap</i> Teori	32
3.5	Metode Perencanaan	37
3.5.1	<i>Benchmarking</i>	37
3.5.2	<i>Utility Value Analysis</i> (UVA)	37
3.6	Tahapan Perencanaan	38
BAB 4	DESKRIPSI LOKASI DAN ANALISIS KAWASAN	40
4.1	Deskripsi dan Analisis Kecamatan Pasar Kliwon.....	40
4.2	Deskripsi dan Analisis Kelurahan Semanggi	43
4.3	Pasar Besi Tua Semanggi sebagai Unit Analisis Mikro	45
4.3.1	Kondisi Fisik dan Lingkungan	45
4.3.2	Kondisi Kependudukan dan Ekonomi.....	47
4.4	Analisis Kawasan Perencanaan	49
4.4.1	Kesesuaian Peruntukan Lahan.....	49
4.4.2	Kenyamanan Kawasan Hunian	54
4.4.3	Aksesibilitas dan Jaringan Sirkulasi.....	56
4.4.4	Kondisi Jalan	62
4.4.5	Penyediaan Sarana Transportasi dan Perparkiran	67

4.4.6	Pedestrian	70
4.4.7	Pusat Kegiatan.....	72
4.4.8	Intensitas Bangunan	78
4.4.9	Kondisi Bangunan	83
4.5	Rangkuman dan Rekomendasi Hasil Analisis Kawasan.....	84
BAB 5	KONSEP DAN ALTERNATIF RENCANA	88
5.1	Deskripsi dan Pengembangan Konsep Rencana	88
5.2	Integrasi Guna Lahan.....	90
5.2.1	Rencana Perbaikan Sistem	91
5.2.2	Rencana Penambahan <i>Center</i>	91
5.3	<i>Green Planning and Design</i>	92
5.3.1	Rencana Ruang Publik	92
5.3.2	Rencana Ruang Privat	93
5.4	Deskripsi Alternatif Rencana.....	93
5.4.1	<i>Integrated Centered System</i>	94
5.4.2	<i>Integrated Corridor System</i>	96
5.5	Pemilihan Alternatif Rencana	98
BAB 6	RENCANA KAWASAN.....	101
6.1	Masterplan Kawasan Pasar Besi Tua Semanggi.....	101
6.2	Detail Aspek Perencanaan	103
6.2.1	Rencana Peruntukan Lahan	103
6.2.2	Rencana Jaringan Jalan dan Pedestrian	104
6.2.3	Rencana Jaringan Sirkulasi	114

6.2.4	Rencana Pusat Kegiatan Sosial	123
6.2.5	Rencana RTH dan Jalur Hijau.....	133
6.2.6	Rencana Intensitas Kawasan dan Bangunan	137
6.3	Detail Implementasi Masterplan	143
6.3.1	Rencana Pentahapan Kawasan	143
6.3.2	Mekanisme Pembiayaan dan Pelaksana Kegiatan.....	144
6.3.3	Mekanisme Pembebasan Lahan	150
6.4	Pengaruh Perencanaan Terhadap Ruang di Sekitarnya	152
6.5	<i>Lesson Learned</i>	152
	DAFTAR PUSTAKA	154

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Delineasi Kawasan Pasar Besi Tua Semanggi.....	6
Gambar 2. Kondisi Eksisting kawasan Pasar Besi Tua Semanggi	7
Gambar 3. Peta GIS Cleveland City, Ohio, America	21
Gambar 4. Peta Rencana Kawasan Program “ <i>Opportunity Corridor Development Zones</i> ”	21
Gambar 5. <i>Research Building</i> yang Dilengkapi dengan Fasilitas Pejalan Kaki .	22
Gambar 6. Kawasan Multifungsi Perdagangan, Hunian, dan Perkantoran	22
Gambar 7. Kawasan Perindustrian	23
Gambar 8. Konsep <i>Urban Farming</i> Di Dekat Koridor Pengembangan	24
Gambar 9. Penggunaan Kembali Bangunan Industri yang sudah tidak terpakai...	24
Gambar 10. Kondisi eksisting Kampung Banjarsari	25
Gambar 11. Peta Administrasi Kota Surakarta.....	40
Gambar 12. Peta Administrasi Kecamatan Pasar Kliwon	41
Gambar 13. Jumlah Penduduk tiap Kelurahan di Kecamatan Pasar Kliwon	42
Gambar 14. Peta Administrasi Kelurahan Semanggi	43
Gambar 15. Peta Delineasi Kawasan Rencana.....	44
Gambar 16. Peta Fungsi Bangunan Kawasan Pasar Besi Tua.....	45
Gambar 17. Peta Guna Lahan Kawasan Pasar Besi Tua	46
Gambar 18. Banyaknya Penduduk Menurut Jenis Kelamin di Kelurahan Semanggi Tahun 2017	47
Gambar 19. Banyaknya Penduduk Menurut Pekerjaan di Kelurahan Semanggi Tahun 2017	48
Gambar 20. Jumlah Keluarga Berdasarkan Tingkat Kesejahteraannya	49
Gambar 21. Peta Analisis Guna Lahan Bantaran Tanggul	50
Gambar 22. Kondisi Bangunan dan Lingkungan Tepi Tanggul.....	51
Gambar 23. Peta Analisis Guna Lahan Perdagangan	52
Gambar 24. Kondisi Bangunan dan Lingkungan Zona Perdagangan	53
Gambar 25. Peta Analisis Kenyamanan Hunian	54

Gambar 26. Kondisi Eksisting RTH Kawasan	56
Gambar 27. Peta Analisis Aksesibilitas.....	57
Gambar 28. Kondisi Akses menuju Kawasan Permukiman.....	59
Gambar 29. Peta Jaringan Sirkulasi.....	60
Gambar 30. Peta Hasil <i>Traffic Counting</i>	61
Gambar 31. Peta Analisis Kondisi Jalan	63
Gambar 32. Peta Penampang Jalan Nyi Ageng Serang.....	64
Gambar 33. Kondisi Eksisting di Pasar Besi	64
Gambar 34. Kondisi Eksisting di Depan Pasar Klitikan	65
Gambar 35. Kondisi Kawasan Siang dan Malam Hari.....	65
Gambar 36. Penampang Jalan Lokal di Zona Permukiman	66
Gambar 37. Kondisi Eksisting di Jalan Lokal Zona Perdagangan	67
Gambar 38. Kondisi Eksisting di Jalan Lokal Zona Permukiman	67
Gambar 39. Peta Analisis Trayek Sub Terminal Semanggi	68
Gambar 40. Kondisi Eksisting Sub Terminal Semanggi	70
Gambar 41. Peta Analisis Jalur Pejalan Kaki	71
Gambar 42. Kondisi Eksisting Jalan Lokal dalam Kawasan Perencanaan.....	72
Gambar 43. Peta Analisis Pusat-Pusat Kegiatan	73
Gambar 44. Bangunan Rumah Tunggal dan Rumah Susun di Kawasan Perencanaan	78
Gambar 45. Peta Analisis KDB Kawasan Pasar Besi Tua	79
Gambar 46. Peta Analisis KLB Kawasan Pasar Besi Tua.....	80
Gambar 47. Peta Analisis KDH Kawasan Pasar Besi Tua	81
Gambar 48. Analisis GSB Kawasan Pasar Besi Tua.....	82
Gambar 49. Peta Kondisi Bangunan Kawasan Pasar Besi Tua.....	83
Gambar 50. Bangunan semi permanen (kiri) dan bangunan permanen (kanan) di kawasan perencanaan.....	84
Gambar 51. Alur Berpikir Konsep Perencanaan	89
Gambar 52. Konsep Guna Lahan Terpadu	90
Gambar 53. Konsep <i>Green Planning and Design</i>	92
Gambar 54. Alternatif 1: <i>Integrated Centered System</i>	95

Gambar 55. Alternatif 2: <i>Integrated Corridor System</i>	97
Gambar 56. Pembobotan terhadap Indikator Penilaian Alternatif Rencana.....	98
Gambar 57. Pembobotan terhadap Atribut Penilaian Alternatif Rencana.....	99
Gambar 58. Masterplan Kawasan Multifungsi Pasar Besi Tua Semanggi.....	102
Gambar 59. Rencana Peruntukan Lahan Pasar Besi Tua Semanggi	103
Gambar 60. Rencana Peruntukan Lahan Perdagangan.....	104
Gambar 61. Rencana Jaringan Jalan.....	105
Gambar 62. Penampang Jalan Lokal Primer dan Visualisasi Sebelum dan Sesudah Rencana	108
Gambar 63. Penampang Jalan Lokal Sekunder dan Visualisasi Sebelum dan Sesudah Rencana	109
Gambar 64. Penampang Jalan Lingkungan dan Visualisasi Sebelum dan Sesudah Rencana.....	110
Gambar 65. Penampang Pedestrian dan Visualisasi Sebelum dan Sesudah Rencana.....	111
Gambar 66. <i>Signage</i> dan Fasilitas Penyeberangan	112
Gambar 67. <i>Signage</i> Jalur Pedestrian dan Sepeda.....	113
Gambar 68. Lampu Pemberi Isyarat.....	113
Gambar 69. Lampu Jalan dan Pedestrian	114
Gambar 70. Rencana Jaringan Sirkulasi Kendaraan Pengangkut Barang	115
Gambar 71. Ilustrasi Kendaraan Pengangkut Barang.....	115
Gambar 72. Visualisasi Perbandingan Kondisi Eksisting dan Rencana Kawasan	116
Gambar 73. Rencana Jaringan Sirkulasi Sepeda	117
Gambar 74. Kondisi Eksisting Jalur Sepeda	118
Gambar 75. Rencana Penampang Jalur Sepeda.....	118
Gambar 76. Rencana Jaringan Sirkulasi Perparkiran	119
Gambar 77. Penampang dan Visualisasi Rencana Parkir Mobil	121
Gambar 78. Penampang dan Visualisasi Rencana Parkir Kendaraan Pengangkut Barang	122
Gambar 79. Perbandingan Kondisi Eksisting dan Rencana Area Parkir.....	123

Gambar 80. Persebaran Rencana Pusat Kegiatan Sosial	124
Gambar 81. Penampang Rencana Tanggul.....	125
Gambar 82. Penerangan pada Rencana Revitalisasi Tanggul	125
Gambar 83. Perabot pada Rencana Revitalisasi Tanggul.....	126
Gambar 84. Perbandingan Kondisi Eksisting dan Rencana Tanggul	126
Gambar 85. Visualisasi Bagian Bawah, Tengah, Atas Tanggul.....	127
Gambar 86. Visualisasi Tanggul Bagian Sempadan Sungai	128
Gambar 87. Visualisasi Interaksi di Rencana Taman Keluarga	129
Gambar 88. Visualisasi Rencana Taman Keluarga	129
Gambar 89. Visualisasi Rencana <i>Rest Area</i> Pekerja	130
Gambar 90. Perbandingan Kondisi Eksisting dan Rencana <i>Food Court</i>	131
Gambar 91. Rencana Konektivitas Antar Pusat Kegiatan.....	132
Gambar 92. Rencana Persebaran RTH.....	133
Gambar 93. Visualisasi Jenis Vegetasi Kawasan	135
Gambar 94. Penampang Rencana Jalur Hijau Jalan Lokal Primer.....	135
Gambar 95. Penampang Rencana Jalur Hijau Jalan Lokal Sekunder.....	136
Gambar 96. Penampang Rencana Jalur Hijau Tanggul	136
Gambar 97. Rencana KDB Kawasan	137
Gambar 98. Rencana KLB Kawasan.....	138
Gambar 99. Rencana KDH Kawasan	139
Gambar 100. Penampang Rencana Sempadan Permukiman.....	140
Gambar 101. Visualisasi Sempadan Bangunan Permukiman (depan)	141
Gambar 102. Visualisasi Sempadan Bangunan Permukiman (belakang)	141
Gambar 103. Penampang Rencana Bangunan Perdagangan-Industri	142
Gambar 104. Visualisasi Rencana Sempadan Bangunan Perdagangan - Industri	143
Gambar 105. Skema Mekanisme Pembebasan Lahan Pasar Besi Tua Semanggi	151

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Lokasi Perencanaan.....	6
Tabel 2. Perencanaan Terkait Perencanaan Penataan Kawasan	7
Tabel 3. Kriteria Pemilihan dan Pembangunan Kawasan Permukiman.....	12
Tabel 4. Variabel Perencanaan	34
Tabel 5. Indikator Penilaian Alternatif Perencanaan.....	37
Tabel 6. Tahapan Perencanaan Pasar besi Tua Semanggi.....	38
Tabel 7. Analisis Kesesuaian Guna Lahan	50
Tabel 8. Analisis Kesesuaian Guna Lahan	53
Tabel 9. Analisis Kenyamanan Hunian	55
Tabel 10. Analisis Kesesuaian Guna Lahan	58
Tabel 11. Analisis Perhitungan <i>Traffic Counting</i>	62
Tabel 12. Analisis Derajat Kejenuhan.....	62
Tabel 13. Hasil Analisis Jalur Pejalan Kaki	66
Tabel 14. Analisis Jalur Trayek.....	69
Tabel 15. Analisis Jalur Pejalan Kaki.....	71
Tabel 16. Analisis Pusat-Pusat Kegiatan.....	74
Tabel 17. Analisis Intensitas Bangunan	81
Tabel 18. Analisis Intensitas Bangunan	82
Tabel 19. Rangkuman Hasil Analisis Kawasan dan Rekomendasi Rencana	85
Tabel 20. Pemilihan Alternatif Rencana	99
Tabel 21. Rencana Jaringan Jalan	106
Tabel 22. Rencana Jaringan Jalan	106
Tabel 23. Rencana Lokasi Parkir.....	120
Tabel 24. Rencana Jenis Vegetasi	134
Tabel 25. Rencana Pentahapan dan Alokasi Pembiayaan	145