

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	i
PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI.....	iii
INTISARI	iv
ABSTRACT	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR TABEL	xvii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Permasalahan Perencanaan	3
1.3 Tujuan dan Sasaran Perencanaan	4
1.3.1 Tujuan Perencanaan.....	4
1.3.2 Sasaran Perencanaan.....	4
1.4 Manfaat Perencanaan.....	4
1.4.1 Bagi Ilmu Perencanaan Wilayah dan Kota	4
1.4.2 Bagi Masyarakat	4
1.4.3 Bagi Pemerintah	4
1.5 Ruang Lingkup Perencanaan	5
1.5.1 Fokus Perencanaan	5
1.5.2 Lokasi Perencanaan	5
1.5.3 Periode Perencanaan	6
1.6 Keaslian Perencanaan dan Perencanaan Terkait	7
1.7 Sistematika Penulisan	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
2.1 Teori Rancang Kota	10
2.1.1 Elemen-Elemen Rancang Kota	10
2.1.3 Elaborasi Teori Rancang Kota	13
2.2 <i>Urban Plaza</i>	14
2.2.1 Pengertian <i>Urban Plaza</i>	14
2.2.2 Kriteria Urban Plaza	14
2.2.3 Ketentuan <i>Urban Plaza</i>	15

2.2.4	Pedoman Perencanaan <i>Urban Plaza</i>	20
2.2.5	Elaborasi Konsep <i>Urban Plaza</i>	21
2.3	Konsep Perencanaan Kawasan.....	22
2.3.1	<i>Water Sensitive Urban Design</i>	22
2.3.2	<i>Permaculture</i>	24
2.3.3	Elaborasi Konsep Perencanaan Kawasan.....	27
2.4	Kawasan Tepian Sungai.....	28
2.5	Elaborasi Teori dan Konsep Perencanaan	28
2.6	Preseden / <i>Best Practice</i>	29
2.6.1	Cherry Creek Plaza, Colorado	30
2.6.2	Buffalo Bayou Park, Texas.....	33
2.7	Konsep Ideal	35
BAB III METODE PERENCANAAN.....		38
3.1	Unit Amatan dan Unit Perencanaan	38
3.1.1	Unit Amatan	38
3.1.2	Unit Perencanaan.....	38
3.2	Cara dan Langkah Pengumpulan Data	38
3.2.1	Instrumen Perencanaan.....	38
3.2.2	Metode Pengumpulan Data.....	39
3.3	Metode Analisis	44
3.3.1	<i>Benchmarking</i>	44
3.4	Metode Perencanaan	44
3.4.1	<i>SCAMPER</i>	44
3.4.2	<i>Analytic Hierarchical Process (AHP)</i>	45
3.5	Tahapan Perencanaan	46
3.6	Kerangka Perencanaan.....	47
BAB IV DESKRIPSI DAN ANALISIS WILAYAH PERENCANAAN		49
4.1	Deskripsi dan Analisis Kota Samarinda (Skala Makro)	49
4.1.1	Kondisi Fisik Keruangan Kota Samarinda.....	49
4.1.2	Kondisi Kependudukan Kota Samarinda	50
4.1.3	Kondisi Perekonomian Kota Samarinda	51
4.2	Deskripsi dan Analisis Kecamatan Samarinda Ulu (Skala Meso).....	52
4.2.1	Kondisi Fisik Keruangan Kecamatan Samarinda Ulu	52
4.2.2	Kondisi Kependudukan Kecamatan Samarinda Ulu	53

4.2.3	Kondisi Perkonomian Kecamatan Samarinda Ulu	53
4.3	Deskripsi dan Analisis Kawasan Simpang Empat Lembuswana (Skala Mikro).....	54
4.3.1	Kondisi Fisik Keruangan Kawasan Simpang Empat Lembuswana	54
4.3.2	Kondisi Kependudukan Kawasan Simpang Empat Lembuswana	56
4.3.3	Kondisi Ekonomi Kawasan Simpang Empat Lembuswana	57
4.4	Hubungan Lokasi Perencanaan Makro-Meso-Mikro	58
4.5	Analisis Kawasan Perencanaan.....	59
4.5.1	Guna Lahan	59
4.5.2	Sirkulasi.....	66
4.5.3	Tata Massa dan Bentuk Bangunan.....	83
4.5.4	Pusat Aktivitas.....	86
4.5.5	Rangkuman Hasil Analisis dan Rekomendasi Rencana	96
BAB V	KONSEP DAN ALTERNATIF RENCANA	103
5.1	Konsep Rencana	103
5.2	<i>Water Sensitive Urban Design</i>	105
5.2.1	Rencana Sirkulasi	105
5.2.2	Rencana Guna Lahan	106
5.2.3	Rencana Ruang Terbuka Hijau	106
5.3	<i>Urban Plaza</i>	107
5.3.1	Rencana Tapak dan Ketinggian Bangunan	107
5.3.2	Rencana Pengembangan <i>Urban Plaza</i> dan Sub-Sub Plaza	108
5.4	Pengembangan Alternatif Rencana	108
5.4.1	Alternatif 1: Sistem Inti-Penyangga.....	108
5.4.2	Alternatif 2: Sistem Terpusat	113
5.4.3	Alternatif 3: Sistem Tersebar	118
5.5	Pemilihan Alternatif Rencana	123
BAB VI	RENCANA KAWASAN	127
6.1	Tema dan Substansi Perencanaan	127
6.2	Rencana Detail Keruangan Kawasan Simpang Empat Lembuswana	130
6.2.1	Rencana Sirkulasi	130
6.2.2	Rencana Guna Lahan	143
6.2.3	Rencana Pusat Aktivitas	146
6.2.4	Rencana Tata Massa dan Bentuk Bangunan	156

6.2.5	Perkiraan Reduksi Banjir dengan Penerapan Rencana	159
6.3	Rencana Detail Program	161
6.3.1	Rencana Tahapan Pelaksanaan	161
6.3.2	Mekanisme Pembebasan Lahan	166
6.4.	Pengaruh Perencanaan Terhadap Kawasan Simpang Empat Lembuswana dan Kawasan Sekitarnya	167
6.5	<i>Lesson Learned</i>	172
DAFTAR PUSTAKA		175
LAMPIRAN		175

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1	Pohon Masalah Kawasan Simpang Empat Lembuswana	3
Gambar 1. 2	Delineasi Kawasan Perencanaan Simpang Empat Lembuswana	6
Gambar 2. 1	Bagan Elaborasi Teori Rancang Kota.....	13
Gambar 2. 2	Bagan Elaborasi Konsep <i>Urban Plaza</i>	21
Gambar 2. 3	Etika desain <i>Permaculture</i>	25
Gambar 2. 4	Zona Perkotaan berdasarkan Moda Pencapaian yang Digunakan.....	26
Gambar 2. 5	Bagan Elaborasi Konsep Perencanaan Kawasan	27
Gambar 2. 6	Bagan Elaborasi Teori dan Konsep Perencanaan.....	29
Gambar 2. 7	Elemen <i>Land Use, Circulation, dan Nodes</i> di Cherry Creek Plaza, Colorado.....	30
Gambar 2. 8	Visualisasi Elemen <i>Circulation, Nodes, dan Building Form and Mass</i> di Cherry Creek Plaza, Colorado.....	30
Gambar 2. 9	Elemen <i>Land Use, Circulation, dan Nodes</i> di Buffalo Bayou Park, Texas 33	
Gambar 2. 10	Visualisasi Elemen <i>Circulation, Nodes, Building Form and Mass</i> di Buffalo Park, Texas.....	33
Gambar 3. 1	Kerangka Perencanaan	48
Gambar 3. 1	Kerangka Perencanaan	48
Gambar 4. 1	Peta Administrasi Provinsi Kalimantan Timur	49
Gambar 4. 2	Jumlah Penduduk Menurut Umur di Kota Samarinda Tahun 2019	50
Gambar 4. 3	Grafik Kontribusi Sektor Terhadap PDRB Atas Dasar Harga Konstan Kota Samarinda Tahun 2019.....	51
Gambar 4. 4	Peta Administrasi Kota Samarinda.....	52
Gambar 4. 5	Jumlah Fasilitas Ekonomi di Kecamatan Samarinda Ulu	53
Gambar 4. 6	Peta Fungsi Bangunan Kawasan Simpang Empat Lembuswana	54
Gambar 4. 7	Fungsi Bangunan Kawasan Simpang Empat Lembuswana	54
Gambar 4. 8	Peta Guna Lahan Kawasan Simpang Empat Lembuswana.....	55
Gambar 4. 9	Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin di Kawasan Simpang Empat Lembuswana	56
Gambar 4. 10	Persentase Keluarga Miskin Penerima Bantuan PKH dan Keluarga Sejahtera di Kawasan Simpang Empat Lembuswana	57
Gambar 4. 11	Peta Hubungan Lokasi Perencanaan Makro-Meso-Mikro	58
Gambar 4. 12	Peta Rencana Pola Ruang Kawasan Simpang Empat Lembuswana dalam RTRW Kota Samarinda (Peraturan Daerah Kota Samarinda Nomor 2 Tahun 2014).....	59
Gambar 4. 13	Peta Analisis Keselarasan Guna Lahan dengan Rencana Pola Ruang.....	59
Gambar 4. 14	Peta Analisis Mix Kawasan Simpang Empat Lembuswana	60
Gambar 4. 15	Peta Ruang Terbuka Hijau Kawasan Simpang Empat Lembuswana	63
Gambar 4. 16	RTH Privat, RTH Publik, dan Kawasan Tanpa RTH di Pinggir Sungai pada Kawasan Simpang Empat Lembuswana	63
Gambar 4. 17	Hasil Analisis <i>Land Cover</i> Kawasan Simpang Empat Lembuswana	65
Gambar 4. 18	Peta Hasil <i>Traffic Counting</i>	68

Gambar 4. 19 Penampang Jalan di Kawasan Simpang Empat Lembuswana	70
Gambar 4. 20 Kondisi Akses dari Kawasan Permukiman	71
Gambar 4. 21 Peta Sirkulasi Pejalan Kaki di Kawasan Simpang Empat Lembuswana	73
Gambar 4. 22 Kondisi Jalan dengan Jalur Pejalan Kaki (Kiri), Jalan tanpa Jalur Pejalan Kaki (Kanan) dan Fasilitas Pejalan Kaki	74
Gambar 4. 23 Peta Sarana Parkir On street dan Off Street di Kawasan Simpang Empat Lembuswana	76
Gambar 4. 24 Kondisi Parkir off Street (Kiri), Parkir on Street (Kanan), dan Parkir Disabilitas	76
Gambar 4. 25 Peta DAS Karang Mumus	78
Gambar 4. 26 Saluran Drainase Tertutup (Kiri) dan Saluran Drainase Terbuka (Kanan) .	78
Gambar 4. 27 Kondisi Kolam Retensi Voorvo di Kawasan Simpang Empat Lembuswana	79
Gambar 4. 28 Arah Aliran Drainase dan Lokasi Rawan Genangan di Kawasan Simpang Empat Lembuswana	81
Gambar 4. 29 Peta KLB Kawasan Simpang Empat Lembuswana	83
Gambar 4. 30 Intensitas Bangunan di Jalan A.Yani-Jalan Letnan Jendral Suprpto (Kiri) dan Intensitas Bangunan di Jalan Dr. Soetomo (Kanan).....	83
Gambar 4. 31 Peta KDH Kawasan Simpang Empat Lembuswana	84
Gambar 4. 32 Sebaran Pusat Aktivitas Kawasan Simpang Empat Lembuswana	86
Gambar 4. 33 Peta Fasilitas Pendukung Kawasan Simpang Empat Lembuswana.....	96
Gambar 5. 1 Alur Berpikir Konsep Rencana	104
Gambar 5. 2 Konsep Water Sensitive Urban Design	105
Gambar 5. 3 Konsep Urban Plaza	107
Gambar 5. 4 Alternatif Rencana 1: Sistem Inti-Penyangga.....	109
Gambar 5. 5 Alternatif Rencana 2: Sistem Terpusat	114
Gambar 5. 6 Alternatif Rencana 3: Sistem Tersebar	119
Gambar 6. 1 Peta Rencana Kawasan Simpang Empat Lembuswana	128
Gambar 6. 2 Rencana Kawasan Simpang Empat Lembuswana <i>Sumber: Open Street Map dengan Modifikasi Penulis, 2021</i>	129
Gambar 6. 3 Peta Rencana Sirkulasi Kendaraan	130
Gambar 6. 4 Penampang Jalan Arteri Eksisting (Atas) dan Rencana (Bawah)	131
Gambar 6. 5 Penampang Akses Kawasan Sempadan Sungai Eksisting dan Rencana ..	132
Gambar 6. 6 Peta Rencana Sirkulasi Pejalan Kaki	133
Gambar 6. 7 Penampang Jalur Pedestrian Jalan Arteri Eksisting dan Rencana	134
Gambar 6. 8 Penampang Jalur Pedestrian dengan <i>Tree Pits</i> Eksisting dan Rencana....	135
Gambar 6. 9 Ilustrasi dan Dimensi <i>Tree Pit</i> di Jalur Pedestrian	136
Gambar 6. 10 Ilustrasi Rencana <i>Skywalk</i>	136
Gambar 6. 11 Kondisi Eksisting (Atas) dan Rencana (Bawah) Jembatan Penyeberangan	137
Gambar 6. 12 Ilustrasi Peletakkan <i>Pelican Crossing</i>	137
Gambar 6. 13 Peta Rencana Parkir.....	138
Gambar 6. 14 Eksisting dan Rencana Parkir Pusat Perbelanjaan	139
Gambar 6. 15 Eksisting dan Rencana Parkir Pertokoan	139

Gambar 6. 16 Dimensi Bioretensi pada Area Parkir	140
Gambar 6. 17 Peta Rencana Drainase Kawasan Simpang Empat Lembuswana	141
Gambar 6. 18 Ilustrasi dan Dimensi Rencana Saluran Drainase Bioretensi Jalan Arteri	142
Gambar 6. 19 <i>Rain Garden</i> pada <i>Green Amphitheatre</i> RTH Publik di Sempadan Sungai	143
Gambar 6. 20 Peta Rencana Guna Lahan	144
Gambar 6. 21 Rencana RTH Publik (Atas) dan Rencana RTH Privat <i>Green Rooftop</i> pada Hunian Vertikal (Bawah)	145
Gambar 6. 22 Rencana Lahan Basah (<i>Wet Land</i>)	146
Gambar 6. 23 Rencana Pusat Aktivitas Kawasan Simpang Empat Lembuswana	147
Gambar 6. 24 Kondisi Eksisting dan Rencana Penataan PKL di Sekitar Lapangan Tennis dan Lapangan Bola Voorvo	147
Gambar 6. 25 Kondisi Eksisting dan Rencana Penataan PKL di <i>Food Court</i> R.S.U.D AWS Syahrani	148
Gambar 6. 26 Kondisi Eksisting dan Rencana Penataan Perdagangan di Sekitar R.S.U.D AWS Syahrani	148
Gambar 6. 27 Kondisi Eksisting dan Rencana Penataan PKL di Taman Cerdas	148
Gambar 6. 28 Kondisi Eksisting dan Rencana Penataan Mall Lembuswana	149
Gambar 6. 29 Pengadaan Area Khusus dan Penataan Kios Bunga Deret Voorvo	149
Gambar 6. 30 Kondisi Eksisting dan Rencana Pengadaan Taman	150
Gambar 6. 31 Kondisi Eksisting dan Rencana Taman di Eks Asrama R.S.U.D AWS Syahrani	150
Gambar 6. 32 Kondisi Eksisting dan Rencana Pertokoan dan Kafe di Sekitar Kolam Retensi Voorvo	150
Gambar 6. 33 Kondisi Eksisting dan Rencana Taman di Sekitar Kolam Retensi Utama	150
Gambar 6. 34 Dermaga pada Lahan Basah	151
Gambar 6. 35 RTH Publik Karang Mumus dengan <i>Green Amphitheatre</i>	151
Gambar 6. 36 Kondisi Eksisting dan Rencana Ruang Terbuka Publik Karang Mumus	152
Gambar 6. 37 Peta Rencana Fasilitas Pendukung Kawasan	155
Gambar 6. 38 Visualisasi Fasilitas ATM <i>Drive-Thru</i>	155
Gambar 6. 39 Peta Rencana KLB Kawasan Simpang Empat Lembuswana	156
Gambar 6. 40 Peta Rencana KDH Kawasan Simpang Empat Lembuswana	157
Gambar 6. 41 Kondisi Eksisting dan Visualisasi Rencana Ketinggian Bangunan	157
Gambar 6. 42 Kondisi Eksisting Permukiman Sempadan Sungai dan Rencana Hunian Vertikal	158
Gambar 6. 43 Peta Letak Bangunan dengan Sistem Pengolahan <i>Rain Water</i>	158
Gambar 6. 44 Ilustrasi Proses dalam Sistem Pengolahan <i>Rain Water</i>	159
Gambar 6. 45 Mekanisme Pembebasan Lahan	166

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1	Perencanaan Terkait.....	7
Tabel 2. 1	Kriteria dan Indikator Rancang Kota menurut Hamid Shirvani	11
Tabel 2. 2	Kriteria dan Indikator Rancang Kota menurut Jonathan Barnett.....	12
Tabel 2. 3	Penilaian Elemen Rancang Kota di Cherry Creek Plaza, Colorado.....	31
Tabel 2. 4	Penilaian Elemen Rancang Kota di Buffalo Bayou Park, Texas	34
Tabel 2. 5	Konsep Ideal Perencanaan Kawasan Simpang Empat Lembuswana, Samarinda	36
Tabel 3. 1	Kebutuhan Data Primer dan Sekunder	41
Tabel 3. 2	Kriteria Penilaian Alternatif Perencanaan	46
Tabel 4. 1	Analisis Penggunaan Lahan terhadap Konsep Ideal dan Standar	62
Tabel 4. 2	Analisis RTH terhadap Konsep Ideal dan Standar	64
Tabel 4. 3	Persentase Tutupan Lahan di Kawasan Simpang Empat Lembuswana.....	66
Tabel 4. 4	Hasil Perhitungan Derajat Kejenuhan (DS)	69
Tabel 4. 5	Hasil Analisis Derajat Kejenuhan dan Tingkat Pelayanan	69
Tabel 4. 6	Analisis Kondisi Sirkulasi Kendaraan.....	72
Tabel 4. 7	Analisis Kondisi Sirkulasi Pejalan kaki	75
Tabel 4. 8	Analisis Sarana Parkir Kawasan Simpang Empat Lembuswana	77
Tabel 4. 9	Kajian Permasalahan Banjir di Kawasan Simpang Empat Lembuswana	79
Tabel 4. 10	Kebutuhan Volume Kapasitas Rencana dalam Kala Ulang 10 Tahun.....	80
Tabel 4. 11	Analisis Sistem Drainase Kawasan Simpang Empat Lembuswana.....	82
Tabel 4. 12	Analisis Intensitas Bangunan Kawasan Simpang Empat Lembuswana.....	85
Tabel 4. 13	Analisis Pusat Aktivitas di Kawasan Simpang Empat Lembuswana.....	88
Tabel 4. 14	Rangkuman Hasil Analisis dan Rekomendasi Rencana Kawasan Simpang Empat Lembuswana.....	97
Tabel 5. 1	Rincian Alternatif Rencana Sistem Inti-Penyangga	110
Tabel 5. 2	Rincian Alternatif Rencana Sistem Terpusat	115
Tabel 5. 3	Rincian Alternatif Rencana Sistem Tersebar	120
Tabel 5. 4	Pembobotan Kriteria	123
Tabel 5. 5	Uji Normalitas Kriteria	123
Tabel 5. 6	Pembobotan dan Normalitas Alternatif terhadap Kriteria Perlindungan Kawasan	124
Tabel 5. 7	Pembobotan dan Normalitas Alternatif terhadap Kriteria Penggunaan Fleksibel	124
Tabel 5. 8	Pembobotan dan Normalitas Alternatif terhadap Kriteria Akses dan Sirkulasi	124
Tabel 5. 9	Pembobotan dan Normalitas Alternatif terhadap Kriteria Keberlanjutan ...	125
Tabel 5. 10	Pembobotan dan Normalitas Alternatif terhadap Kriteria Pengaruh Ekonomi	125
Tabel 5. 11	<i>Eigen Vector</i> Alternatif Rencana terhadap Kriteria	126
Tabel 5. 12	<i>Eigen Vector</i> Kriteria dan Hasil Perkalian Matriks	126

Tabel 6. 1	Hasil Analisis dan Rencana Sirkulasi Kendaraan.....	130
Tabel 6. 2	Hasil Analisis dan Rencana Sirkulasi Pejalan Kaki	133
Tabel 6. 3	Hasil Analisis dan Rencana Parkir	138
Tabel 6. 4	Hasil Analisis dan Rencana Drainase.....	140
Tabel 6. 5	Hasil Analisis dan Rencana Guna Lahan	144
Tabel 6. 6	Rencana Pusat Aktivitas Kawasan Simpang Empat Lembuswana	146
Tabel 6. 7	Hasil Analisis dan Rencana Tata Massa dan Bentuk Bangunan.....	156
Tabel 6. 8	Perhitungan Perkiraan Reduksi Banjir dengan Penerapan Rencana	160
Tabel 6. 9	Rencana Kegiatan dan Tahapan Pelaksanaan.....	162
Tabel 6. 10	Pengaruh Perencanaan Terhadap Kawasan Simpang Empat Lembuswana dan Kawasan Sekitarnya	167
Tabel 6. 11	Perkiraan Permasalahan dan Rekomendasi Strategi Penanganan Masalah yang Mungkin Terjadi setelah Rencana Diimplementasi	169