

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
RINGKASAN	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR TABEL	xvi

BAB I | PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang	1
1.2 Permasalahan Perencanaan	6
1.2.1 Permasalahan Umum	6
1.2.2 Permasalahn Khusus	6
1.3 Maksud, Tujuan, Sasaran, dan <i>Output</i> Perencanaan	6
1.3.1 Maksud Perencanaan.....	6
1.3.2 Tujuan Perencanaan	7
1.3.3 Sasaran Perencanaan	7
1.3.4 <i>Output</i> Perencanaan	7
1.4 Manfaat Perencanaan	7
1.4.1 Manfaat Praktis	7
1.4.2 Manfaat Teoritis.....	8
1.5 Lingkup Perencanaan	8
1.5.1 Lingkup Substansial	8
1.5.2 Lingkup Lokasi	8
1.5.3 Lingkup Temporal.....	8
1.6 Perencanaan Terkait.....	9
1.7 Kerangka Penulisan.....	11

BAB II | TINJAUAN PERENCANAAN

2.1 Transportasi Perkotaan.....	14
2.5.1 Pengertian Transportasi Perkotaan.....	14
2.5.2 Sejarah dan Perkembangan Transportasi Perkotaan	15
2.5.3 Perencanaan Transportasi Perkotaan.....	15
2.2 Transportasi Umum.....	17
2.2.1 Transportasi Umum sebagai Masa Depan Mobilitas Perkotaan	17
2.2.2 Dasar Pemilihan Moda Transportasi	18
2.2.3 Dua Perspektif Kawasan Transit pada Transportasi Perkotaan	19
2.3 Ruang Perkotaan	20
2.3.1 Pengertian Perkotaan.....	20
2.3.2 Proses Urbanisasi	21
2.3.3 Tantangan Perkembangan Kota	22
2.4 Konsep <i>Transit Oriented Development</i>	22
2.4.1 Pengertian <i>Transit Oriented Development</i>	22
2.4.2 Prinsip <i>Transit Oriented Development</i>	23
2.4.3 Model Pengembangan TOD Perkotaan.....	27
2.4.4 Pengembangan TOD Berdasarkan Jenis Moda Transportasi.....	28
2.5 Analisis Multi Kriteria	29
2.5.1 Pengertian Analisis Multi Kriteria	29
2.5.2 Penggunaan AMK dalam Penentuan Lokasi TOD	30
2.6 Penyusunan <i>Guidelines</i>	29
2.6.1 Pengertian <i>Guidelines</i>	31
2.6.2 Proses Penyusunan <i>Guidelines</i>	31
2.6.3 Sistematika Penulisan <i>Guidelines</i>	31
2.7 Preseden	33
2.7.1 <i>Bay Area Rapid Transit (BART)</i> : Teluk San Fransisco	34
2.7.2 Masterplan of Delhi 2021: Delhi, India	36
2.7.3 <i>Rail Integrated Communities</i> : Tokyo, Jepang	38
2.7.4 Rangkuman Preseden	39
2.8 Kerangka Konseptual	40
2.9 Elaborasi Konsep	41

BAB III | METODE PERENCANAAN

3.1 Konsep dan Metode Perencanaan	43
3.1.1 Konsep Perencanaan	43
3.1.2 Substansi Perencanaan	44
3.1.3 Metode Umum	44
3.2 Unit Amatan dan Unit Analisis	45
3.2.1 Unit Amatan	45
3.2.2 Unit Analisis	46

3.3 Tahapan Perencanaan.....	47
3.4 Alat/Instrumen Perencanaan	48
3.5 Metode dan Langkah Pengumpulan Data	48
3.5.1 Studi Literatur	49
3.5.2 Metode Observasi	49
3.5.3 Metode Wawancara.....	50
3.6 Metode Analisis	50
3.6.1 Metode Analisis Pustaka	50
3.6.2 Identifikasi TOD Potensial.....	50
3.6.3 Metode Penentuan Jangkauan Pelayanan TOD.....	54
3.6.4 Metode Rencana Titik Transit.....	55
3.6.5 Metode Penentuan Tipologi Kawasan Transit	56
3.7 Metode dan Tahapan Perencanaan.....	57
3.7.1 Tahap Persiapan	57
3.7.2 Tahap Penyusunan <i>Guidelines</i> berdasarkan Model Konseptual	57
3.7.3 Tahap Penyusunan <i>Guidelines</i> berdasarkan Model Perbaikan	58
3.8 Kerangka Penelitian	58

BAB IV | OBJEK PERENCANAAN

4.1 Deskripsi Umum Kawasan Perkotaan Mebidangro	60
4.2 Kesesuaian Lahan dan Penggunaan Lahan KP Mebidangro.....	61
4.3 Rencana Struktur Ruang Mebidangro	63
4.4 Titik Transit Eksisting dan Rencana KP Mebidangro	65
4.5 Deskripsi Umum Wilayah Makro	69
4.5.1 Deskripsi Umum Kota Medan	69
4.5.2 Deskripsi Umum Kota Binjai.....	70
4.5.3 Deskripsi Umum Kabupaten Deli Serdang.....	72
4.5.4 Deskripsi Umum Kabupaten Karo	73

BAB V | PROSES PERENCANAAN

5.1 Alur Perencanaan	75
5.2 Analisis Wilayah Makro	76
5.2.1 Analisis Konstelasi Keruangan	76
5.2.2 Analisis Kebijakan Kawasan Perkotaan Mebidangro	81
5.3 Identifikasi TOD Potensial.....	86
5.3.1 Layer Submodel Guna Lahan	87
5.3.2 Layer Submodel Transit.....	91
5.3.3 Layer Submodel Fasilitas Sosial	95
5.3.4 Layer Submodel Gabungan.....	99
5.4 Analisis Zona Kawasan Berciri Transit	101

5.5 Analisis Tipologi TOD	106
5.5.1 Analisis Tipologi TOD Center	107
5.5.2 Analisis Tipologi TOD Koridor	109
5.5.3 Rangkuman Analisis Tipologi TOD	111
5.6 Hirarki Sistem Pusat Pelayanan Perkotaan	112

BAB VI | PENUSUNAN GUIDELINE

6.1 Kerangka <i>Guidelines</i> Konseptual TOD	115
6.2 Model <i>Guidelines</i> Konseptual TOD	118
6.2.1 <i>Destination</i>	118
6.2.2 <i>Distance to Transit</i>	119
6.2.3 <i>Density</i>	120
6.2.4 <i>Diversity</i>	120
6.2.5 <i>Design</i>	121
6.3 Elaborasi Wawancara <i>Stakeholder</i> dan Kelembagaan	123
6.4 <i>Guidelines</i> TOD Hasil	128
6.4.1 <i>Guidelines</i> Tipologi <i>Regional Center</i>	128
6.4.2 <i>Guidelines</i> Tipologi <i>Urban Center</i>	131
6.4.3 <i>Guidelines</i> Tipologi <i>Suburban Center</i>	133
6.4.4 <i>Guidelines</i> Tipologi <i>Transit Town Center</i>	135
6.4.5 <i>Guidelines</i> Tipologi <i>Urban Mixed Use Corridor</i>	138
6.4.6 <i>Guidelines</i> Tipologi <i>Suburban Mixed Use Corridor</i>	140
6.5 Kelembagaan	143
6.6 Peluang dan Tantangan Implementasi	144
6.7 Pembelajaran	145
6.8 Keterbatasan Perencanaan	146

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Koridor Timur-Barat Perkotaan Mebidangro.....	3
Gambar 1.2 Pohon Masalah	4
Gambar 1.3 Diagram Penyelesaian Masalah	5
Gambar 2.1 Skema Penyusunan Renana Transportasi Perkotaan	16
Gambar 2.2 Skema Proses Urbanisasi	22
Gambar 2.3 Radius Perencanaan TOD	23
Gambar 2.4 Prinsip-Prinsip Dasar Perencanaan TOD	25
Gambar 2.5 Sistematika Penyusunan <i>Guidelines</i>	32
Gambar 2.6 Sistematika Penyusunan <i>Guidelines</i>	32
Gambar 2.7 Jejaring Transportasi Regional (BART) di Teluk San Fransisco....	35
Gambar 2.8 <i>Influence Zone</i> TOD dari Perspektif Mikro di Delhi, India	37
Gambar 2.9 <i>Influence Zone</i> TOD dari Perspektif Regional di Delhi, India.....	37
Gambar 2.10 Zonasi RIC di Tokyo, Jepang.....	39
Gambar 2.11 Kerangka Konseptual	41
Gambar 3.1 Peta Persebaran Titik Transit di Kawasan Perkotaan Mebidangro .	46
Gambar 3.2 Skema Analisis Multi Kriteria Identifikasi Lokasi TOD	51
Gambar 3.3 Proses <i>Overlay</i> Identifikasi TOD Potensial	54
Gambar 3.3 Kerangka Perencanaan	59
Gambar 4.1 Peta Batas Administrasi Kawasan Perkotaan Mebidangro	60
Gambar 4.2 Peta Keterangan Kawasan Perkotaan Mebindangro	61
Gambar 4.3 Peta Penggunaan Lahan Kawasan Perkotaan Mebindangro	62
Gambar 4.4 Presentase Penggunaan Lahan di KP Mebindangro.....	63
Gambar 4.5 Peta Rencana Struktur Ruang KP Mebidangro	63
Gambar 4.6 Peta Titik Transit KP Mebidangro	65
Gambar 4.7 a) Stasiun Kereta Api Baru b) Stasiun Kereta Api Eksisting.....	65
Gambar 4.8 a) Terminal Kelas C b) Terminal Kelas A	65
Gambar 4.9 Peta Sebaran Halte KP Mebidangro.....	67
Gambar 4.10 Halte BRT KP Mebidangro.....	68

Gambar 4.11 Peta Batas Administrasi Kota Medan	69
Gambar 4.12 Peta Batas Administrasi Kota Binjai	71
Gambar 4.13 Peta Batas Administrasi Kab. Deli Serdang	72
Gambar 4.14 Peta Batas Administrasi Kab. Karo	74
Gambar 5.1 Alur Perencanaan TOD KP Mebidangro	76
Gambar 5.2 Peta Rencana Pola Ruang KP Mebidangro	77
Gambar 5.3 Peta Rencana Struktur Ruang KP Mebidangro	78
Gambar 5.4 Peta Rencana Sistem Transportasi KP Mebidangro	80
Gambar 5.5 Bagan Analisis Kebijakan Terkait TOD	86
Gambar 5.6 Area Analisis Multi Kriteria TOD	87
Gambar 5.7 Layer Submodel Guna Lahan	90
Gambar 5.8 Tabel Perbandingan Luas Lahan Layer Submodel Guna Lahan	91
Gambar 5.9 Layer Submodel Transit	93
Gambar 5.10 Tabel Perbandingan Luas <i>Overlay</i> Layer Submodel Transit	95
Gambar 5.11 Layer Submodel Fasilitas Sosial	97
Gambar 5.12 Grafik Perbandingan Luas <i>Overlay</i> Layer Submodel FASOS	98
Gambar 5.13 Layer Submodel Gabungan	99
Gambar 5.14 Tabel Perbandingan Luas <i>Overlay</i> Layer Model Gabungan	101
Gambar 5.15 Layer Submodel Gabungan, Skor 13-22	102
Gambar 5.16 Analisis Transit dengan Rencana Jaringan Transportasi Umum ..	104
Gambar 5.17 Lokasi TOD KP Mebidangro	105
Gambar 5.18 Tipologi TOD Kawasan Perkotaan Mebidangro	112
Gambar 6.1 Diagram Proses Konfirmasi <i>Guidelines</i> TOD	117
Gambar 6.2 Proses Delfi <i>Guidelines</i> TOD	118
Gambar 6.2 <i>Before-After</i> Penampang Jalan TOD Tipologi <i>Regional Center</i>	130
Gambar 6.3 Pola <i>Guidelines</i> TOD Tipologi <i>Regional Center</i>	130
Gambar 6.4 <i>Before-After</i> Penampang Jalan TOD Tipologi <i>Urban Center</i>	132
Gambar 6.5 Pola <i>Guidelines</i> TOD Tipologi <i>Urban Center</i>	133
Gambar 6.6 <i>Before-After</i> Penampang Jalan TOD Tipologi <i>Suburban Center</i> ...	134

Gambar 6.7 Pola <i>Guidelines</i> TOD Tipologi <i>Suburban Center</i>	135
Gambar 6.8 <i>Before-After</i> Penampang Jalan TOD Tipologi <i>Transit Town Center</i>	137
Gambar 6.9 Pola <i>Guidelines</i> TOD Tipologi <i>Transit Town Center</i>	137
Gambar 6.10 <i>Before-After</i> Penampang Jalan TOD Tipologi <i>Urban Mixed Use Corridor</i>	139
Gambar 6.11 Pola <i>Guidelines</i> TOD Tipologi <i>Urban Mixed Use Corridor</i>	140
Gambar 6.12 <i>Before-After</i> Penampang Jalan TOD Tipologi <i>Suburban Mixed Use Corridor</i>	142
Gambar 6.13 Pola <i>Guidelines</i> TOD Tipologi <i>Suburban Mixed Use Corridor</i> ..	142

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Penelitian dan Perencanaan Terkait	9
Tabel 2.1 Indikator Tipologi TOD sebagai <i>Centers</i>	27
Tabel 2.1 Indikator Tipologi TOD sebagai <i>Corridors</i>	28
Tabel 2.3 Turunan Variabel Analisis Multi Kriteria Penentuan TOD	30
Tabel 2.4 Elaborasi Preseden	39
Tabel 2.5 Elaborasi Konsep	42
Tabel 3.1 Variabel Konsep Perencanaan	43
Tabel 3.2 Substansi Perencanaan	43
Tabel 3.3 Unit Analisis Perencanaan Detail Kawasan TOD	46
Tabel 3.4 Alat dan Instrumen Perencanaan Detail Kawasan TOD	48
Tabel 3.5 Daftar Kepakaran Dan Instansi yang Akan Diwawancara	50
Tabel 3.6 <i>Scoring Layer</i> Submodel Identifikasi Pengembangan TOD	52
Tabel 3.7 Derajat Potensi Kawasan Transit	54
Tabel 3.8 Variabel Penentu Tipologi Kawasan Transit	55
Tabel 3.9 Indikator Penilaian Tipologi TOD	56
Tabel 3.10 Skala Penentuan Tipologi TOD sebagai <i>Centers</i>	57
Tabel 3.11 Skala Penentuan Tipologi TOD sebagai <i>Corridors</i>	57
Tabel 3.12 <i>Guidelines</i> dan Metode untuk Merancang Model Konseptual	58
Tabel 4.1 Rencana Pusat Permukiman Baru di KP Mebidangro	64
Tabel 4.2 Koridor BRT KP Mebidangro	68
Tabel 5.1 Tabel Analisis Perbandingan Konstelasi Ruang	76
Tabel 5.2 Rencana Pusat Permukiman Baru di KP Mebidangro	79
Tabel 5.3 Potensi Keterkaitan dengan Konsep TOD	81
Tabel 5.4 Analisis Kebijakan KP Mebidangro berkaitan dengan TOD	82
Tabel 5.5 Analisis Kebijakan Kabupaten/Kota berkaitan dengan TOD	84
Tabel 5.6 Skoring Layer Submodel Guna Lahan	88
Tabel 5.7 Luas Lahan Hasil Overlay Layer Submodel Guna Lahan	89
Tabel 5.8 Skoring Layer Submodel Transit	91

Tabel 5.9 Luas Lahan Hasil Overlay Layer Submodel Transit.....	94
Tabel 5.10 Skoring Layer Submodel Fasilitas Sosial	95
Tabel 5.11 Luas Lahan Hasil Overlay Layer Submodel Fasilitas Sosial.....	98
Tabel 5.12 Luas Lahan Hasil Overlay Layer Submodel Gabungan.....	101
Tabel 5.13 Lokasi TOD Kawasan Perkotaan Mebidangro	105
Tabel 5.14 Karakteristik TOD Center di Kawasan Perkotaan Mebidangro.....	107
Tabel 5.15 Skoring Tipologi TOD Center	108
Tabel 5.16 Karakteristik TOD Koridor di Kawasan Perkotaan Mebidangro.....	110
Tabel 5.17 Skoring Tipologi TOD Koridor	111
Tabel 5.18 Rekomendasi Hirarki Sistem Pusat Pelayanan Perkotaan	113
Tabel 6.1 Unit Model Penyusunan <i>Guidelines</i> TOD	115
Tabel 6.2 Tipologi dan Lokasi TOD KP Mebidangro	116
Tabel 6.3 <i>Guidelines</i> TOD Konseptual Destination (1).....	118
Tabel 6.4 <i>Guidelines</i> TOD Konseptual Destination (2).....	119
Tabel 6.5 <i>Guidelines</i> TOD Konseptual Distance to Transit	119
Tabel 6.6 <i>Guidelines</i> TOD Konseptual Density	120
Tabel 6.7 <i>Guidelines</i> TOD Konseptual Diversity	121
Tabel 6.8 <i>Guidelines</i> TOD Konseptual Design (1).....	121
Tabel 6.9 <i>Guidelines</i> TOD Konseptual Design (2).....	122
Tabel 6.10 Hasil Wawancara Pakar dan Kelembagaan	124
Tabel 6.11 Elaborasi Hasil Wawancara Pakar dan Kelembagaan	126
Tabel 6.12 Unit Model yang Mengalami Perubahan	127
Tabel 6.13 <i>Guidelines</i> TOD Tipologi Regional Center	128
Tabel 6.14 <i>Guidelines</i> TOD Tipologi Urban Center.....	131
Tabel 6.15 <i>Guidelines</i> TOD Tipologi Suburban Center	133
Tabel 6.16 <i>Guidelines</i> TOD Tipologi Transit Town Center	135
Tabel 6.17 <i>Guidelines</i> TOD Tipologi Urban Mixed Use Corridor.....	138
Tabel 6.18 <i>Guidelines</i> TOD Tipologi Suburban Mixed Use Corridor.....	140
Tabel 6.19 Kelembagaan dalam Implementasi Pengembangan TOD	143

Tabel 6.20 Peluang dan Tantangan Pengembangan TOD di KP Mebidangro... 144