

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Lembar Pengesahan	ii
Kata Pengantar	iii
Abstrak	v
<i>Abstract</i>	vi
Lembar Pernyataan Keaslian.....	vii
Daftar Isi.....	viii
Daftar Gambar.....	xi
Daftar Tabel	xiii
Daftar Lampiran	xv
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah	3
1.3 Pertanyaan Penelitian.....	3
1.4 Tujuan Penelitian	3
1.5 Manfaat Penelitian	4
1.6 Lingkup Penelitian	4
BAB 2 KAJIAN PUSTAKA	5
2.1 Penataan Ruang.....	5
2.2 Ruang	5
2.3 Pola Ruang	5
2.4 Struktur Ruang	6
2.5 Jalan	6
2.5.1 Hirarki jalan.....	6
2.5.2 Pola Jaringan Jalan	7
2.6 Sungai	8
2.6.1 Garis Sempadan Sungai	8
2.7 Kawasan Strategis Kota	9
2.8 <i>Waterfront Development</i>	10
2.8.1 Kriteria <i>Waterfront Development</i>	11
2.8.2 Tipe Proyek <i>Waterfront Development</i>	11
2.8.3 Elemen <i>Waterfront Development</i>	12
2.8.4 Panduan Pengembangan Kawasan Tepi Air oleh <i>Riverlife</i>	12
BAB 3 METODOLOGI PENELITIAN	14
3.1 Lokasi dan Waktu Penelitian	14
3.1.1 Lokasi Penelitian	14
3.1.2 Waktu Penelitian	15

3.2	Jenis Data	15
3.3	Teknik Pengumpulan Data.....	16
3.4	Metode Analisis atau Teknik Pengolahan Data	16
3.4.1	Jenis Analisis.....	16
3.4.2	Alat Analisis	17
3.5	Kerangka Analisis	18
3.6	Kerangka Pikir	19
BAB 4 TINJAUAN OBJEK STUDI		20
4.1	Tinjauan Makro Kota Semarang	20
4.1.1	Peraturan Pemerintah	20
4.1.2	Administrasi Kota Semarang	22
4.1.3	Topografi Kota Semarang	23
4.1.4	Kependudukan Kota Semarang	24
4.1.5	Aksesibilitas	25
4.1.6	Kedekatan dengan Pusat Kegiatan	28
4.2	Tinjauan Mezzo Kecamatan Gayamsari	29
4.2.1	Peraturan Pemerintah	29
4.2.2	Administrasi Kecamatan Gayamsari	32
4.2.3	Kependudukan Kecamatan Gayamsari	33
4.2.4	Penggunaan Lahan di Sekitar Tapak	35
4.2.5	Kawasan Strategis Masjid Agung Jawa Tengah	37
4.2.6	Persebaran Fasilitas di Sekitar Objek Studi	40
4.3	Tinjauan Mikro Objek Studi	43
4.3.1	Administrasi Kelurahan Sambirejo	43
4.3.2	Tapak Objek Studi.....	43
4.3.3	Legalitas Status Lahan	46
4.3.4	Kondisi Eksisting	47
BAB 5 ANALISIS DAN PEMBAHASAN		54
5.1	Analisis Kebijakan	54
5.1.1	Kebijakan Pemerintah	54
5.1.2	Limitasi Lahan Hak Wakaf	60
5.2	Analisis Lokasi.....	62
5.2.1	Batas Administrasi	62
5.2.2	Aksesibilitas	66
5.2.3	Kedekatan dengan Pusat Kegiatan (<i>Proximity</i>).....	67
5.2.4	Penggunaan Lahan di Sekitar Objek Studi.....	68
5.3	Analisis Tapak	70
5.3.1	Legalitas	71
5.3.2	Penggunaan Lahan	71
5.3.3	Aksesibilitas dan Sirkulasi	73

5.3.4	Kesesuaian Kondisi Eksisting Terhadap Konsep Perencanaan.....	73
5.3.5	Nilai Lahan	76
5.4	Hasil Analisis SWOT.....	77
5.5	Analisis Persepsi dan Preferensi	78
5.6.5	Pemangku Kepentingan Pemerintah Kota Semarang.....	80
5.6.6	Pemangku Kepentingan Pengelola Wakaf	81
5.6.7	Pemangku Kepentingan Wakil Rakyat	83
5.6	Analisis Pasar.....	84
5.7.5	Hotel	84
5.6.2	Apartemen	93
5.6.3	Rusun.....	93
5.6.4	Pusat Perbelanjaan.....	97
5.7	Analisis Kebutuhan Ruang	98
5.7.1	Perhitungan Kebutuhan Ruang.....	100
BAB 6 KONSEP DAN RENCANA		110
6.1	Konsep Perencanaan Tapak	110
6.1.1	Konsep Perencanaan Waterfront Development	111
6.1.2	Konsep Perencanaan Kawasan Strategis Sosial Budaya.....	113
6.2	Rencana Tapak.....	114
6.2.1	Rencana Aksesibilitas	114
6.2.2	Rencana Penggunaan Lahan.....	120
6.2.3	Rencana Massa Bangunan.....	125
6.2.4	Rencana Tepi Sungai.....	127
6.2.5	Rencana Infrastruktur	129
BAB 7 KESIMPULAN & SARAN		134
7.1	Kesimpulan	134
7.2	Saran	135
DAFTAR PUSTAKA		137
LAMPIRAN		

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Jenis Jaringan Jalan	8
Gambar 3.1 Lokasi Objek Studi.....	14
Gambar 3.2 Kerangka Analisis	18
Gambar 3.3 Kerangka Pikir.....	19
Gambar 4.1 Pembagian Administratif Wilayah Per Kecamatan Kota Semarang	23
Gambar 4.2 Pembagian Administratif Wilayah Per Kelurahan Kecamatan Gayamsari.....	32
Gambar 4.3 Piramida Penduduk Berdasarkan Kelompok Usia Kecamatan Gayamsari Tahun 2015	34
Gambar 4.4 Penggunaan Lahan di Sekitar Kecamatan Gayamsari.....	35
Gambar 4.5 Perumahan Teratur di Jalan Gajah Raya	36
Gambar 4.6 Koridor Komersial di Jalan Tlogosari Raya.....	36
Gambar 4.7 Koridor Komersial di Jalan Citarum	37
Gambar 4.8 Peta Batas Kawasan Strategis Masjid Agung Jawa Tengah	38
Gambar 4.9 Bangunan Inti Masjid Agung Jawa Tengah	39
Gambar 4.10 <i>Site Plan</i> Masjid Agung Jawa Tengah	40
Gambar 4.11 Kondisi Sungai Banjir Kanal Timur.....	44
Gambar 4.12 Fase Normalisasi Sungai Banjir Kanal Timur.....	45
Gambar 4.13 Potongan Sungai Banjir Kanal Timur Setelah Normalisasi	46
Gambar 4.14 Kondisi Permukiman di Dalam Tapak Objek Studi.....	49
Gambar 4.15 Relokasi Sementara Pasar Johar.....	50
Gambar 4.16 Sawah di Daerah Kampung Sambirejo	50
Gambar 4.17 Sawah di Belakang Masjid Agung Jawa Tengah	51
Gambar 4.18 Festival Dudgeran	52
Gambar 4.19 Fasilitas Pendukung Masjid Agung Jawa Tengah.....	53
Gambar 5.1 Jalan Masuk Menuju Perumahan Pandansari	64
Gambar 5.2 Kegiatan Komersial di Jalan Soekarno Hatta.....	64
Gambar 5.3 Ilustrasi Rencana Normalisasi Banjir Kanal Timur	66
Gambar 5.4 Perumahan di Sekitar Objek Studi	69

Gambar 5.5 Kondisi Ruko di Jalan Jolotundo II.....	69
Gambar 5.6 Fasilitas di Sekitar Objek Studi.....	70
Gambar 5.7 Rencana Pemanfaatan Tanah Wakaf 2009	83
Gambar 5.8 Persentase Zona Perencanaan.....	101
Gambar 6.1 Letak Halte Bus Kota	115
Gambar 6.2 Ilustrasi Pintu Masuk Menuju Kawasan.....	115
Gambar 6.3 Sirkulasi Kendaraan di dalam Tapak	117
Gambar 6.4 Letak Dermaga	118
Gambar 6.5 Ilustrasi Dermaga sebelah Utara	118
Gambar 6.6 Jalan Penghubung Sungai dengan Pusat Kawasan.....	119
Gambar 6.7 Rencana Kelompok Permukiman.....	120
Gambar 6.8 Rencana Kelompok Perdagangan dan Jasa	122
Gambar 6.9 Rencana Kelompok Penggunaan Lahan di Tepian Sungai	123
Gambar 6.10 Rencana Kelompok Fasilitas	124
Gambar 6.11 Ilustrasi Rencana Ruang Publik	125
Gambar 6.12 Potongan Dinding Retensi.....	128
Gambar 6.13 Ilustrasi Taman Tepian Sungai.....	129
Gambar 6.14 Potongan Jalan ROW 6 meter	130
Gambar 6.15 Potongan Jalan ROW 9 meter	130
Gambar 6.16 Potongan Jalan ROW 15 meter	131
Gambar 6.17 Potongan Jalan ROW 18 meter	131
Gambar 6.18 Potongan Jalan ROW 35 meter	132

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Peraturan tentang Garis Sempadan Sungai	9
Tabel 4.1 Luas Wilayah Per Kecamatan Kota Semarang	22
Tabel 4.2. Sebaran Topografi Kota Semarang	24
Tabel 4.3 Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk Per Kecamatan Kota Semarang Tahun 2015.....	24
Tabel 4.4 Rute Bus Damri.....	26
Tabel 4.5 Rute BRT Trans Semarang	26
Tabel 4.6 Pusat Kegiatan di Sekitar Objek Studi	28
Tabel 4.7 Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan Intensitas Bangunan	29
Tabel 4.8 Garis Sempadan Bangunan (GSB) Berdasarkan Objek Peninjau Garis Sempadan	30
Tabel 4.9 Ketentuan Luas Persil Bangunan	31
Tabel 4.10 Luas Wilayah Per Kelurahan Kecamatan Gayamsari	33
Tabel 4.11 Jumlah Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin Per Kelurahan Kecamatan Gayamsari Tahun 2015	33
Tabel 4.12 Jumlah Penduduk Berdasarkan Kelompok Umur Kecamatan Gayamsari Tahun 2015	34
Tabel 4.13 Sarana Masjid Agung Jawa Tengah.....	40
Tabel 4.14 Fasilitas di Sekitar Objek Studi.....	41
Tabel 4.15 Kepemilikan Lahan Objek Studi	46
Tabel 4.16 Kondisi Jalan di Sekitar Objek Studi	47
Tabel 4.17 Penggunaan Lahan Objek Studi	49
Tabel 4.18 Kegiatan Pengunjung Berdasarkan Fasilitas Pendukung Masjid Agung Jawa Tengah	53
Tabel 5.1 Arahan Kebijakan Pemerintah	55
Tabel 5.2 Limitasi Intensitas Bangunan.....	57
Tabel 5.3 Limitasi Garis Sempadan Terhadap Bangunan.....	58
Tabel 5.4 Ketentuan Luas Persil Bangunan	59
Tabel 5.5 Penggunaan Lahan di dalam Tapak	72
Tabel 5.6 Nilai Pembobotan Lahan Berdasarkan Kategori Pembanding.....	76
Tabel 5.7 Hasil Pembobotan Nilai Lahan	77

Tabel 5.8 Karakteristik SWOT Objek Studi	78
Tabel 5.9 Tujuan Wawancara Mendalam	79
Tabel 5.10 Jumlah Per Kelas Hotel Berdasarkan Radius.....	85
Tabel 5.11 Hotel di Sekitar Objek Studi	86
Tabel 5.12 Apartemen di Sekitar Objek Studi	94
Tabel 5.13 Rusun di Sekitar Objek Studi.....	96
Tabel 5.14 Pusat Perbelanjaan di Sekitar Objek Studi.....	97
Tabel 5.15 Pertimbangan Rencana Penggunaan Lahan	98
Tabel 5.16 Luas Zona Perencanaan	100
Tabel 5.17 Rencana Penggunaan Lahan Zona A	101
Tabel 5.18 Rencana Penggunaan Lahan Zona B	102
Tabel 5.19 Rencana Penggunaan Lahan Zona C	103
Tabel 5.20 Programming Ruang	103
Tabel 6.1 Konsep Perencanaan <i>Waterfront Development</i>	111
Tabel 6.2 Perencanaan Kawasan Strategis Sosial Budaya.....	113
Tabel 6.3 Rencana Ketinggian Bangunan.....	126