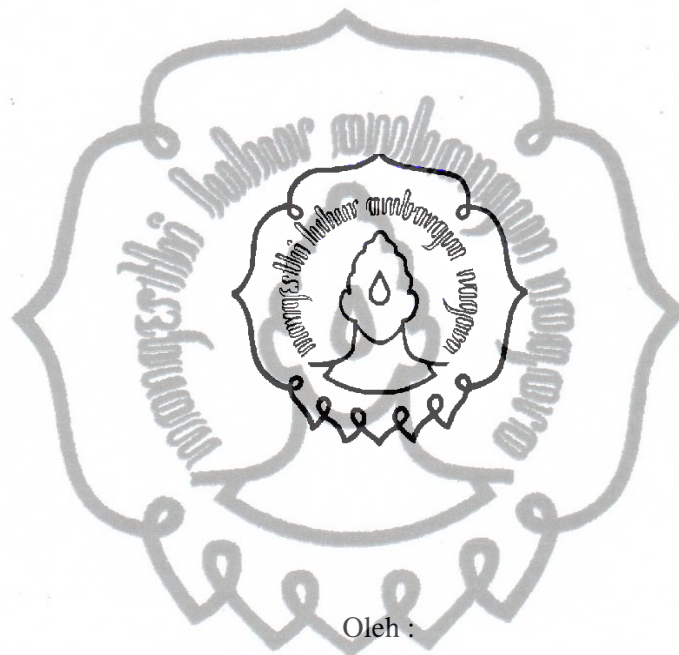


TUGAS AKHIR

**TINGKAT KESIAPAN KAWASAN PERDAGANGAN-JASA
SOLO BARU SEBAGAI *CENTRAL BUSINESS DISTRICT*
DI KABUPATEN SUKOHARJO**



Oleh :

NAJWA WIJDANIA

I0616025

Diajukan Sebagai Syarat Untuk Mencapai
Jenjang Sarjana Strata-1 Perencanaan Wilayah dan Kota

**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS SEBELAS MARET
SURAKARTA**
computer user
2020

PENGESAHAN**Tingkat Kesiapan Kawasan Perdagangan-Jasa Solo Baru sebagai *Central Business District* di Kabupaten Sukoharjo**

Disusun oleh:

**Najwa Wijdania
I0616025**

Telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Tugas Akhir Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Sebelas Maret dan dinyatakan LULUS dalam Sidang Tugas Akhir pada Tanggal 26 Januari 2021

Menyetujui,
Surakarta, 15 Februari 2021

Pembimbing I



Dr. Paramita Rahayu, S.T., M.T., M.Sc.
NIP. 197501072006042002

Pembimbing II



Ir. Ana Hardiana, M.T.
NIP. 196909191994122001

Mengesahkan,

Kepala Program Studi
Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik UNS



Profs. Winny Astuti, M.Sc., Ph.D
NIP. 196407111991032001

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Najwa Wijdania
NIM : I0616025
Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota

menyatakan dengan sebenarnya bahwa Tugas Akhir saya yang berjudul **“TINGKAT KESIAPAN KAWASAN PERDAGANGAN-JASA SOLO BARU SEBAGAI CENTRAL BUSINESS DISTRICT DI KABUPATEN SUKOHARJO”** ini merupakan hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan plagiarisme. Selain itu, sumber informasi yang dikutip dari penulis lain telah disebutkan dan dicantumkan dalam daftar pustaka.

Apabila pada kemudian hari terbukti kuat atau didapatkan Tugas Akhir ini adalah hasil jiplakan, saya bersedia diproses dengan sanksi atas perbuatan saya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Surakarta, 18 Februari 2021
Yang membuat pernyataan,



Najwa Wijdania
I0616025

ABSTRAK**Tingkat Kesiapan Kawasan Perdagangan-Jasa Solo Baru sebagai Central Business District di Kabupaten Sukoharjo**

Solo Baru merupakan kawasan di peri urban Kota Surakarta yang memiliki tujuan awal pembangunan sebagai penyedia perumahan skala besar sebagai tindak lanjut dari pertumbuhan Kota Surakarta yang tinggi. Namun seiring berjalannya waktu, tujuan pengembangan berubah untuk menjadikannya sebagai pusat penggerak baru di Kabupaten Sukoharjo. Pengembangan CBD ini diperlukan untuk mengakomodasi perkembangan kawasan perdagangan-jasa yang pesat di dalamnya. CBD dianggap sebagai kawasan yang memainkan peran kunci untuk mendorong pertumbuhan ekonomi. Namun, pada lapangan menggambarkan adanya beberapa sarana perekonomiannya dalam keadaan yang kurang diperhatikan. Maka, penelitian ini dilakukan untuk mengetahui tingkat kesiapan kawasan perdagangan-jasa Solo Baru untuk dijadikan sebagai kawasan CBD. Penelitian ini merupakan penelitian kuantitatif dengan pendekatan deduktif. Metode pengumpulan data adalah dengan studi dokumen, observasi lapangan, dan pemetaan citra satelit. Teknik analisis yang digunakan adalah statistik-deskriptif dan analisis skoring. Hasil penelitian menyatakan bahwa kawasan perdagangan-jasa Solo Baru berada pada tingkat menuju siap untuk dijadikan sebagai kawasan CBD. Hal ini didapatkan dari hasil analisis per variabel yang menyatakan bahwa 6 dari 11 variabel yang digunakan sebagai pengukuran berada dalam kondisi siap atau sesuai dengan parameter kesiapan kawasan CBD.

Kata kunci: Central Business District; kesiapan; analisis skoring

ABSTRACT**Readiness Level of Solo Baru Trade-Service Area as the Central Business District in Sukoharjo Regency**

Solo Baru is an area in peri-urban of Surakarta which had the initial development goal to be the large-scale housing developer as a follow-up to the high growth of Surakarta City. However, the development objectives changed to make Solo Baru as a new center district in Sukoharjo Regency. CBD development is needed to accommodate the rapid development of trade-services areas within the area. CBD is considered as an area that plays a key role in driving economic growth. But, in the field, it was found there were several economic facilities which are not given enough attention. So, this research was conducted to determine the level of readiness of the Solo Baru trade-service area to become a CBD. This research is a quantitative study with a deductive approach. Data collection methods are document study, field observation, and mapping from satellite image. The analysis technique used in this research are statistical-descriptive and scoring analysis. The results of this research indicate that the Solo Baru trade-service area is at the level of being ready to become a CBD. This is obtained from the results of the analysis per variable which states that 6 of the 11 variables used are in a ready condition or in accordance with the CBD area readiness parameters.

Kata kunci: Central Business District; readiness; scoring analysis

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis ucapkan pada Tuhan Yang Maha Esa atas segala karunia-Nya yang tak terhingga sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir dengan judul “Kesiapan Kawasan Perdagangan-Jasa Solo Baru sebagai *Central Business District* di Kabupaten Sukoharjo” dengan baik. Penulis menyadari dengan sungguh bahwa tugas akhir ini tidak dapat diselesaikan dengan baik tanpa bimbingan, motivasi, dan bantuan dari berbagai pihak. Maka, pada kesempatan ini peneliti ucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Allah SWT atas segala karunia dan ridho-Nya yang tiada henti
2. Bapak Muflih Wahyanto, Ibu Anisah Indriati, Mbak Nadia Tahsinia, Mbak Fega Gifarina, dan Adik Fakhma Mujahida, keluarga penulis yang selalu menjadi pendukung pertama dan pemberi doa terbaik
3. Prof. Ir. Winny Astuti, M.Sc., Ph.D., selaku Kepala Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota
4. Ibu Erma Fitria Rini, S.T., M.T., selaku pembimbing akademik yang selalu peduli dan menjadi pemberi saran terbaik atas keadaan akademik penulis selama perkuliahan sekaligus dosen penguji yang memberikan saran untuk penyempurnaan tugas akhir ini
5. Ibu Dr. Paramita Rahayu, S.T., M.T., M.Sc dan Ibu Ir. Ana Hardiana, M.T., selaku dosen pembimbing yang memberikan saran-komentar terbaik dalam perjalanan tugas akhir penulis
6. Bapak Ir. Galing Yudana, M.T., selaku dosen penguji I yang memberikan saran yang membangun demi penyempurnaan tugas akhir ini
7. Seluruh Bapak dan Ibu dosen Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota UNS beserta karyawan akademik lainnya yang memberikan bimbingan dan pelayanan selama penulis menempuh studi
8. Instansi-instansi Kabupaten Sukoharjo yang telah memberikan data yang dibutuhkan dalam penelitian
9. Teman-teman PWK UNS angkatan 2016 yang selalu membantu dan berbagi cerita, keluh, kesah, serta rangkulan selama bangku perkuliahan hingga akhir studi
10. Teman-teman dekat yang tak hentinya membantu penulis untuk tegak kembali setelah berbagai kendala datang: Manusia Serba Dadakan (Lutvi, Rivia, Aulia, Indah, Lucky, Nuraini, Zelycha, Mita), koor FAM 2018 (Uka, Dwi, Yustika, Revan, Via, Halida, Wuri, Gigih, Alfin, Memed, Fuad, Ditha), Eisthera (Sarah, Caka, Ifa), Girls Day Out (Ika, Cinta, Mbak Fau)

11. Semua pihak yang membantu secara langsung maupun tidak langsung dan tak bisa penulis sebutkan satu persatu

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tugas akhir ini masih terdapat banyak kekurangan baik secara isi maupun tata bahasa. Maka, penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun dari pembaca untuk penyempurnaan lagi tugas akhir ini dan sebagai acuan dalam penulisan karya ilmiah selanjutnya. Sekiranya penulis ucapkan terima kasih, semoga laporan tugas akhir ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca dan banyak pihak di luar sana. Terakhir, penulis kembali memohon maaf apabila terdapat tindakan yang kurang berkenan selama proses penyusunan laporan tugas akhir ini. Salam sejahtera untuk semua.



Surakarta, Februari 2021

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan dan Sasaran.....	4
1.3.1 Tujuan.....	4
1.3.2 Sasaran.....	4
1.4 Ruang Lingkup Penelitian	4
1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah.....	4
1.4.2 Ruang Lingkup Waktu.....	4
1.4.3 Ruang Lingkup Substansi.....	5
1.5 Posisi Penelitian.....	7
1.5.1 Posisi Penelitian Terhadap Ranah Perencanaan Wilayah dan Kota.....	7
1.5.2 Posisi Penelitian Terhadap Penelitian Sebelumnya.....	8
1.6 Manfaat Penelitian.....	12
1.6.1 Manfaat Teoritis	12
1.6.2 Manfaat Praktis.....	12
1.7 Alur Penelitian.....	13
1.8 Sistematika Penulisan.....	14
BAB 2 TINJAUAN TEORI	
2.1 Urbanisasi	15
2.2 Peri-Urban	17
2.3 Growth Center	18
2.4 Central Business District	20
2.5 Kesiapan	26
2.6 Kesiapan Kawasan CBD	27
2.7 Variabel Penelitian	33
BAB 3 METODE PENELITIAN	
3.1 Pendekatan dan Jenis Penelitian.....	34
3.1.1 Pendekatan Penelitian.....	34
3.1.2 Jenis Penelitian	34
3.2 Rancang Penelitian	35
3.2.1 Persiapan Penelitian.....	35
3.2.2 Pelaksanaan Penelitian	37
3.2.3 Tahap Akhir Penelitian.....	37
3.3 Variabel Operasional	38
3.4 Kebutuhan Data	43
3.5 Teknik Pengumpulan Data	46
3.6 Teknik Analisis Data	46
3.6.1 Analisis Tetangga Terdekat.....	47

3.6.2	Analisis Penggunaan Lahan Eksisting.....	48
3.6.3	Analisis Keragaman Aktivitas dan Indeks Entropi.....	48
3.6.4	Analisis Kepadatan Bangunan.....	49
3.6.5	Analisis Indeks CBHI dan CBII.....	49
3.6.6	Analisis Tingkat Nilai Lahan.....	50
3.6.7	Analisis Pelayanan Lalu Lintas (LoS).....	50
3.6.8	Analisis Ketersediaan Transportasi Umum dan Halte.....	54
3.6.9	Analisis Ketersediaan Ruang Parkir.....	55
3.6.10	Analisis Ketersediaan Jalur Pedestrian.....	55
3.6.11	Analisis Ketersediaan Rencana Kawasan.....	56
3.6.12	Analisis Skoring.....	56
3.7	Kerangka Analisis Data.....	58
3.8	Jadwal Penelitian.....	58

BAB 4 DATA DAN ANALISIS

4.1	Gambaran Kawasan CBD Solo Baru.....	59
4.1.1	Persebaran Kegiatan Perdagangan, Jasa, dan Perkantoran.....	59
4.1.2	Tutupan Lahan.....	61
4.1.3	Penggunaan Lahan.....	63
4.1.4	Lantai Bangunan.....	65
4.1.5	Zona Nilai Tanah.....	67
4.1.6	Volume Kendaraan dan Kapasitas Jalan.....	69
4.1.7	Transportasi Umum dan Halte.....	70
4.1.8	Ruang Parkir.....	72
4.1.9	Jalur Pedestrian.....	76
4.1.10	Dokumen Perencanaan Kawasan CBD.....	78
4.2	Analisis Komponen CBD dan Infrastrukturnya.....	
4.2.1	Konsentrasi Kegiatan Bisnis.....	80
4.2.2	Penggunaan Lahan.....	82
4.2.3	Keragaman Aktivitas.....	83
4.2.4	Kepadatan Bangunan.....	84
4.2.5	Karakter Arah Pengembangan Bangunan.....	85
4.2.6	Nilai Lahan.....	87
4.2.7	Aksesibilitas.....	90
4.2.8	Transportasi Umum dan Haltenya.....	92
4.2.9	Ruang Parkir.....	95
4.2.10	Jalur Pedestrian.....	98
4.2.11	Dokumen Rencana.....	100
4.3	Analisis Kesiapan Kawasan Solo Baru Sebagai Kawasan <i>Central Business District</i> di Kabupaten Sukoharjo.....	100

BAB 5 PEMBAHASAN

5.1	Kesiapan Kawasan Perdagangan-Jasa Solo Baru untuk dijadikan CBD Berdasarkan Setiap Variabel.....	103
5.1.1	Variabel yang Memenuhi Parameter untuk Mendukung Kesiapan Kawasan Perdagangan-Jasa Solo Baru Sebagai CBD.....	103
5.1.2	Variabel yang Belum Memenuhi Parameter untuk Mendukung Kawasan Perdagangan-Jasa Solo Baru Sebagai CBD.....	107
5.2	Kesiapan Kawasan Perdagangan-Jasa Solo Baru untuk dijadikan CBD Berdasarkan Setiap Variabel.....	110

BAB 6 PENUTUP

6.1 Kesimpulan..... 112
6.2 Saran/Rekomendasi 113



DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Posisi Penelitian Terhadap Penelitian Sebelumnya.....	9
Tabel 2.1 Sintesis Komponen Pembentuk Kawasan CBD	24
Tabel 2.2 Sintesis Kesiapan dalam Perencanaan	27
Tabel 2.3 Sintesis Jenis Guna Lahan yang Diwadahi di dalam Kawasan CBD.....	29
Tabel 2.4 Variabel Penelitian	33
Tabel 3.1 Variabel dan Parameter Kesiapan Kawasan sebagai CBD.....	41
Tabel 3.2 Kebutuhan Data	44
Tabel 3.3 Klasifikasi Kepadatan Bangunan	49
Tabel 3.4 Kapasitas Dasar Jalan (C_0)	51
Tabel 3.5 Faktor Penyesuaian Lebar Jalan Lalu lintas (FC_w).....	51
Tabel 3.6 Faktor Penyesuaian Pemisah Arah (FC_{SP}).....	52
Tabel 3.7 Faktor Penyesuaian Hambatan Samping (FC_{SF}) – Jika jalan dengan bahu.....	52
Tabel 3.8 Faktor Penyesuaian Hambatan Samping (FC_{SF}) – Jika jalan dengan kereb.....	53
Tabel 3.9 Faktor Penyesuaian Ukuran Kota (FC_{CS})	53
Tabel 3.10 Ekuivalensi Satuan Mobil Penumpang.....	53
Tabel 3.11 Kelas <i>Level of Service</i>	54
Tabel 3.12 Kebutuhan Jalur Pedestrian Berdasarkan Penggunaan Lahan.....	55
Tabel 3.13 Kategori Tingkat Kesiapan Kawasan	57
Tabel 3.14 Kerangka Analisis Data	58
Tabel 3.15 Jadwal Penelitian.....	58
Tabel 4.1 Luas Jenis Guna Lahan Kawasan CBD Solo Baru.....	63
Tabel 4.2 Volume Lalu Lintas Jam Tersibuk Jalan Utama Kawasan CBD Solo Baru	69
Tabel 4.3 Identifikasi Penentu Angka Kapasitas Jalan	69
Tabel 4.4 Kapasitas Ruas Jalan Utama Kawasan CBD Solo Baru dan Faktor Penyesuaiannya	70
Tabel 4.5 Trayek Angkutan Umum yang Melewati Kawasan CBD Solo Baru	71
Tabel 4.6 Jenis Lahan Parkir Eksisting Kawasan CBD Solo Baru	75
Tabel 4.7 Panjang Jalur Pedestrian di Kawasan CBD Solo Baru.....	77
Tabel 4.8 Skoring Komponen Konsentrasi Kegiatan	82
Tabel 4.9 Luas dan Persentase Guna Lahan Kawasan CBD Solo Baru	82
Tabel 4.10 Skoring Komponen Kepadatan Bangunan	85
Tabel 4.10 Skoring Komponen Penggunaan Lahan	83
Tabel 4.11 Skoring Komponen Keragaman Aktivitas.....	84
Tabel 4.12 Skoring Komponen Kepadatan Bangunan	85
Tabel 4.13 Luas Lantai Per Penggunaan Bangunan	86
Tabel 4.14 Skoring Komponen Arah Pengembangan Bangunan	87
Tabel 4.15 Luas Lahan Per Klasifikasi Harga Lahan Kecamatan Grogol.....	87
Tabel 4.16 Skoring Komponen Nilai Lahan.....	90
Tabel 4.17 Hasil Perhitungan Proyeksi Volume Lalu Lintas	90
Tabel 4.18 Hasil Perhitungan LoS.....	91
Tabel 4.19 Skoring Variabel Aksesibilitas	92
Tabel 4.20 Skoring Variabel Transportasi Umum dan Halte	95
Tabel 4.21 Skoring Variabel Ruang Parkir	96
Tabel 4.22 Panjang Jalur Pedestrian di Kawasan CBD Solo Baru.....	98
Tabel 4.23 Skoring Variabel Jalur Pedestrian	99
Tabel 4.24 Skoring Variabel Dokumen Rencana.....	100
Tabel 4.25 Hasil Skoring Analisis Seluruh Variabel.....	101
Tabel 4.26 Kategori Tingkat Kesiapan Kawasan	101

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Peta Ruang Lingkup Penelitian	6
Gambar 1.2 Skema Posisi Penelitian Terhadap Ranah Ilmu PWK	7
Gambar 1.3 Alur Penelitian	13
Gambar 2.1 Kerangka Teori	15
Gambar 2.2 Alur Pengembangan Kota.....	26
Gambar 2.3 Bagan Penentuan Kesiapan Kawasan CBD.....	28
Gambar 3.1 Kerangka Rancangan Penelitian	38
Gambar 4.1 Peta Persebaran Lokasi Kegiatan Bisnis Kawasan CBD Solo Baru.....	60
Gambar 4.2 Peta Lahan Terbangun-Nonterbangun Kawasan CBD Solo Baru.....	62
Gambar 4.3 Peta Penggunaan Lahan Kawasan CBD Solo Baru	64
Gambar 4.4 Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Grogol.....	68
Gambar 4.5 Peta Jumlah Lantai Bangunan Kawasan CBD Solo Baru	66
Gambar 4.6 Peta Ruas Jalan Utama Kawasan CBD Solo Baru.....	70
Gambar 4.7 Peta Trayek Angkutan Umum yang Melewati Kawasan CBD Solo Baru	72
Gambar 4.8 Parkir On-Street dan Off-Street di Kawasan CBD Solo Baru.....	73
Gambar 4.9 Peta Pembagian Zona Perhitungan Ruang Parkir Kawasan CBD Solo Baru	74
Gambar 4.10 Peta Ketersediaan Jalur Pedestrian Kawasan CBD Solo Baru	76
Gambar 4.11 Kondisi Jalur Pedestrian Kawasan CBD Solo Baru	77
Gambar 4.12 Peta Rencana Pola Ruang Kecamatan Grogol.....	79
Gambar 4.13 Hasil Analisis Tetangga Terdekat.....	81
Gambar 4.14 Peta Kontur Nilai Lahan (Zona Nilai Tanah) Kecamatan Grogol.....	88
Gambar 4.15 Diagram Von Thunen (Jarak x Nilai Lahan) Kawasan Solo Baru	89
Gambar 4.16 Peta Lokasi CBD Solo Baru	92
Gambar 4.17 Peta Jangkauan Pelayanan Angkutan Umum Kawasan CBD Solo Baru	94
Gambar 4.18 Kondisi Ruang Parkir yang Tidak Tersedia.....	95
Gambar 4.19 Peta Ketersediaan Ruang Parkir Kawasan CBD Solo Baru	97
Gambar 4.20 Peta Ketersediaan Jalur Pedestrian Kawasan CBD Solo Baru	98
Gambar 4.21 Kondisi Penyalahgunaan Jalur Pedestrian	99