

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>iv</b>
<b>INTISARI .....</b>	<b>vi</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	5
1.3 Tujuan Perencanaan .....	7
1.4 Manfaat Perencanaan.....	8
1.5 Ruang Lingkup Perencanaan.....	8
1.5.1 Ruang Lingkup Spasial .....	8
1.5.2 Ruang Lingkup Substansial .....	9
1.5.3 Periode Perencanaan .....	10
1.6 Keluaran Perencanaan .....	10
1.7 Keaslian Perencanaan.....	10
1.8 Sistematika Penulisan.....	11
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA.....</b>	<b>13</b>
2.1 Tinjauan Pustaka .....	13
2.1.1 Revitalisasi .....	13
2.1.2 Placemaking .....	17
2.1.3 Pecinan .....	20
2.2 Preseden Perencanaan .....	25
2.3 Elaborasi Konsep Perencanaan.....	30
<b>BAB III METODE PERENCANAAN .....</b>	<b>33</b>
3.1 Konsep dan Pendekatan Perencanaan .....	33
3.2 Unit Perencanaan.....	33
3.2.1 Unit Amatan.....	33
3.2.2 Unit Perencanaan .....	33

3.3	Metode Pengumpulan Data .....	34
3.3.1	Data Primer .....	34
3.3.2	Data Sekunder .....	35
3.4	Metode Perencanaan.....	36
3.5	Pengembangan Alternatif.....	38
3.6	Pemilihan Alternatif .....	39
3.7	Tahapan Perencanaan .....	40
<b>BAB IV ANALISIS KAWASAN PERENCANAAN .....</b>		<b>42</b>
4.1	Gambaran Umum Kawasan Perencanaan .....	42
4.1.1	Kota Administrasi Jakarta Barat .....	42
4.1.2	Kawasan Pecinan Glodok .....	44
4.2	Analisis Karakteristik Kawasan .....	51
4.3	Analisis Akses dan Koneksi .....	53
4.3.1	Sirkulasi Kendaraan .....	53
4.3.2	Parkir .....	55
4.3.3	Fasilitas Pejalan Kaki dan Jalur Sepeda.....	57
4.3.4	Fasilitas Transportasi Umum .....	61
4.4	Kenyamanan dan Identitas .....	64
4.4.1	Intensitas Bangunan .....	64
4.4.2	Fasad dan Gaya Bangunan .....	66
4.4.3	Kualitas Lingkungan .....	69
4.5	Penggunaan dan Aktivitas .....	71
4.5.1	Penggunaan Lahan .....	71
4.5.2	Pusat Aktivitas .....	74
4.5.3	Analisis Area yang Kurang Dimanfaatkan .....	77
4.5.4	RTH dan Ruang Publik .....	78
4.6	Preservasi/Konservasi .....	80
4.6.1	Aset Budaya .....	80
4.6.2	Bangunan Cagar Budaya.....	81
4.6.3	Bangunan Pecinan.....	84
4.6.4	Informasi Budaya .....	85
4.7	Rangkuman Analisis Elemen Perencanaan .....	86
<b>BAB V KONSEP DAN ALTERNATIF RENCANA .....</b>		<b>88</b>
5.1	Konsep Perencanaan.....	88
5.2	Perumusan Alternatif Perencanaan.....	90



5.2.1	Alternatif 1 ( <i>Transit Hub</i> ) .....	91
5.2.2	Alternatif 2 ( <i>Intergrated Space</i> ).....	92
5.3	Pemilihan Alternatif Rencana.....	93
5.4	Interpretasi Rencana terhadap Konsep .....	98
<b>BAB VI RENCANA KAWASAN .....</b>		<b>101</b>
6.1	Masterplan .....	101
6.2	Rencana Detail .....	102
6.2.1	Rencana Sirkulasi.....	102
6.2.2	Rencana Pedestrian dan Jalur Sepeda .....	104
6.2.3	Rencana Parkir .....	108
6.2.4	Rencana Citra dan Fasad Bangunan.....	110
6.2.5	Rencana Guna Lahan .....	113
6.2.6	Rencana Ruang Terbuka .....	114
6.2.7	Rencana Preservasi/Konservasi .....	118
6.2.8	Rencana Pusat Kegiatan .....	120
6.3	Pentahapan Perencanaan .....	124
6.4	Lesson Learned.....	126
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>		<b>128</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Rumusan Masalah Perencanaan.....	5
Tabel 1.2 Analisis CATWOE .....	8
Tabel 1.3 Keaslian Perencanaan .....	10
Tabel 2.1 Tabel Indikator Placemaking .....	20
Tabel 2.2 Elemen Preseden Clarke Quay.....	27
Tabel 2.3 Elemen Preseden Vancouver Chinatown.....	29
Tabel 2.4 Indikator Perencanaan Ideal.....	31
Tabel 3.1 Daftar Kebutuhan Data Primer dan Sekunder.....	35
Tabel 3.2 Tahapan Perencanaan.....	40
Tabel 4.1 PDRB ADHK Kota Jakarta Barat .....	43
Tabel 4.2 Hasil Analisis Sirkulasi.....	54
Tabel 4.3 Hasil Analisis Parkir .....	57
Tabel 4.4 Hasil Analisis Pedestrian dan Jalur Sepeda .....	60
Tabel 4.5 Informasi Transportasi Umum .....	61
Tabel 4.6 Hasil Analisis Transportasi Umum.....	63
Tabel 4.7 Hasil Analisis Intensitas Bangunan .....	66
Tabel 4.8 Jenis Fasad Bangunan .....	67
Tabel 4.9 Hasil Analisis Kualitas Lingkungan .....	71
Tabel 4.10 Hasil Analisis Guna Lahan .....	73
Tabel 4.11 Pusat Aktivitas Kawasan Pecinan Glodok .....	75
Tabel 4.12 Analisis RTH dan Ruang Publik.....	79
Tabel 4.13 Informasi Bangunan Cagar Budaya .....	81
Tabel 4.14 Rangkuman Analisis Perencanaan .....	86
Tabel 5.3 Pembobotan Kriteria AHP .....	94
Tabel 5.4 Perhitungan Eigen Vector .....	94
Tabel 5.5 Pembobotan dan Perhitungan Kriteria Aksesibilitas .....	95
Tabel 5.6 Pembobotan dan Perhitungan Kriteria Lingkungan Fisik.....	95
Tabel 5.7 Pembobotan dan Perhitungan Kriteria Ruang Aktivitas .....	96
Tabel 5.8 Pembobotan dan Perhitungan Kriteria Identitas Pecinan.....	96
Tabel 5.9 Perkalian Eigen Vector Kriteria dan Alternatif.....	97



UNIVERSITAS  
GADJAH MADA

**Revitalisasi Kawasan Pecinan Glodok Dengan Pendekatan Placemaking**  
Haydar Muhammad Hanan, Prof. Ir. Bambang Hari Wibisono, MUP., M.Sc., Ph.D.  
Universitas Gadjah Mada, 2024 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

Tabel 5.10 Interpretasi Rencana terhadap Konsep.....	98
Tabel 6.1 Pentahapan Perencanaan .....	125

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Rich Picture .....	7
Gambar 1.2 Ruang Lingkup Spasial Perencanaan .....	9
Gambar 2.1 Elaborasi Konsep Revitalisasi .....	17
Gambar 2.2 Diagram Placemaking PPS .....	18
Gambar 2.3 Elaborasi Konsep Pecinan .....	25
Gambar 2.4 Clarke Quay, Singapura .....	26
Gambar 2.5 Vancouver Chinatown .....	28
Gambar 2.6 Proses Penyusunan Konsep Perencanaan .....	30
Gambar 2.7 Elaborasi Konsep Perencanaan .....	30
Gambar 3.1 Diagram Metode SSM .....	38
Gambar 3.2 Hierarki Keputusan AHP .....	40
Gambar 4.1 Peta Administrasi Kota Jakarta Barat .....	42
Gambar 4.2 Peta Batas Kawasan Pecinan Glodok .....	45
Gambar 4.3 Deretan Ruko Glodok pada 1872 .....	46
Gambar 4.4 Ruko Glodok Pasca 1998 .....	47
Gambar 4.5 Konstelasi Pecinan dengan kawasan di sekitarnya .....	49
Gambar 4.6 Konstelasi Kawasan Pecinan Glodok dengan kawasan sekitarnya ...	50
Gambar 4.7 Lokasi Rencana Stasiun MRT .....	51
Gambar 4.8 Peta Alur Sirkulasi Jalan .....	54
Gambar 4.9 Parkir on Street .....	55
Gambar 4.10 Lapangan Parkir Dishub .....	56
Gambar 4.11 Peta Lokasi Parkir Glodok .....	56
Gambar 4.12 Bangunan JPO Orion Plaza .....	58
Gambar 4.13 Jalur Pedestrian .....	59
Gambar 4.14 Peta Jalur Pedestrian .....	59
Gambar 4.15 Peta Fasilitas Transportasi Umum .....	61
Gambar 4.16 Halte Transjakarta Glodok .....	63
Gambar 4.17 Pembangunan MRT Fase 2A .....	63
Gambar 4.18 Peta KDB Glodok .....	64
Gambar 4.19 Peta KLB dan KDH Glodok .....	65

Gambar 4.20 Peta Kualitas Lingkungan .....	69
Gambar 4.21 Kualitas Lingkungan Baik.....	70
Gambar 4.22 Kualitas Lingkungan Sedang .....	70
Gambar 4.23 Kualitas Lingkungan Kurang Baik.....	70
Gambar 4.24 Peta Guna Lahan Glodok .....	72
Gambar 4.25 Peta Zonasi Glodok .....	72
Gambar 4.26 Peta Kesesuaian Guna Lahan .....	73
Gambar 4.27 Peta Pusat Aktivitas Glodok.....	74
Gambar 4.28 Peta Persebaran RTH .....	78
Gambar 4.29 Pemanfaatan Jalan sebagai Wadah Aktivitas Warga .....	79
Gambar 4.30 Peta Atribut Budaya .....	80
Gambar 4.31 Bangunan Cagar Budaya Terbengkalai.....	84
Gambar 4.32 Bangunan Gaya Pecinan di Jalan Toko Tiga .....	84
Gambar 4.33 Bangunan Gaya Pecinan di Jl Kemenangan.....	85
Gambar 5.1 Keterkaitan Visi dengan Konsep.....	89
Gambar 5.2 Visualisasi Bubble Diagram Alternatif 1 .....	92
Gambar 5.3 Visualisasi Bubble Diagram Alternatif 2 .....	93
Gambar 5.4 Diagram AHP .....	97
Gambar 6.1 Masterplan Kawasan Pecinan Glodok.....	101
Gambar 6.2 Visualisasi Rencana Sirkulasi .....	102
Gambar 6.3 Visualisasi Penampang Jalan Gadjah Mada.....	103
Gambar 6.4 Visualisasi Penampang Jalan Pancoran .....	103
Gambar 6.5 Perbandingan Penampang Jalan Existing dan Rencana .....	104
Gambar 6.6 Peta Rencana Jalur Pedestrian.....	105
Gambar 6.7 Peta Rencana Jalur Sepeda .....	105
Gambar 6.8 Visualisasi Rencana Jalur Pedestrian Jl Gadjah Mada.....	106
Gambar 6.9 Visualisasi Rencana Jalur Sepeda Jl Pancoran.....	107
Gambar 6.10 Peta Rencana Parkir .....	109
Gambar 6.11 Visualisasi Rencana Parkir.....	110
Gambar 6.12 Peta Lokasi Rencana Penataan Fasad Bangunan .....	111
Gambar 6.13 Visualisasi Rencana Fasad dan Citra Bangunan .....	112
Gambar 6.14 Visualisasi Rencana Citra dan Fasad Bangunan .....	112



Gambar 6.15 Peta Rencana Guna Lahan.....	113
Gambar 6.16 Visualisasi Guna Lahan.....	114
Gambar 6.17 Peta Rencana Ruang Terbuka .....	115
Gambar 6.18 Visualisasi Rencana Area Plaza .....	116
Gambar 6.19 Visualisasi Rencana Taman Sungai .....	117
Gambar 6.20 Visualisasi Rencana Parklet .....	118
Gambar 6.21 Visualisasi Rencana Preservasi .....	119
Gambar 6.22 Visualisasi Adaptive Reuse sebagai Pusat Sejarah .....	120
Gambar 6.23 Visualisasi Wayfinding Cagar Budaya .....	120
Gambar 6.24 Peta Rencana Pusat Aktivitas.....	121
Gambar 6.25 Visualisasi Pengembangan Pusat Kegiatan.....	123
Gambar 6.26 Peta Keterkaitan Pusat Kegiatan .....	124