

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI	iii
KATA PENGANTAR	iv
INTISARI	v
ABSTRACT.....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR GAMBAR.....	ix
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Permasalahan	7
1.3. Tujuan Penelitian	7
1.4. Manfaat Penelitian	7
1.5. Batasan Penelitian	8
1.5.1. Lokasi.....	8
1.5.2. Fokus	8
1.5.3. Waktu	8
1.6. Keaslian Penelitian.....	8
1.7. Sistematika Penulisan.....	11
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	13
2.1. Central Business District (CBD).....	13
2.1.1. Definisi Central Business District (CBD).....	13
2.1.2. Teori Struktur Kota	13
2.1.3. Aktivitas Pada Central Business District	15
2.1.4. Peran Central Business District.....	18
2.1.5. Karakteristik CBD.....	20
2.1.6. Kinerja CBD	26
2.2. Multi-Central Business District.....	34
2.2.1. Definisi Multi-Central Business District.....	34
2.2.2. Contoh Multi-Central Business District.....	36
2.3. Efektivitas	40
2.4. Efektivitas Multi-CBD	42
2.5. Kerangka Teori.....	44
BAB 3 METODE PENELITIAN	46
3.1. Pendekatan Penelitian	46
3.2. Lokasi dan Waktu Penelitian	46
3.2.1. Lokasi Penelitian.....	46
3.2.2. Waktu Penelitian	48
3.3. Unit Analisis Dan Unit Amatan	48

3.3.1. Unit Analisis	48
3.3.2. Unit Amatan	48
3.4. Variabel	49
3.4.1. Variabel Karakteristik CBD	49
3.4.2. Variabel Kinerja CBD	51
3.5. Alat/Instrumen Penelitian	56
3.6. Metode Pengumpulan Data	56
3.7. Metode Analisis Data	59
3.8. Tahapan Penelitian	62
3.8.1. Tahap Persiapan Penelitian	62
3.8.2. Tahap Pelaksanaan Penelitian	63
3.8.3. Tahap Penyusunan Penelitian	63
BAB 4 GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	64
4.1. Sejarah Kawasan	64
4.1.1. Kawasan Segitiga Emas Jakarta	64
4.1.2. Kawasan Istora Senayan Central Business District	66
4.1.3. Kawasan Sudirman Central Business district	67
4.1.4. Kawasan Mega Kuningan Central Business district	67
4.2. Profil Kawasan	68
4.2.1. Kawasan Istora-Senayan Central Business district	68
4.2.2. Kawasan Sudirman Central Business district	71
4.2.3. Kawasan Mega Kuningan Central Business district	73
BAB 5 HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	77
5.1. Identifikasi Karakteristik Kawasan <i>Central Business District</i> di Area Multi-CBD Segitiga Emas Jakarta	77
5.1.1. Karakteristik Guna Lahan	77
5.1.2. Karakteristik Ekonomi	100
5.1.3. Karakteristik Lingkungan Perkotaan	109
5.2. Identifikasi Kinerja Kawasan <i>Central Business District</i> di Area Segitiga Emas Jakarta	118
5.3. Karakteristik Klaster Multi-CBD Segitiga Emas Jakarta	125
5.4. Kinerja Klaster Multi-CBD Segitiga Emas Jakarta	129
5.5. Diskusi Temuan	131
BAB 6 KESIMPULAN DAN SARAN	134
6.1. Kesimpulan	134
6.2. Saran	135
DAFTAR PUSTAKA	138
LAMPIRAN	145

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1.	Gambar citra satelit lokasi Kawasan Segitiga Emas, Jakarta.....	2
Gambar 1.2.	Grafik distribusi pasokan sektor perkantoran.	3
Gambar 1.3.	Grafik distribusi pasokan sektor retail.	3
Gambar 1.4.	Grafik distribusi pasokan sektor apartemen sewa.	3
Gambar 1.5.	Grafik <i>supply, demand, dan occupancy rate</i> sektor perkantoran.....	4
Gambar 1.6.	Grafik <i>supply, demand, dan occupancy rate</i> sektor retail.....	4
Gambar 1.7.	Grafik <i>supply, demand, dan occupancy rate</i> sektor apartemen sewa.	4
Gambar 1.8.	Grafik <i>supply, demand, dan occupancy rate</i> sektor perkantoran di luar Area Segitiga Emas Jakarta.	5
Gambar 1.9.	Grafik Perbandingan <i>Occupancy Rate</i> Sektor Perkantoran Di Dalam Dan Di Luar Area Segitiga Emas Jakarta	5
Gambar 1.10.	Gambar <i>network visualization</i>	9
Gambar 1.11.	Gambar <i>density visualization</i>	9
Gambar 2.1.	Gambar Citra Satelit Lokasi Kawasan <i>Multi-CBD</i> London, Inggris.	36
Gambar 2.2.	Gambar Citra Satelit Lokasi Kawasan <i>Multi-CBD</i> New York, Amerika.....	38
Gambar 2.3.	Gambar Citra Satelit Lokasi Kawasan <i>Multi-CBD</i> Tokyo, Jepang.	39
Gambar 2.4.	Kerangka teori penelitian	45
Gambar 4.1.	Peta Wilayah Batavia Tahun 1925	64
Gambar 4.2.	Peta Kawasan Gambir (<i>Weltevreden</i>) Tahun 1925.....	65
Gambar 4.3.	Peta Kawasan Istora dan Senayan <i>Central Business District</i>	69
Gambar 4.4.	Peta Delineasi Kawasan Sudirman <i>Central Business District</i> (SCBD).....	72
Gambar 4.5.	Peta Kawasan Mega Kuningan <i>Central Business District</i>	74
Gambar 5.1.	Peta Guna Lahan Kawasan Istora Senayan <i>Central Business District</i>	78
Gambar 5.2.	Diagram Persentase Guna Lahan Kawasan Istora Senayan <i>Central Business District</i>	79
Gambar 5.3.	Peta Guna Lahan Kawasan Sudirman <i>Central Business District</i> (SCBD).....	80
Gambar 5.4.	Diagram Persentase Guna Lahan Kawasan Sudirman <i>Central Business District</i>	81

Gambar 5.5.	Peta Guna Lahan Kawasan Mega Kuningan <i>Central Business District</i>	82
Gambar 5.6.	Diagram Persentase Guna Lahan Kawasan Mega Kuningan <i>Central Business District</i>	83
Gambar 5.7.	Diagram Perbandingan Persentase Guna Lahan CBD Pada Area Multi-CBD Segitiga Emas Jakarta	84
Gambar 5.8.	Peta Sebaran Bangunan Kawasan Istora Senayan <i>Central Business District</i>	86
Gambar 5.9.	Diagram Persentase Luas Lantai Bangunan Kawasan Istora Senayan <i>Central Business District</i>	87
Gambar 5.10.	Peta Sebaran Bangunan Kawasan Sudirman <i>Central Business District (SCBD)</i>	88
Gambar 5.11.	Diagram Persentase Luas Lantai Bangunan Kawasan Sudirman <i>Central Business District</i>	89
Gambar 5.12.	Peta Sebaran Bangunan Kawasan Mega Kuningan <i>Central Business District</i>	90
Gambar 5.13.	Diagram Persentase Luas Lantai Bangunan Kawasan Mega Kuningan <i>Central Business District</i>	91
Gambar 5.14.	Diagram Perbandingan Persentase Luas Lantai Bangunan Kawasan CBD Pada Area Multi-CBD Segitiga Emas Jakarta	92
Gambar 5.15.	Peta Zona Nilai Tanah Kawasan Istora Senayan <i>Central Business District</i>	93
Gambar 5.16.	Peta Zona Nilai Tanah Kawasan Sudirman <i>Central Business District (SCBD)</i>	94
Gambar 5.17.	Peta Zona Nilai Tanah Kawasan Mega Kuningan <i>Central Business District</i>	95
Gambar 5.18.	Perbandingan Rata-rata Nilai Tanah Pada Kawasan <i>Central Business District</i>	96
Gambar 5.19.	Perbandingan Rata-rata Harga Jual Apartemen Pada Kawasan <i>Central Business District</i>	97
Gambar 5.20.	Perbandingan Rata-rata Harga Sewa Apartemen Pada Kawasan <i>Central Business District</i>	98
Gambar 5.21.	Perbandingan Rata-rata Harga Sewa Kantor Pada Kawasan <i>Central Business District</i>	99

Gambar 5.22. Perbandingan Rata-rata Tarif Harian Hotel Pada Kawasan <i>Central Business District</i>	100
Gambar 5.23. Perbandingan Kepadatan Penduduk Malam Hari Pada Kawasan <i>Central Business District</i>	101
Gambar 5.24. Perbandingan Kepadatan Penduduk Siang Hari Pada Kawasan <i>Central Business District</i>	102
Gambar 5.25. Diagram Perbandingan Persentase Jumlah Pekerja Dengan Pendidikan Tinggi Pada Kawasan <i>Central Business District</i>	103
Gambar 5.26. Diagram Perbandingan Jumlah Usaha Berdasarkan Sektornya Pada Kawasan <i>Central Business District</i>	104
Gambar 5.27. Perbandingan Jumlah Perusahaan Berdasarkan Ukuran Perusahaan Pada Kawasan <i>Central Business District</i>	105
Gambar 5.28. Perbandingan Jumlah Perusahaan Berdasarkan Jenis Permodalan Pada Kawasan <i>Central Business District</i>	106
Gambar 5.29. Perbandingan Jumlah Perusahaan Terbuka Berdasarkan Sektor Usaha Pada Kawasan <i>Central Business District</i>	108
Gambar 5.30. Perbandingan Total Pendapat Perusahaan Terbuka Yang Terdapat Di Kawasan <i>Central Business District</i>	109
Gambar 5.31. Peta Titik Stasiun MRT dan Halte BRT Kawasan Istora Senayan <i>Central Business District</i>	110
Gambar 5.32. Peta Titik Halte non-BRT Istora Senayan <i>Central Business District</i> ...	110
Gambar 5.33. Titik Halte <i>Shuttle Bus</i> Sudirman <i>Central Business District</i>	111
Gambar 5.34. Titik Halte BRT dan MRT Sudirman <i>Central Business District</i>	112
Gambar 5.35. Titik Halte Non-BRT Sudirman <i>Central Business District</i>	112
Gambar 5.36. Titik Halte BRT dan LRT Mega Kuningan <i>Central Business District</i>	114
Gambar 5.37. Titik Halte BRT non-BRT Mega Kuningan <i>Central Business District</i>	114
Gambar 5.38. Perbandingan Jumlah Fasilitas Ritel Yang Ada di Kawasan <i>Central Business District</i>	116
Gambar 5.39. Perbandingan Jumlah Fasilitas Rekreasi dan Budaya Yang Ada di Kawasan <i>Central Business District</i>	117
Gambar 5.40. Perbandingan Jumlah Fasilitas F&B Yang Ada di Kawasan <i>Central Business District</i>	118



UNIVERSITAS
GADJAH MADA

Karakteristik Dan Kinerja Multi-Central Business Districts (Multi-CBD) Pada Area Segitiga Emas Jakarta

Geraldus Harry Nugraha, Dr. Eng. Ir. M. Sani Roychansyah, S.T., M.Eng.

Universitas Gadjah Mada, 2025 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

Gambar 5.41. Diagram Perbandingan Skor Indeks Kinerja Kawasan Central Business District Yang Terdapat Di Area Segitiga Emas Jakarta..... 125

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Daftar Penelitian Terkait.....	10
Tabel 2.1	Aktivitas Pada <i>Central Business District</i>	15
Tabel 2.2	Peran <i>Central Business District</i>	18
Tabel 2.3	Guna Lahan Non-CBD	21
Tabel 2.4	Indikator Dan Variabel Untuk Mengukur dan Menilai Aktivitas Ekonomi Pada Kawasan CBD	21
Tabel 2.5	Faktor dan variabel untuk mengidentifikasi daya tarik terhadap CBD.....	22
Tabel 2.6	Deduksi Teori Variabel Karakteristik CBD.....	25
Tabel 2.7	Indikator Pengukuran Kinerja Kota	26
Tabel 2.8	Indikator Pengukuran Kinerja Kota berdasarkan Metode <i>Knowledge- Based Urban Development Assessment Model</i>	29
Tabel 2.9	Indikator Pengukuran Kinerja Distrik.....	31
Tabel 2.10	Deduksi Teori Variabel Kinerja CBD.....	33
Tabel 3.1	Variabel Dan Indikator Karakteristik CBD	49
Tabel 3.2	Variabel Dan Indikator Kinerja CBD	51
Tabel 3.3	Parameter Pengukuran Kinerja CBD	54
Tabel 3.4	Kebutuhan Data Sekunder	58
Tabel 4.1	Zonasi Kawasan Istora Senayan	71
Tabel 4.2	Zonasi Kawasan Sudirman <i>Central Business District</i>	73
Tabel 4.3	Zonasi Kawasan Mega Kuningan	76
Tabel 5.1	Moda Transportasi Umum Kawasan Istora Senayan CBD.....	111
Tabel 5.2	Moda Transportasi Umum Kawasan Sudirman CBD.....	113
Tabel 5.3	Moda Transportasi Umum Kawasan Istora Senayan CBD.....	113
Tabel 5.4	Data Kinerja Kawasan <i>Central Business District</i> Yang Terdapat Di Area Segitiga Emas Jakarta	119
Tabel 5.5	Skor Indeks Kinerja Kawasan <i>Central Business District</i> Yang Terdapat Di Area Segitiga Emas Jakarta	124
Tabel 5.6	Keterhubungan Antar Kawasan Pada Klaster Multi-CBD Segitiga Emas Jakarta	126