

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>iv</b>
<b>LEMBAR PERSEMBAHAN .....</b>	<b>vi</b>
<b>INTISARI .....</b>	<b>vii</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>i</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Permasalahan .....	6
1.3 Tujuan Perencanaan.....	6
1.4 Ruang Lingkup Perencanaan .....	6
1.4.1 Lokasi Perencanaan.....	6
1.4.2 Fokus Perencanaan.....	7
1.4.3 Periode Waktu.....	7
1.5 Perencanaan Terkait.....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1 Perancangan Kota.....	10
2.2 Kawasan Perdagangan .....	14
2.2.1 Pengertian Kawasan Perdagangan .....	14
2.2.2 Klasifikasi Kawasan Perdagangan.....	14
2.2.3 Ketentuan Teknis Kawasan Perdagangan.....	15
2.3 Konsep Ruang yang Hidup ( <i>Livable Space</i> ) .....	17
2.4 Revitalisasi Kawasan .....	18

2.4.1 Definisi dan Tujuan Revitalisasi.....	18
2.4.2 Prinsip Revitalisasi .....	19
2.5 Kajian Preseden ( <i>Best Practice</i> ).....	23
2.5.1 Malioboro, Yogyakarta.....	23
2.5.2 Kirkgate Market, Inggris .....	25
2.6 Variabel Analisis dan Perencanaan .....	28
2.7 Kerangka Konseptual .....	29

### **BAB III METODE PERENCANAAN**

3.1 Unit Amatan dan Unit Analisis.....	30
3.1.1 Unit Amatan .....	30
3.1.2 Unit Analisis.....	30
3.2 Alat dan Instrumen Perencanaan .....	34
3.3 Cara dan Langkah Pengumpulan Data.....	35
3.3.1 Teknik Pengumpulan Data dari Sumber Primer .....	37
3.3.2 Teknik Pengumpulan Data Sekunder .....	38
3.4 Cara Analisis Data.....	38
3.5 Tahapan Perencanaan.....	38
3.5.1 Tahap Persiapan .....	38
3.5.2 Tahap Pengumpulan Data .....	39
3.5.3 Tahap Kompilasi Data dan Pengolahan Informasi.....	39
3.5.4 Tahap Analisis Perencanaan.....	39
3.5.5 Tahap Penentuan Konsep Kawasan .....	39
3.5.6 Tahap Perumusan Arah dan Rencana.....	40

### **BAB IV DESKRIPSI WILAYAH PERENCANAAN DAN PEMBAHASAN**

4.1 Jatinegara sebagai Kawasan Perdagangan .....	41
4.1.1 Deskripsi Wilayah Kawasan Perdagangan Jatinegara.....	41
4.1.2 Deskripsi Ekonomi.....	42
4.2 Deskripsi Umum Zona Perencanaan .....	43
4.2.1 Zona Pertokoan Jalan Raya Bekasi Barat (ZONA A).....	43

4.2.2 Zona Pertokoan dan Perkantoran Jalan Matraman (ZONA B) .....	44
4.2.3 Zona Pertokoan Jalan Jatinegara Barat (ZONA C) .....	46
4.2.4 Zona Pasar Jatinegara (ZONA D) .....	46
4.3 Analisis Kondisi Eksisting Kawasan .....	48
4.3.1 Tata Guna Ruang .....	48
4.3.2 Tata Bangunan .....	52
4.3.3 Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung .....	57
4.3.4 Tata Kualitas Lingkungan .....	75
4.3.5 Sistem Prasarana dan Utilitas .....	81
4.3.6 Tata Hijau .....	92
4.4 Analisis Kesenjangan Antara Kondisi Ideal dan Kondisi Eksisting .....	96
 <b>BAB V KONSEP DAN ALTERNATIF RENCANA</b>	
5.1 Konsep Revitalisasi Kawasan Perdagangan Jatinegara .....	97
5.2 Visi Revitalisasi Kawasan Perdagangan Jatinegara .....	98
5.3 Alternatif Rencana .....	98
5.3.1 Jatinegara dengan pengembangan modernisasi kawasan .....	98
5.3.2 Jatinegara dengan pengembangan semi-konservasi kawasan .....	103
5.4 Pemilihan Alternatif Rencana .....	112
 <b>BAB VI RENCANA DETAIL KAWASAN DAN <i>LESSON LEARNED</i></b>	
6.1 Rencana Tata Guna Ruang .....	117
6.1.1 Pengembangan Aktivitas Malam Hari Pada Trotoar Jalan .....	119
6.1.2 Pengoptimalan Fungsi Guna Ruang di Dalam Zona B (Zona Jalan Matraman) .....	119
6.2 Rencana Tata Bangunan .....	122
6.3 Rencana Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung .....	123
6.3.1 Rencana Zona Pertokoan Jalan Raya Bekasi Barat (ZONA A) .....	123
6.3.2 Rencana Zona Perkantoran dan Pertokoan Jalan Matraman (ZONA B) .....	116
6.3.3 Rencana Zona Pertokoan Jalan Jatinegara Barat (ZONA C) .....	128
6.3.4 Rencana Zona Pasar Jatinegara (ZONA D) .....	135

6.4 Rencana Tata Kualitas Lingkungan .....	146
6.4.1 Rencana Zona Pertokoan Jalan Raya Bekasi Barat (ZONA A) .....	146
6.3.2 Rencana Zona Perkantoran dan Pertokoan Jalan Matraman (ZONA B) .....	148
6.3.3 Rencana Zona Pertokoan Jalan Jatinegara Barat (ZONA C) .....	152
6.3.4 Rencana Zona Pasar Jatinegara (ZONA D) .....	155
6.5 Rencana Sistem Prasarana dan Utilitas .....	157
6.5.1 Jaringan Air .....	157
6.5.2 Jaringan Listrik.....	157
6.5.3 Jaringan Drainase .....	158
6.5.4 Jaringan Limbah .....	158
6.5.5 Jaringan Pengaman Kebakaran.....	158
6.5.5 Jaringan Pembuangan Sampah.....	159
6.5.6 Bongkar Muat Barang .....	160
6.6 Rencana Tata Hijau .....	161
6.6.1 Rencana Zona Pertokoan Jalan Raya Bekasi Barat (ZONA A) .....	161
6.6.2 Rencana Zona Perkantoran dan Pertokoan Jalan Matraman (ZONA B) .....	162
6.6.3 Rencana Zona Pertokoan Jalan Jatinegara Barat (ZONA C) .....	163
6.6.4 Rencana Zona Pasar Jatinegara (ZONA D) .....	164
6.7 Penahapan Perencanaan Kawasan.....	169
6.6 <i>Lesson Learned</i> .....	173
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>174</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>177</b>

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Peta Rencana Kawasan Strategis DKI Jakarta .....	2
Gambar 1.2	Bangunan bersejarah di Kawasan Perdagangan Jatinegara.....	4
Gambar 1.3	Contoh permasalahan di dalam kawasan.....	5
Gambar 1.4	Peta Batas Kawasan Amatan Kawasan Perdagangan Jatinegara .....	7
Gambar 2.1	Kawasan Malioboro, Yogyakarta.....	23
Gambar 2.2	Kondisi Jalur Pedestrian Sisi Timur Malioboro .....	24
Gambar 2.3	Kirkgate Market.....	25
Gambar 2.4	Deduksi dan Elaborasi Elemen Rancang Kota.....	28
Gambar 2.5	Deduksi dan Elaborasi Kriteria pada Variabel Rancang Kota .....	29
Gambar 2.6	Kerangka Revitalisasi Kawasan Perdagangan Jatinegara .....	29
Gambar 4. 1	Delineasi Kawasan Perdagangan Jatinegara .....	41
Gambar 4. 2	Delineasi Zona Perencanaan.....	42
Gambar 4. 3	Bangunan di Zona Jalan Raya Bekasi Barat.....	44
Gambar 4. 4	Kondisi Zona Jalan Raya Bekasi Barat .....	44
Gambar 4. 5	Bangunan-bangunan di Zona Pertokoan Dan Perkantoran Jalan Matraman.....	45
Gambar 4. 6	Kondisi Zona Pertokoan Dan Perkantoran Jalan Matraman .....	45
Gambar 4. 7	Kondisi Zona Pertokoan Jalan Jatinegara Barat.....	46
Gambar 4. 8	Peta Kegiatan Siang-Malam Zona Pasar Jatinegara.....	47
Gambar 4. 9	Kondisi Zona Pasar Jatinegara .....	47
Gambar 4. 10	Peta Fungsi Bangunan Kawasan Perdagangan Jatinegara.....	48
Gambar 4. 11	Peta Pemanfaatan Ruang dari Zona A, Zona B, Zona C, dan Zona D .....	50
Gambar 4. 12	Koefisien Dasar Bangunan Kawasan Perdagangan Jatinegara .....	52
Gambar 4. 13	Koefisien Lantai Bangunan Kawasan Perdagangan Jatinegara .....	53
Gambar 4. 14	Bentuk dan Massa Bangunan pada zona Jalan Raya Bekasi Barat ....	53
Gambar 4. 15	Bentuk dan Massa Bangunan pada Zona Pertokoan Jalan Jatinegara Barat .....	54

Gambar 4. 16 Bentuk dan Massa Bangunan pada Zona Pertokoan dan Perkantoran Jalan Matraman. ....	54
Gambar 4. 17 Bentuk dan Massa bangunan pada Zona Pasar Jatinegara. Kiri: Bangunan permanen toko; kanan: Bangunan semi permanen PKL. ..	55
Gambar 4. 18 Peta Kelas Jalan Kawasan Perdagangan Jatinegara .....	57
Gambar 4. 19 Peta Titik-Titik Permasalahan Lalu Lintas Kawasan Perdagangan Jatinegara .....	58
Gambar 4. 20 Penyempitan Jalan di Jalan Raya Bekasi Barat .....	58
Gambar 4. 21 Parkir liar di badan jalan.....	58
Gambar 4. 22 Pejalan kaki yang menyeberang tidak pada tempatnya.....	59
Gambar 4. 23 Penyempitan Jalan pada Jalan Matraman.....	59
Gambar 4. 24 Kendaraan umum yang berhenti tidak pada tempatnya .....	59
Gambar 4. 25 Mikrolet yang menurunkan penumpang di tengah jalan .....	59
Gambar 4. 26 Penyeberangan pelikan di pintu keluar barat Pasar Jatinegara.....	60
Gambar 4. 27 Bercampurnya sirkulasi pejalan kaki dan kendaraan .....	60
Gambar 4. 28 Peta Lokasi Area Parkir Kawasan Perdagangan Jatinegara Jakarta Timur .....	61
Gambar 4. 29 Imbauan Lokasi Parkir di Kawasan Perdagangan Jatinegara.....	61
Gambar 4. 30 Lokasi Halte Kawasan Perdagangan Jatinegara .....	62
Gambar 4. 31 Trotoar jalan di Kawasan Perdagangan Jatinegara.....	63
Gambar 4. 32 Kondisi Trotoar Kawasan Perdagangan Jatinegara Jakarta Timur ...	64
Gambar 4. 33 Lokasi Penyeberangan Jalan di Kawasan Perdagangan Jatinegara ..	65
Gambar 4. 34 Jenis Penyeberangan Sebidang.....	65
Gambar 4. 35 Kondisi Penyeberangan Zebra Cross.....	66
Gambar 4. 36 Kondisi Penyeberangan Pelikan di Jalan Jatinegara Barat.....	66
Gambar 4. 37 Contoh kondisi Jembatan Penyeberangan Orang pada JPO di Zona B .....	67
Gambar 4. 38 Karakteristik kawasan yang dibangun berdasarkan bangunan fisik permanen .....	75
Gambar 4. 39 Karakteristik kawasan yang dibangun oleh bangunan semi permanen di Zona Pasar Jatinegara .....	76

Gambar 4. 40 Karakteristik Kawasan Perdagangan Jatinegara akibat aktivitas di dalam kawasan.....	76
Gambar 4. 41 Bangunan bersejarah di Kawasan Perdagangan Jatinegara.....	77
Gambar 4. 42 Penanda Bangunan pada kawasan perdagangan Jatinegara .....	78
Gambar 4. 43 Penanda orientasi di dalam kawasan .....	78
Gambar 4. 44 Instalasi Listrik di kawasan perdagangan Jatinegara.....	82
Gambar 4. 45 Kondisi Jaringan Drainase. Atas: Kondisi mayoritas zona, Bawah: Drainase Zona Pasar Jatinegara.....	83
Gambar 4. 46 Pipa Pembuangan Air Limbah Warga menuju Kali Baru .....	83
Gambar 4. 47 Sistem Jaringan Pengaman Kebakaran di Kawasan Perdagangan Jatinegara. ....	84
Gambar 4. 48 Skema Pembuangan Sampah di Kawasan Perdagangan Jatinegara....	85
Gambar 4. 49 Bak Penampungan Sampah di Pasar Rawa Bening dan Pasar Jatinegara .....	85
Gambar 4. 50 Kegiatan Bongkar Muat Barang di zona Jalan Raya Bekasi Barat ....	86
Gambar 4. 51 Lokasi Bongkar Muat di Bekas Bangunan Pusat Grosir Jatinegara...	87
Gambar 4. 52 Kegiatan Bongkar Muat Barang di zona Pasar Jatinegara .....	87
Gambar 4. 53 Persebaran Ruang Terbuka Hijau di dalam Kawasan .....	92
Gambar 4. 54 Ruang Terbuka yang ada di Kawasan Perdagangan Jatinegara Ruang Terbuka umum di RW 02 Kelurahan Rawa Bunga .....	93
Gambar 4. 55 Kondisi Sistem Tata Hijau di Kawasan.....	94
Gambar 5. 1 Peta Lokasi PKL.....	100
Gambar 5. 2 Contoh pertokoan modern di Kawasan Bukit Bintang, Kuala Lumpur, Malaysia .....	100
Gambar 5. 3 Perubahan KLB dengan alternatif modernisasi .....	101
Gambar 5. 4 Perubahan KDB dengan alternatif modernisasi .....	102
Gambar 5. 5 Contoh penerapan Vertical Greneery pada bangunan di Holiday Inn Express, Bideford Road, Singapore .....	103
Gambar 5. 6 Arcade bangunan yang dimanfaatkan sebagai lokasi PKL di Malioboro .....	104
Gambar 5. 7 Peta Persebaran PKL dengan alternatif Semi-Konservasi.....	105

Gambar 5. 8	Bangunan utama Kirkgate Market yang masih mengadopsi gaya bangunan lama \.....	105
Gambar 5. 9	Contoh Sistem Tata Hijau Semi Konservasi Kawasan.....	106
Gambar 6. 1	Ilustrasi Rencana Zona A (Jalan Raya Bekasi Barat).....	117
Gambar 6. 2	Ilustrasi Rencana Zona B (Jalan Matraman) .....	117
Gambar 6. 3	Ilustrasi Rencana Zona C (Jalan Jatinegara Barat).....	118
Gambar 6. 4	Ilustrasi Rencana Zona D (Pasar Jatinegara).....	118
Gambar 6. 5	Master Plan Revitalisasi Kawasan Perdagangan Jatinegara.....	118
Gambar 6. 6	Pemanfaatan Ruang Eksisting di Zona Pertokoan Jalan Raya Bekasi Barat dan lokasi PKL Malam Hari .....	120
Gambar 6. 7	Ilustrasi PKL di Zona Pertokoan Jl Raya Bekasi Barat.....	120
Gambar 6. 8	Peta Fungsi Bangunan Zona Pertokoan dan Perkantoran Jalan Matraman.....	121
Gambar 6. 9	Peta Rencana Fungsi Bangunan Zona Pertokoan dan Perkantoran Jalan Matraman .....	122
Gambar 6. 10	Ilustrasi Perbaikan Pada Bangunan .....	123
Gambar 6. 11	Solusi Penyempitan Jalan.....	124
Gambar 6. 12	Ilustrasi Tempat Berhenti Kendaraan.....	125
Gambar 6. 13	Lokasi Tempat Parkir Kendaraan.....	126
Gambar 6. 14	Fasilitas Pejalan Kaki .....	127
Gambar 6. 15	Koneksi Gedung Parkir dan Pasar Rawa Bening sebagai solusi penyeberangan bagi kaum difabel .....	128
Gambar 6. 16	Ilustrasi rencana sirkulasi pada persimpangan Jalan Matraman dan Jalan Raya Bekasi Barat-Jalan Raya Jatinegara Timur .....	129
Gambar 6. 17	Rencana Lokasi Parkir Zona Pertokoan dan Perkantoran Jalan Matraman.....	130
Gambar 6. 18	Lokasi halte bus.....	131
Gambar 6. 19	Kondisi salah satu halte di Zona Pertokoan Jalan Matraman.....	131
Gambar 6. 20	Ilustrasi Halte Bus .....	132
Gambar 6. 21	Ilustrasi Marka Berhenti Kendaraan Umum .....	132
Gambar 6. 22	Fasilitas penunjang pedestrian .....	133

Gambar 6. 23 Ilustrasi Rencana Trotoar Zona B .....	134
Gambar 6. 24 Ilustrasi Ramp masuk pada trotoar .....	134
Gambar 6. 25 Rencana Penyeberangan Jalan .....	135
Gambar 6. 26 Ilustrasi Marka Tempat Berhenti Kendaraan .....	136
Gambar 6. 27 Lokasi Tempat Berhenti Kendaraan Umum .....	136
Gambar 6. 28 Ilustrasi Penampang Penyeberangan Pelikan pada Zona Pertokoan Jalan Jatinegara Barat .....	137
Gambar 6. 29 Lokasi Parkir Eksisting .....	138
Gambar 6. 30 Rencana Lokasi Area Parkir Zona C .....	138
Gambar 6. 31 Rencana Perbaikan Lapisan Trotoar .....	139
Gambar 6. 32 Fasilitas Penunjang Pejalan Kaki .....	140
Gambar 6. 33 Ilustrasi Rencana Trotoar Jalan Jatinegara Barat .....	140
Gambar 6. 34 Ilustrasi Penyeberangan Pelikan Jalan Jatinegara Barat .....	141
Gambar 6. 35 Rencana Sirkulasi Kendaraan Zona Pasar Jatinegara .....	142
Gambar 6. 36 Ilustrasi Rambu Larangan di dalam Pasar .....	142
Gambar 6. 37 Perubahan penampang jalan .....	143
Gambar 6. 38 Rencana Lokasi Parkir dan Bongkar Muat .....	144
Gambar 6. 39 Marka bagi Pejalan Kaki .....	145
Gambar 6. 40 Ilustrasi Ketentuan Penanda Bangunan .....	146
Gambar 6. 41 Ilustrasi Penampang Jalan Rencana Rekayasa Lalu Lintas .....	148
Gambar 6. 42 Ilustrasi Rambu Pengarah di dalam zona .....	149
Gambar 6. 43 Ilustrasi Ketentuan Penanda Bangunan Zona B .....	149
Gambar 6. 44 Rencana penampang Jalan Matraman .....	150
Gambar 6. 45 Ketentuan Pemakaian Ruang Trotoar untuk PKL .....	151
Gambar 6. 46 Ilustrasi Penanda Bangunan .....	152
Gambar 6. 47 Rambu Orientasi pada Pejalan Kaki dan Kendaraan .....	153
Gambar 6. 48 Tumpukan sampah pada salah satu titik di zona .....	153
Gambar 6. 49 Rencana penampang Jalan Jatinegara Barat .....	154
Gambar 6. 50 Ilustrasi pasca implementasi rencana .....	155
Gambar 6. 51 Penunjuk Arah pada Zona Pasar Jatinegara .....	155
Gambar 6. 52 Ilustrasi peletakkan penanda bangunan .....	156

Gambar 6. 53 Rencana Penampang Jalan Zona Pasar Jatinegara .....	156
Gambar 6. 54 Bentuk meteran listrik Stasiun Penyediaan Listrik Umum PLN di Pasar Loak Jatinegara .....	158
Gambar 6. 55 Titik Hidran Kebakaran .....	159
Gambar 6. 56 Titik Lokasi Bongkar Muat Barang.....	160
Gambar 6. 57 Rencana Penataan Jalur Hijau Jalan Raya Bekasi Barat .....	161
Gambar 6. 58 Barisan pohon di Jalan Raya Bekasi Barat.....	162
Gambar 6. 59 Pohon Kiara Payung ( <i>Filicium decipiens</i> ):.....	163
Gambar 6. 60 Pohon Akasia ( <i>Acacia mangium</i> ).....	163
Gambar 6. 61 Contoh Penerapan Balkon Hijau S .....	164
Gambar 6. 62 Penempatan Vegetasi Pohon Pada Koridor Pasar .....	165
Gambar 6. 63 Rencana Pergola Zona Pasar Jatinegara .....	165

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Perencanaan Terkait .....	7
Tabel 2.1	Komponen Penilaian Ideal Area Perdagangan .....	16
Tabel 2.2	Prinsip Revitalisasi Versi Urban Land Institute (2003).....	20
Tabel 2.3	Strategi <i>Redevelopment</i> Kirkgate Market.....	26
Tabel 2.4	Kriteria <i>Redevelopment</i> Kirkgate Market.....	27
Tabel 3.1	Unit Analisis Perencanaan Kawasan Perdagangan Jatinegara .....	30
Tabel 3.2	Kebutuhan Data Perencanaan Regenerasi Kawasan Perdagangan Jatinegara .....	35
Tabel 4.1	Jumlah Pedagang Di Lokasi Sementara Kawasan Perdagangan Jatinegara .....	43
Tabel 4.2	Kondisi Eksisting Tata Guna Ruang .....	51
Tabel 4.3	Kondisi Eksisting Tata Bangunan .....	56
Tabel 4.4	Permasalahan Lalu Lintas di Kawasan Perdagangan Jatinegara .....	58
Tabel 4.5	Rute Angkutan Umum Di Kawasan Perdagangan Jatinegara .....	62
Tabel 4.6	Klasifikasi Indikator Trotoar Jalan .....	64
Tabel 4.7	Sistem Sirkulasi Dan Jalur Penghubung.....	68
Tabel 4.8	Kondisi Eksisting Tata Kualitas Lingkungan.....	79
Tabel 4.9	Kondisi Eksisting Sistem Prasarana Dan Utilitas.....	88
Tabel 4.10	Kondisi Eksisting Sistem Tata Hijau .....	95
Tabel 4.11	Analisis Kesenjangan Kondisi Ideal Dan Eksisting .....	96
Tabel 5.1	Perbandingan Alternatif Modernisasi Kawasan dan Semi-Konservasi Kawasan.....	107
Tabel 5.2	Alternatif Perencanaan Pada Masing-Masing Pendekatan .....	100
Tabel 5.2	Urutan pembobotan komponen pertimbangan revitalisasi menurut Martokusumo (2006) dalam konteks revitalisasi Kawasan Perdagangan Jatinegara .....	105
Tabel 5.3	Perhitungan pemilihan alternatif rencana .....	114
Tabel 6. 1	Kesimpulan Rencana .....	166
Tabel 6. 2	Penahapan Perencanaan Kawasan .....	169



UNIVERSITAS  
GADJAH MADA

**REVITALISASI KAWASAN PERDAGANGAN JATINEGARA, JAKARTA TIMUR DENGAN KONSEP  
LIVABLE SPACE**

MUHAMMAD BUDI UTOMO, Ratna Eka Suminar, ST., M.Sc.

Universitas Gadjah Mada, 2017 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>