

Daftar Isi

Lembar Pengesahan.....	i
Kata Pengantar	ii
Abstrak.....	iii
<i>Abstract</i>	iv
Lembar Pernyataan Keaslian.....	v
Daftar isi.....	vi
Daftar Tabel	xii
Daftar Gambar	xiv
Daftar Lampiran.....	xviii
Bab I Pendahuluan	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Lingkup Masalah	5
1.2.1 Lingkup Teritorial	5
1.2.2 Lingkup Substansial	6
1.3 Rumusan Masalah	7
1.4 Pertanyaan Penelitian	8
1.5 Maksud dan Tujuan.....	8
1.5.1 Maksud	8
1.5.2 Tujuan	8
1.6 Skema Pemikiran	9
Bab II Kajian Pustaka	10
2.1 Penataan Ruang.....	10
2.1.1 Penataan	10
2.1.2 Ruang	10
2.2 Pemanfaatan Ruang.....	10
2.2.1 Penggunaan Lahan	11
2.2.2 Pola Ruang	13
2.2.3 Struktur Ruang	13
2.3 Intensitas Bangunan	13

2.4 Kependudukan	18
2.4.1 Karakteristik Kependudukan	18
2.4.2 Kepadatan Penduduk	19
2.5 Pertanahan	19
2.6 Pusat Kegiatan	22
2.6.1 Pusat Kegiatan Nasional	22
2.6.2 Pusat Kegiatan Wilayah.....	22
2.6.3 Pusat Kegiatan Lokal.....	22
2.7 Kawasan	22
2.7.1 Definisi	22
2.7.2 Jenis-jenis kawasan	23
2.8 Jalan.....	24
2.8.1 Hirarki jalan	24
2.8.2 Pola Jaringan Jalan	25
2.9 Sungai.....	27
2.9.1 Garis Sempadan Sungai	27
2.10 Kontur.....	28
2.11 Waterfront City	29
2.11.1 Definisi.....	29
2.11.2 Kriteria <i>Waterfront City</i>	30
2.11.3 Tipe Proyek <i>Waterfront City</i>	30
2.11.4 Element <i>Waterfront City</i>	31
2.11.5 Pola <i>Waterfront City</i>	32
2.12 <i>Riverfront Guidelines</i>	33
2.13 Peraturan Pemerintah.....	38
2.13.1 Peraturan mengenai Penataan Ruang.....	38
2.13.2 Peraturan mengenai Strategi Penataan Ruang.....	39
2.13.3 Rencana Tata Ruang Wilayah	40
2.13.4 Pengembangan sistem prasarana pedestrian dan sepeda	42
2.13.5 Jalur Pejalan Kaki	42

2.14	Objek Pemandangan	43
2.15	Kerangka Teori.....	44
Bab III	Metodologi Penelitian	46
3.1	Rencana Penelitian	46
3.1.1	Tempat Penelitian.....	46
3.1.2	Waktu Penelitian	46
3.2	Jenis Data.....	47
3.3	Metode Pengumpulan data	47
3.3.1	Data Primer	47
3.3.2	Data Sekunder	48
3.4	Metode Pengolahan Data.....	49
3.5	Alat Analisis	51
3.6	Kerangka Analisis	51
Bab IV	Tinjauan Objek Studi	53
4.1	Tinjauan Makro Jakarta Timur	53
4.1.1	Administrasi Kotamadya Jakarta Timur	53
4.1.2	Kependudukan Jakarta Timur	54
4.2	Tinjauan Mezzo Kecamatan Cakung	55
4.2.1	Peraturan Pemerintah.....	55
4.2.2	Administrasi Kecamatan Cakung.....	56
4.2.3	Kependudukan.....	58
4.2.3.1	Jumlah Penduduk Kecamatan Cakung Berdasarkan Jenis Kelamin.....	58
4.2.3.2	Jumlah Penduduk Kecamatan Cakung berdasarkan Umur	59
4.2.4	Aksesibilitas	61
4.2.4.1	Jaringan Jalan	61
4.2.4.2	Sarana Transportasi.....	62
4.2.5	Kedekatan dengan Pusat Kegiatan.....	64
4.2.6	Penggunaan Lahan Sekitar Area	66

4.2.7 Perkembangan Properti di Sekitar Objek Studi	70
4.3 Kelurahan Pulogebang	73
4.3.1 Administrasi Kelurahan Pulogebang	73
4.3.2 Kependudukan.....	74
4.3.2.1 Jumlah Penduduk di Kelurahan Pulogebang berdasarkan Jenis Kelamin per RW.....	74
4.4 Kondisi Objek Studi.....	76
4.4.1 Kondisi Banjir Kanal Timur (BKT)	76
4.4.2 Batasan Objek Studi	77
4.4.3 Legalitas.....	78
4.4.3.1 Rencana Penggunaan Lahan.....	78
4.4.3.2 Status Tanah	79
4.4.4 Kondisi Eksisting	80
4.4.4.1 Jaringan Jalan	80
4.4.4.2 Penggunaan Lahan	83
4.4.4.3 Intensitas Bangunan	87
4.4.5 Kontur.....	91
Bab V Analisis.....	92
5.1 Analisis Kebijakan	92
5.1.1 Kebijakan Pemerintah.....	92
5.1.2 Kebijakan Mengenai <i>Waterfront City</i>	101
5.1.3 Kesimpulan Analisis Kebijakan.....	108
5.2 Analisis Ketersediaan Lahan	110
5.2.1 Aspek Status Tanah	110
5.2.2 Bangunan Permanen dan Non Permanen	113
5.2.3 Kesimpulan Analisis Ketersediaan Lahan	115
5.3 Analisis Lokasi	117
5.3.1 Batas Administrasi	118
5.3.2 Penggunaan Lahan di sekitar	121
5.3.3 Pusat Kegiatan.....	124

5.3.4 Amenities	126
5.3.5 Aksesibilitas	127
5.3.6 Kesimpulan analisis lokasi.....	129
5.4 Analisis Tapak	131
5.4.1 Legalitas Tapak	131
5.4.1.1 Rencana Penggunaan Lahan.....	132
5.4.1.2 Status Tanah	132
5.4.2 kependudukan di dalam objek studi	133
5.4.3 Penggunaan Lahan	135
5.4.4 Aksesibilitas di dalam objek studi.....	141
5.4.4.1 Jaringan Jalan	141
5.4.4.2 Angkutan Umum	143
5.4.5 utilitas	145
5.4.6 Kesimpulan analisis Tapak	150
5.5 Analisis Pasar.....	150
5.5.1 perkembangan property	150
5.5.2 Kesimpulan analisis pasar.....	154
5.6 Analisis Faktor Keberhasilan Konsep <i>Waterfront City</i>	155
5.6.1 Sabarmati <i>Development</i>	156
5.6.2 Kuching <i>Waterfront</i>	163
5.7 Analisis Kebutuhan Ruang	175
5.7.1 Kebutuhan ruang perkotaan	176
5.7.2 Kebutuhan Ruang untuk Konsep <i>Waterfront</i>	188
Bab VI Konsep dan Rencana.....	193
6.1 Konsep <i>waterfront City</i>	193
6.2 Rencana penataan kawasan sisi BKT dengan konsep <i>waterfront city</i>	201
Bab VII Kesimpulan dan Saran	226
7.1 Kesimpulan.....	226
7.2 Saran.....	227

Daftar Pustaka

Lampiran

Daftar Tabel

Tabel 2.1 Studi Kasus dengan Konsep <i>Waterfront City</i>	43
Tabel 3.1 Kebutuhan Data.....	48
Tabel 4.1 Luas Wilayah per Kecamatan di Jakarta Timur	53
Tabel 4.2 Jumlah penduduk per Kecamatan	54
Tabel 4.3 Luas Kelurahan di Kecamatan Cakung	57
Tabel 4.4 Jumlah Penduduk di Kecamatan Cakung per Kelurahan	58
Tabel 4.5 Jumlah Penduduk di Kecamatan Cakung berdasarkan Kelompok Umur	60
Tabel 4.6 Jarak dari objek studi ke Sarana Transportasi.....	63
Tabel 4.7 Jarak antara Objek Studi dengan Pusat Kegiatan di Sekitarnya	65
Tabel 4.8 Properti di Sekitar Objek Studi	70
Tabel 4.9 Properti di Sekitar Objek Studi yang Sedang dalam Perencanaan.....	73
Tabel 4.10 Jumlah Penduduk per RW berdasarkan Jenis Kelamin	74
Tabel 4.11 Jumlah Penduduk kelurahan Pulogebang berdasarkan Kelompok Umur	75
Tabel 4.12 Penggunaan lahan di dalam objek studi	83
Tabel 4.13 Jenis Wisma	84
Tabel 4.14 Intensitas Bangunan 2016.....	87
Tabel 4.15 Rencana Intensitas bangunan di dalam objek	90
Tabel 5.1 Kebijakan Pemerintah	93
Tabel 5.2 Rencana Intensitas bangunan	95
Tabel 5.3 Rencana Intensitas bangun beserta penggunaan lahannya.....	96
Tabel 5.4 Intensitas Bangunan 2016.....	97
Tabel 5.5 Perbandingan intensitas bangunan eksisting dengan rencana.....	99
Tabel 5.6 Kebijakan serta strategi dalam melakukan proses penataan kawasan sisi BKT.....	109
Tabel 5.7 Luas Bangunan yang dapat ditata kembali	114
Tabel 5.8 luas lahan yang dipertahankan	115
Tabel 5.9 Kesimpulan analisis Ketersediaan lahan	116
Tabel 5.10 Jumlah penduduk per kelurahan.....	133
Tabel 5.11 jumlah penduduk per RW di dalam objek studi.....	133

Tabel 5.12 Kepadatan Penduduk di Dalam Objek Studi	134
Tabel 5.13 Penggunaan Lahan di Dalam Objek Studi.....	135
Tabel 5.14 Properti di Sekitar Objek Studi	151
Tabel 5.15 Perbandingan Objek pembanding	171
Tabel 5.16 perbandingan element <i>waterfront city</i>	172
Tabel 5.17 perbandingan kriteria <i>waterfront city</i>	174
Tabel 5.18 Tabel pertimbangan	175
Tabel 5.19 Kebutuhan Ruang	178
Tabel 5.20 Ketentuan untuk bangunan perumahan	179
Tabel 5.21 Ketentuan untuk apartement	181
Tabel 5.22 Ketentuan untuk bangunan campuran	182
Tabel 5.23 Ketentuan untuk bangunan komersial	183
Tabel 5.24 ketentuan untuk bangunan industri.....	186
Tabel 6.1 Rencana desain.....	202

Daftar Gambar

Gambar 1.1 Lokasi Banjir Kanal Timur (BKT)	2
Gambar 1.2 Terminal Bus Terpadu Sentra Primer Timur Pulogebang	3
Gambar 1.3 Kondisi Prasarana jalan yang Baik menjadi Potensi	4
Gambar 1.4 Kondisi Penggunaan Lahan di Sepanjang Banjir Kanal Timur	5
Gambar 1.5 Lokasi Objek Studi	6
Gambar 1.6 Skema Pemikiran	9
Gambar 2.1 Pola Jaringan Jalan	26
Gambar 2.2 Pola Waterfront City	32
Gambar 2.3 Konektivitas Menuju Sungai	34
Gambar 2.4 Konektivitas di sepanjang sungai	36
Gambar 2.5 Tempat Pemberhentian Perahu	36
Gambar 2.6 Rencana Struktur Ruang Jakarta Timur	40
Gambar 2.7 Rencana Pola Ruang Jakarta Timur	41
Gambar 2.8 Rencana Kawasan Strategis DKI Jakarta	41
Gambar 2.9 Kerangka Teori	45
Gambar 3.1 Lokasi Objek Studi	46
Gambar 3.2 Kerangka Analisis	52
Gambar 4.1 Grafik Luas Wilayah per Kecamatan di Jakarta Timur	54
Gambar 4.2 Rencana Detail Tata Ruang	56
Gambar 4.3 Grafik Luas Wilayah per Kelurahan di Kecamatan Cakung	58
Gambar 4.4 Grafik jumlah penduduk per kelurahan	59
Gambar 4.5 Piramida Penduduk Kecamatan Cakung berdasarkan Kelompok Usia 60	60
Gambar 4.6 Kondisi jalan arteri di jalan Cakung Cilincing	62
Gambar 4.7 Sarana Transportasi	64
Gambar 4.8 Pusat Kegiatan di Sekitar Objek Studi	66
Gambar 4.9 Perumahan di sekitar objek studi	67
Gambar 4.10 wisma vertikal di sekitar objek studi	67
Gambar 4.11 Komersial di Sekitar Objek Studi	68
Gambar 4.12 kondisi di Sekitar Objek Studi	69
Gambar 4.13 Properti di sekitar Objek studi	72
Gambar 4.14 Kondisi Banjir Kanal Timur di dalam objek studi	77

Gambar 4.15 Batasan dari kondisi objek studi.....	78
Gambar 4.16 Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Cakung.....	79
Gambar 4.17 Status Tanah	80
Gambar 4.18 Kondisi jalan arteri di jalan Cakung Cilincing	81
Gambar 4.19Kondisi Jalan Arteri yang sedang di buat di jalan inspeksi BKT	81
Gambar 4.20 Kondisi Jalan Kolektor di sepanjang jalan inspeksi BKT.....	82
Gambar 4.21 Kondisi jalan kolektor di Jalan Rawa Kuning	82
Gambar 4.22 Kondisi Jalan Lokal	82
Gambar 4.23 Grafik Penggunaan Lahan di Dalam Objek Studi	84
Gambar 4.24 Wisma Non permanen.....	85
Gambar 4.25 Wisma Permanen	85
Gambar 4.26 Ruang Terbuka Hijau	86
Gambar 4.27 Fasilitas di Dalam Objek Studi.....	86
Gambar 4.28 Bangunan di jalan Palad.....	89
Gambar 4.29 bangunan di Jalan Rawa Kuning	89
Gambar 4.30 Bangunan di jalan Pulogebang	89
Gambar 5.1 Konektivitas Menuju Banjir Kanal Timur	104
Gambar 5.2 Konektivitas di Sepanjang Sungai	105
Gambar 5.3 Tempat Pemberhentian Perahu.....	106
Gambar 5.4 Status Tanah di Dalam Objek Studi.....	111
Gambar 5.5 Perdagangan di sekitar objek studi	119
Gambar 5.6 Banjir Kanal Timur.....	120
Gambar 5.7 Walikota Jakarta Timur.....	121
Gambar 5.8 Perumahan di sekitar objek studi.....	122
Gambar 5.9 wisma vertikal di sekitar objek studi	122
Gambar 5.10 Komersial di sekitar objek studi	123
Gambar 5.11Pusat kegiatan di sekitar objek studi.....	124
Gambar 5.12 Perkampungan IndustriKecil.....	125
Gambar 5.13 wisma non permanen	137
Gambar 5.14 wisma permanen	137
Gambar 5.15rumah susun Pulogebang	138
Gambar 5.16 Ruang Terbuka Hijau.....	139

Gambar 5.17 Fasilitas di Dalam Objek Studi.....	139
Gambar 5.18 Kondisi Jalan Arteri di Jalan Cakung Cilincing	142
Gambar 5.19 Kondisi Jalan Arteri yang sedang di buat di jalan inspeksi BKT	142
Gambar 5.20 Kondisi Jalan Kolektor di Jalan Inspeksi BKT	142
Gambar 5.21 Kondisi jalan kolektor di Jalan Rawa Kuning	143
Gambar 5.22 kondisi jalan lokal.....	143
Gambar 5.23 Angkutan Umum Darat di dalam Objek Studi	144
Gambar 5.24 angkutan umum air	145
Gambar 5.25 Rencana jaringan drainase dan air bersih.....	147
Gambar 5.26 penerangan dalam objek studi	149
Gambar 5.27 properti industri	152
Gambar 5.28 properti ruko	152
Gambar 5.29 Rumah susun	153
Gamar 5.30 properti perumahan.....	154
Gambar 5.31 Masterplan Sabarmati Developmet.....	158
Gambar 5.32 Rumah Susun di Sabarmati	159
Gambar 5.33 Pasar minggu di Sabarmati.....	160
Gambar 5.34 Exhibition Center	160
Gambar 5.35 Aksesibilitas di Sabarmati.....	161
Gambar 5.36 Transportasi di Sabarmati	162
Gambar 5.37 Hasil akhir Proyek Sabaramati development	163
Gambar 5.38 Perbandingan Kondisi Sabarmati sebelum dan Sesudah Pengembangan.....	163
Gambar 5.39 Gambaran Umum Kuching	163
Gambar 5.40 Peta Area Kuching	165
Gambar 5.41 Openspace di bantaran sungai	166
Gambar 5.42 Komersial di Kuching	166
Gambar 5.43 Fasilitas di Kuching	167
Gambar 5.44 Amfiater di Kuching	167
Gambar 5.45 Tempat Bersejarah di Kuching	168
Gambar 5.46 Transportasi air di Kuching.....	169
Gambar 5.47 Halte bis di Kuching	169

Gambar 5.48 Pembagian Jalan di Kuching	170
Gambar 5.49 Pemanfaatan Bantaran Sungai di Kuching	170
Gambar 5.50 Contoh Tempat Pemberhentian Perahu	191
Gambar 6.1 Taman di Area Perumahan.....	194
Gambar 6.2 Ruang Terbuka Hijau	195
Gambar 6.3 Pepohonan di Sepanjang Jalan	195
Gambar 6.4 Jalan Tegak Lurus menuju BKT.....	196
Gambar 6.5 Konektivitas Menuju Banjir Kanal Timur	197
Gambar 6.6 Konektivitas di Sepanjang BKT	197
Gambar 6.7 Tempat Pemberhentian Perahu.....	198
Gambar 6.8 Bangunan Orientasi ke Arah BKT.....	199
Gambar 6.9 Lanskap Taman dan Bantaran Sungai	201
Gambar 6.10 Ilustrasi untuk infrastruktur hijau	205
Gambar 6.11 desain untuk peningkatan akses.....	207
Gambar 6.12 Desain untuk jalur hijau	208
Gambar 6.13 Desain untuk ruang terbuka.....	209
Gambar 6.14 Desain untuk kemudahan akses ke perairan.....	211
Gambar 6.15 Desain untuk konektivitas dari arah perumahan ke BKT	213
Gambar 6.16 Desain untuk konektivitas dari arah komersial ke arah BKT.....	213
Gambar 6.17 Desain untuk konektivitas dari arah komersial dan hunian ke BKT	213
Gambar 6.18 Desain untuk konektivitas di sepanjang sungai.....	215
Gambar 6.19 Desain untuk tempat pemberhentian perahu	217
Gambar 6.20 Desain untuk penataan wisma	218
Gambar 6.21 Desain untuk penataan komersial	220
Gambar 6.22 Desain untuk penataan penggunaan lahan lainnya	223
Gambar 6.23 Lanskap di Bantaran Sungai.....	225

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1

1. Masterplan

Lampiran 2

1. Potongan jalan eksisting
2. Potongan jalan rencana

Lampiran 3

1. Peta nomor 1 Aksesibilitas
2. Peta nomor 2 Jaringan Jalan
3. Peta nomor 3 Sarana Transportasi
4. Peta nomor 4 Kedekatan Objek Studi dengan Pusat Kegiatan
5. Peta nomor 5 Penggunaan Lahan di Sekitar Objek Studi
6. Peta nomor 6 Kondisi Eksisting di Sekitar Objek Studi
7. Peta nomor 7 Perkembangan Properti di Sekitar Objek Studi
8. Peta nomor 8 Batas RW
9. Peta nomor 9 Batas Objek Studi
10. Peta nomor 10 Penggunaan Lahan di Dalam Objek Studi
11. Peta nomor 11 Tipologi Perumahan
12. Peta nomor 12 Intensitas Bangunan 2016
13. Peta nomor 13 Rencana Intensitas Bangunan
14. Peta nomor 14 Analisis Kesesuaian Intensitas Bangunan
15. Peta nomor 15 Bangunan permanen & non permanen
16. Peta nomor 16 Analisis Ketersediaan Lahan
17. Peta nomor 17 Amenities
18. Peta nomor 18 Keterjangkauan sarana transportasi