

## DAFTAR ISI

Daftar Isi.....	i
Daftar Gambar.....	v
Daftar Tabel .....	x
Daftar Lampiran .....	xi
<b>BAB 1 PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Identifikasi Masalah.....	2
1.3 Rumusan Masalah .....	3
1.4 Maksud dan Tujuan Penelitian.....	3
1.4.1 Maksud Penelitian.....	3
1.4.2 Tujuan Penelitian .....	3
1.5 Batasan Objek Studi.....	3
1.5.1 Batasan Substansial.....	4
1.5.2 Batasan Geografis .....	4
<b>BAB 2 KAJIAN PUSTAKA .....</b>	<b>5</b>
2.1 Kota.....	5
2.2 Citra Kota.....	6
2.3 <i>Urban Design Guidelines</i> .....	7
2.3.1 Prinsip <i>Urban Design Guidelines</i> .....	8
2.3.2 Desain <i>Urban Design Guidelines</i> .....	10
2.4 Kawasan Sentra Primer.....	12
2.5 Central Business District.....	12
2.6 Karakteristik Central Business District.....	12
2.7 Kependudukan.....	13
2.7.1 Pertumbuhan Penduduk .....	13
2.7.2 Ukuran-Ukuran Penduduk .....	13
2.8 Infrastruktur Jalan .....	14
2.8.1 Jalan Arteri.....	14

2.8.2 Jalan Kolektor .....	15
2.8.3 Jalan Lokal .....	15
2.8.4 Jalan Lingkungan .....	16
2.9 Kapasitas Jalan .....	16
2.10 Derajat Kejenuhan.....	18
2.11 Kerangka Teori.....	20
<b>BAB 3 METODOLOGI PENELITIAN .....</b>	<b>21</b>
3.1 Lokasi dan Waktu Penelitian .....	21
3.2 Teknik Pengumpulan Data.....	22
3.3 Teknik Pengolahan Data .....	24
3.4 Skema Pikir .....	25
3.5 Skema Analisis.....	26
<b>BAB 4 TINJAUAN OBJEK STUDI .....</b>	<b>29</b>
4.1 Profil Objek Studi .....	29
4.2 Data Makro.....	31
4.2.1 Administratif .....	31
4.2.2 Kependudukan .....	32
4.3 Data Mezzo .....	34
4.3.1 Administratif .....	34
4.3.2 Kependudukan .....	34
4.4 Data Mikro .....	36
4.4.1 Administratif .....	36
4.4.2 Kependudukan .....	37
4.4.3 Aksesibilitas di Lokasi Objek Studi.....	39
4.4.4 Jaringan Transportasi Umum.....	40
4.4.5 Penggunaan Lahan di Lokasi Objek Studi.....	41
4.4.6 Persebaran Properti di Lokasi Objek Studi .....	43
4.4.7 Nilai Lahan Berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak.....	45
4.4.8 Proximity.....	46
4.4.9 Karakteristik Wilayah Sekitar .....	48

4.4.10 Sektor Informal di Lokasi Objek Studi .....	49
4.4.11 Kebijakan Pemerintah Terkait Perencanaan Kawasan Sentra Primer Barat.....	53
4.4.12 Lembar Rencana Kota.....	54
4.4.13 Jaringan Jalan Berdasarkan Lembar Rencana Kota.....	54
4.4.14 Penggunaan Lahan Berdasarkan Lembar Rencana Kota .....	55
4.4.15 Koefisien Lantai Bangunan Berdasarkan Lembar Rencana Kota.....	56
4.4.16 Koefisien Dasar Bangunan Berdasarkan Lembar Rencana Kota.....	59
4.4.17 Ketinggian Bangunan Berdasarkan Lembar Rencana Kota.....	62
4.4.18 <i>Urban Design Guidelines</i> (UDGL) Tahun 2006.....	64
4.4.19 Jaringan Jalan Berdasarkan <i>Urban Design Guidelines</i> Tahun 2006....	65
4.4.20 Penggunaan Lahan Berdasarkan <i>Urban Design Guidelines</i> Tahun 2006 .....	66
4.4.21 Koefisien Lantai Bangunan Berdasarkan <i>Urban Design Guidelines</i> Tahun 2006 .....	67
4.4.22 Koefisien Dasar Bangunan Berdasarkan <i>Urban Design Guidelines</i> Tahun 2006.....	70
4.4.23 Ketinggian Bangunan Berdasarkan <i>Urban Design Guidelines</i> Tahun 2006 .....	73
4.4.24 Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) 2014 .....	76
4.4.25 Jaringan Jalan Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang Tahun 2014.	76
4.4.26 Penggunaan Lahan Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang Tahun 2014 .....	77
4.4.27 Koefisien Lantai Bangunan Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang 2014 .....	78
4.4.28 Koefisien Dasar Bangunan Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang 2014 .....	81
4.4.29 Ketinggian Bangunan Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang 2014....	84
<b>BAB 5 ANALISIS.....</b>	<b>83</b>
5.1 Analisis Kebijakan terkait Kawasan Sentra Primer Barat.....	83

5.2 Analisis Kedudukan Puri Indah di Kota Jakarta .....	89
5.3 Analisis Spasial .....	97
5.3.1 Analisis Pola Ruang .....	97
5.3.2 Analisis Intensitas Bangunan .....	101
5.3.3 Analisis Jaringan Jalan .....	113
5.3.4 Analisis Demografi .....	124
5.3.5 Analisis Transportasi Umum .....	131
5.3.6 Analisis Infrastruktur .....	133
5.4 Analisis Properti di Kawasan Sentra Primer Barat .....	136
5.5 Analisis Sektor Informal di Kawasan Sentra Primer Barat.....	143
<b>BAB 6 KESIMPULAN DAN REKOMENDASI .....</b>	<b>147</b>
6.1 Kesimpulan .....	147
6.2 Rekomendasi .....	149
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>151</b>

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Batasan Geografis Kawasan Sentra Primer Barat .....	4
Gambar 3.1 Lokasi Makro Objek Penelitian.....	21
Gambar 3.2 Lokasi Mikro Objek Penelitian .....	21
Gambar 4.1 Lokasi Makro Objek Studi .....	29
Gambar 4.2 Lokasi Mikro Objek Studi.....	30
Gambar 4.3 Lokasi Objek Studi.....	30
Gambar 4.4 Gambaran Lokasi Objek Studi .....	31
Gambar 4.5 Batas-Batas RW Kelurahan Kembangan Utara dan Kelurahan Kembangan Selatan .....	37
Gambar 4.6 Aksesibilitas menuju Lokasi Objek Studi .....	39
Gambar 4.7 Aksesibilitas dari Lokasi Objek Studi.....	40
Gambar 4.8 Jaringan Transportasi Umum di Lokasi Objek Studi.....	41
Gambar 4.9 Penggunaan Lahan Eksisting Tahun 2019 .....	42
Gambar 4.10 Persebaran Properti di Lokasi Objek Studi .....	43
Gambar 4.11 Peta Nilai Lahan Berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak.....	45
Gambar 4.12 Proximity dari Lokasi Objek Studi.....	46
Gambar 4.13 Karakteristik Wilayah Sekitar .....	48
Gambar 4.14 Lokasi Pedagang Kaki Lima di Kawasan Sentra Primer Barat.....	49
Gambar 4.15 Pedagang Kaki Lima di Depan Lippo Mall Puri.....	50
Gambar 4.16 Urban Design Guidelines Tahun 2006 terkait Kawasan Sentra Primer Barat .....	53
Gambar 4.17 Jaringan Jalan Berdasarkan Lembar Rencana Kota .....	54
Gambar 4.18 Penggunaan Lahan Berdasarkan Lembar Rencana Kota .....	55
Gambar 4.19 Koefisien Lantai Bangunan Berdasarkan Lembar Rencana Kota....	56
Gambar 4.20 Koefisien Dasar Bangunan Berdasarkan Lembar Rencana Kota.....	59
Gambar 4.21 Ketinggian Bangunan Berdasarkan Lembar Rencana Kota.....	62
Gambar 4.22 Jaringan Jalan Berdasarkan <i>Urban Design Guidelines</i> Tahun 2006.	65
Gambar 4.23 Penggunaan Lahan Berdasarkan <i>Urban Design Guidelines</i> Tahun 2006 .....	66

Gambar 4.24 Koefisien Lantai Bangunan Berdasarkan <i>Urban Design Guidelines</i> Tahun 2006 .....	67
Gambar 4.25 Koefisien Dasar Bangunan Berdasarkan <i>Urban Design Guidelines</i> Tahun 2006 .....	70
Gambar 4.26 Ketinggian Bangunan Berdasarkan <i>Urban Design Guidelines</i> Tahun 2006.....	73
Gambar 4.27 Jaringan Jalan Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang Tahun 2014 .....	76
Gambar 4.28 Penggunaan Lahan Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang Tahun 2014 .....	77
Gambar 4.29 Koefisien Lantai Bangunan Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang 2014.....	78
Gambar 4.30 Koefisien Dasar Bangunan Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang 2014.....	81
Gambar 4.31 Ketinggian Bangunan Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang 2014 .....	84
Gambar 5.1 Peta Struktur Ruang DKI Jakarta .....	89
Gambar 5.2 Kawasan Sentra Primer Barat sebagai Pusat Kegiatan Primer .....	90
Gambar 5.3 Kawasan Grogol sebagai Pusat Kegiatan Sekunder.....	91
Gambar 5.4 Pengembangan di Sekitar Kawasan Sentra Primer Barat.....	96
Gambar 5.5 Rencana Pengembangan Kawasan Sentra Primer Barat Berdasarkan Lembar Rencana Kota.....	111
Gambar 5.6 Rencana Pengembangan Kawasan Sentra Primer Barat Berdasarkan <i>Urban Design Guidelines</i> Tahun 2006 .....	111
Gambar 5.7 Rencana Pengembangan Kawasan Sentra Primer Barat Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang Tahun 2014 .....	112
Gambar 5.8 Kawasan Sentra Primer Barat Eksisting Tahun 2019 .....	112
Gambar 5.9 Rencana Jaringan Jalan di Kawasan Sentra Primer Barat.....	114
Gambar 5.10 Jaringan Jalan Eksisting Tahun 2019 di Kawasan Sentra Primer Barat.....	114
Gambar 5.11 Rencana Jl. Puri Lkr. Dalam .....	116

Gambar 5.12 Implementasi Jl. Puri Lkr. Dalam .....	116
Gambar 5.13 Jl. Puri Lkr. Dalam Eksisting Tahun 2019 .....	117
Gambar 5.14 Rencana Jl. Pulau Klp .....	117
Gambar 5.15 Implementasi Jl. Pulau Klp .....	118
Gambar 5.16 Jl. Pulau Klp Eksisting Tahun 2019 .....	118
Gambar 5.17 Rencana Jl. Kembang Murni .....	119
Gambar 5.18 Implementasi Jl. Kembang Murni .....	119
Gambar 5.19 Jl. Kembang Murni Eksisting Tahun 2019.....	120
Gambar 5.20 Jaringan Jalan Eksisting Tahun 2019 di Kawasan Sentra Primer Barat.....	121
Gambar 5.21 Pertumbuhan Penduduk Kelurahan Kembangan Utara Tahun 2007-2018.....	125
Gambar 5.22 Pertumbuhan Penduduk Kelurahan Kembangan Selatan Tahun 2007-2018 .....	126
Gambar 5.23 Pertumbuhan Penduduk Kawasan Sentra Primer Barat Tahun 2007-2018.....	129
Gambar 5.24 Bus Transjakarta Rute Sentraland Cengkareng-Puri Kembangan .	132
Gambar 5.25 Stasiun dan Halte Bus Transjakarta di Sekitar Kawasan Sentra Primer Barat .....	132
Gambar 5.26 Jaringan Air Bersih di Kawasan Sentra Primer Barat .....	134
Gambar 5.27 Jalur Hijau di Kawasan Sentra Primer Barat.....	134
Gambar 5.28 Ruang Terbuka Privat di Kawasan Sentra Primer Barat .....	134
Gambar 5.29 Perkembangan Properti di Kawasan Sentra Primer Barat.....	138
Gambar 5.30 <i>Supply</i> Area Perkantoran di Kawasan Sentra Primer Barat .....	140
Gambar 5.31 <i>Supply</i> Area Pusat Perbelanjaan di Kawasan Sentra Primer Barat	141
Gambar 5.32 <i>Supply</i> Unit Ruko di Kawasan Sentra Primer Barat.....	143
Gambar 5.33 Perkembangan Pedagang Kaki Lima di Kawasan Sentra Primer Barat.....	144
Gambar 5.34 Jenis-Jenis Pedagang Kaki Lima di Kawasan Sentra Primer Barat	145

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Karakteristik Central Business District .....	12
Tabel 2.2 Klasifikasi Kepadatan Penduduk .....	14
Tabel 2.3 Kapasitas Dasar ( $C_0$ ) .....	17
Tabel 2.4 Penyesuaian Lebar Jalan ( $FC_W$ ) .....	17
Tabel 2.5 Penyesuaian Pemisah Arah ( $FC_{SP}$ ).....	18
Tabel 2.6 Penyesuaian Kondisi Hambatan Samping ( $FC_{SF}$ ).....	18
Tabel 2.7 Penyesuaian Ukuran Kota ( $FC_{CS}$ ) .....	18
Tabel 3.1 Kebutuhan Data.....	22
Tabel 4.1 Luas Wilayah Kota Jakarta Barat Per-Kecamatan.....	32
Tabel 4.2 Jumlah Penduduk Kota Jakarta Barat .....	32
Tabel 4.3 Kepadatan Penduduk per-Kecamatan di Kota Jakarta Barat Tahun 2017 .....	33
Tabel 4.4 Luas Wilayah Kecamatan Kembangan Per-Kelurahan.....	34
Tabel 4.5 Jumlah Penduduk Kecamatan Kembangan.....	34
Tabel 4.6 Kepadatan Penduduk per-Kelurahan di Kecamatan Kembangan Tahun 2017 .....	35
Tabel 4.7 Jumlah Penduduk Kelurahan Kembangan Utara per-RW Tahun 2013- 2018 .....	37
Tabel 4.8 Jumlah Penduduk Kelurahan Kembangan Selatan per-RW Tahun 2013- 2018 .....	38
Tabel 4.9 Jaringan Transportasi Umum .....	40
Tabel 4.10 Penggunaan Lahan Eksisting Tahun 2019.....	42
Tabel 4.11 Persebaran Properti di Lokasi Objek Studi .....	44
Tabel 4.12 Proximity dari Lokasi Objek Studi .....	47
Tabel 4.13 Pedagang Kaki Lima di Kawasan Sentra Primer Barat .....	50
Tabel 4.14 Penggunaan Lahan Berdasarkan Lembar Rencana Kota .....	55
Tabel 4.15 Koefisien Lantai Bangunan Berdasarkan Lembar Rencana Kota.....	57
Tabel 4.16 Koefisien Dasar Bangunan Berdasarkan Lembar Rencana Kota.....	60
Tabel 4.17 Ketinggian Bangunan Berdasarkan Lembar Rencana Kota.....	62



Tabel 4.18 Penggunaan Lahan Berdasarkan <i>Urban Design Guidelines</i> Tahun 2006 .....	66
Tabel 4.19 Koesifien Lantai Bangunan Berdasarkan <i>Urban Design Guidelines</i> Tahun 2006.....	68
Tabel 4.20 Koesifien Dasar Bangunan Berdasarkan <i>Urban Design Guidelines</i> Tahun 2006.....	71
Tabel 4.21 Ketinggian Bangunan Berdasarkan <i>Urban Design Guidelines</i> Tahun 2006 .....	74
Tabel 4.22 Penggunaan Lahan Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang Tahun 2014 .....	77
Tabel 4.23 Koefisien Lantai Bangunan Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang Tahun 2014.....	79
Tabel 4.24 Koefisien Dasar Bangunan Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang Tahun 2014.....	82
Tabel 4.25 Ketinggian Bangunan Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang Tahun 2014 .....	85
Tabel 5.1 Rencana Pengembangan Berdasarkan Peraturan Daerah dan <i>Urban</i> <i>Design Guidelines</i> .....	84
Tabel 5.2 Perbandingan antara Teori Karakteristik <i>Central Business District</i> dengan Rencana Pengembangan Kawasan Sentra Primer Barat .....	87
Tabel 5.3 Perbandingan antara Kawasan Sentra Primer Barat dengan Kawasan Grogol.....	93
Tabel 5.4 Perbandingan antara Karakteristik CBD dengan Kawasan Sentra Primer Barat Sebagai CBD yang Ada di Jakarta Barat .....	94
Tabel 5.5 Penggunaan Lahan Berdasarkan LRK, UDGL Tahun 2006, RDTR Tahun 2014, dan Eksisting Tahun 2019 .....	97
Tabel 5.6 Perubahan Rencana Penggunaan Lahan dari LRK ke UDGL Tahun 2006 .....	98
Tabel 5.7 Perubahan Rencana Penggunaan Lahan dari UDGL Tahun 2006 ke RDTR Tahun 2014 .....	99

Tabel 5.8 Implementasi Penggunaan Lahan Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang Tahun 2014.....	99
Tabel 5.9 Koefisien Lantai Bangunan (KLB) Berdasarkan LRK, UDGL Tahun 2006, RDTR Tahun 2014, dan Eksisting Tahun 2019 .....	101
Tabel 5.10 Koefisien Dasar Bangunan (KDB) Berdasarkan LRK, UDGL Tahun 2006, RDTR Tahun 2014, dan Eksisting Tahun 2019 .....	104
Tabel 5.11 Ketinggian Bangunan (KB) Berdasarkan LRK, UDGL Tahun 2006, RDTR Tahun 2014, dan Eksisting Tahun 2019 .....	104
Tabel 5.12 Jaringan Jalan di Kawasan Sentra Primer Barat .....	113
Tabel 5.13 Derajat Kejenuhan di Jl. Puri Lkr. Luar.....	122
Tabel 5.14 Derajat Kejenuhan di Jl. Puri Indah Raya.....	122
Tabel 5.15 Derajat Kejenuhan di Jl. Kembangan Raya .....	123
Tabel 5.16 Jumlah Penduduk Tahun 2007-2018 di Kelurahan Kembangan Utara .....	124
Tabel 5.17 Jumlah Penduduk Tahun 2007-2018 di Kelurahan Kembangan Selatan .....	125
Tabel 5.18 Jumlah Penduduk per-RW di Kelurahan Kembangan Utara Tahun 2007-2018.....	127
Tabel 5.19 Jumlah Penduduk per-RW di Kelurahan Kembangan Selatan Tahun 2007-2018.....	127
Tabel 5.20 Jumlah Penduduk RW 01, 02, dan 03 di Kelurahan Kembangan Utara Tahun 2007-2018.....	129
Tabel 5.21 Jumlah Penduduk Tahun 2007-2018 di Kawasan Sentra Primer Barat .....	130
Tabel 5.22 Jaringan Transportasi Umum di Kawasan Sentra Primer Barat .....	131
Tabel 5.23 Perkembangan Properti di Kawasan Sentra Primer Barat .....	137
Tabel 5.24 Perkembangan Gedung Perkantoran di Kawasan Sentra Primer Barat ... ..	139
Tabel 5.25 Perkembangan Pusat Perbelanjaan di Kawasan Sentra Primer Barat	140
Tabel 5.26 Perkembangan Ruko di Kawasan Sentra Primer Barat.....	142

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Peta Lokasi Objek Studi
- Lampiran 2. Peta Batas RW Kelurahan Kembangan Utara dan Kembangan Selatan
- Lampiran 3. Peta Aksesibilitas Menuju Lokasi Objek Studi
- Lampiran 4. Peta Aksesibilitas Dari Lokasi Objek Studi
- Lampiran 5. Peta Jaringan Transportasi Umum
- Lampiran 6. Peta Jaringan Jalan Berdasarkan Lembar Rencana Kota
- Lampiran 7. Peta Jaringan Jalan Berdasarkan *Urban Design Guidelines* Tahun 2006
- Lampiran 8. Peta Jaringan Jalan Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang Tahun 2014
- Lampiran 9. Peta Jaringan Jalan Eksisting Tahun 2019
- Lampiran 10. Peta KLB Berdasarkan Lembar Rencana Kota
- Lampiran 11. Peta KLB Berdasarkan *Urban Design Guidelines* Tahun 2006
- Lampiran 12. Peta KLB Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang Tahun 2014
- Lampiran 13. Peta KLB Eksisting Tahun 2019
- Lampiran 14. Peta KDB Berdasarkan Lembar Rencana Kota
- Lampiran 15. Peta KDB Berdasarkan *Urban Design Guidelines* Tahun 2006
- Lampiran 16. Peta KDB Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang Tahun 2014
- Lampiran 17. Peta KDB Eksisting Tahun 2019
- Lampiran 18. Peta KB Berdasarkan Lembar Rencana Kota
- Lampiran 19. Peta KB Berdasarkan *Urban Design Guidelines* Tahun 2006
- Lampiran 20. Peta KB Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang Tahun 2014
- Lampiran 21. Peta KB Eksisting Tahun 2019
- Lampiran 22. Peta Penggunaan Lahan Berdasarkan Lembar Rencana Kota
- Lampiran 23. Peta Penggunaan Lahan Berdasarkan *Urban Design Guidelines* Tahun 2006
- Lampiran 24. Peta Penggunaan Lahan Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang Tahun 2014

- Lampiran 25. Peta Penggunaan Lahan Eksisting Tahun 2019
- Lampiran 26. Peta Nilai Lahan Berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak
- Lampiran 27. Peta Karakteristik Wilayah Sekitar
- Lampiran 28. Peta Persebaran Properti Tahun 2019
- Lampiran 29. Peta Jaringan Air Bersih
- Lampiran 30. Peta Lokasi Pedagang Kaki Lima Eksisting Tahun 2019