



**PROGRAM STUDI SARJANA
ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS TARUMANAGARA**

**Isu Strategis :
Perencanaan Kota,
Kawasan dan
Lingkungan Binaan.**

TIM PENYUSUN :

ADINDA VERONICA
AMNAH
BIRGITTA CINDY ANDREAN
JENNIFER SETIAWAN
STEFANI
NINA CARINA, S.T., M.T.
MARIA VERONICA GANDHA, S.T., M. ARCH.
MEKAR SARI SUTEJA, S.T., M.Sc.

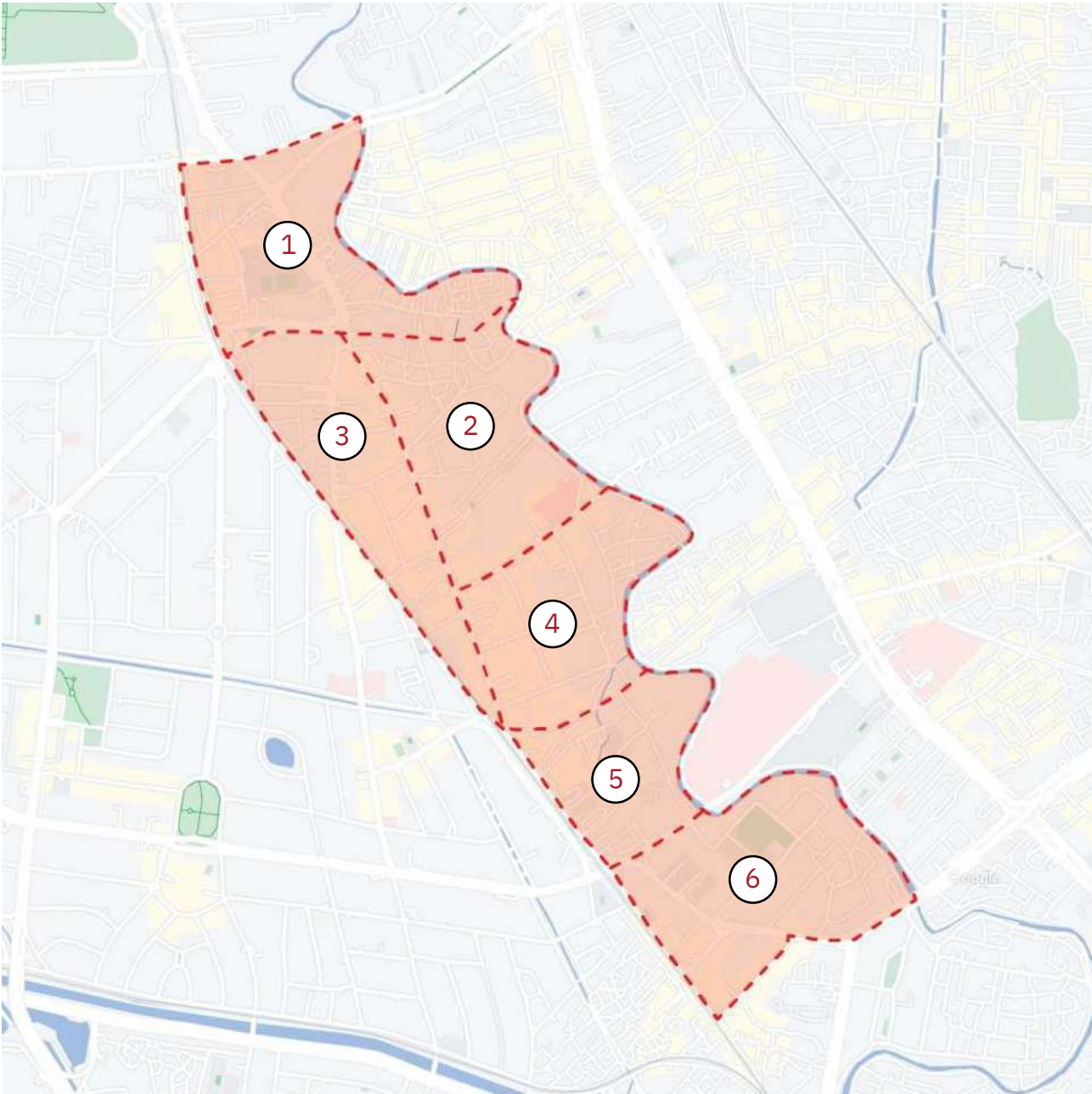


Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2023

STUDI EVALUASI PENERAPAN PANDUAN RANCANGAN KOTA KAWASAN CIKINI : SUB KAWASAN 5 DAN 6

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI	I
PENDAHULUAN	
1.1 Pembagian Kawasan Pengamatan	II
1.2 Sejarah Cikini	III
EVALUASI	
2.1 Tata Guna Lahan	1
2.2 Intensitas Pemanfaatan Lahan	7
2.3 Jaringan Angkutan Umum	19
2.4 Jaringan Jalur Pejalan Kaki dan Sepeda	25
2.5 Jaringan Jalur Kendaraan	32
2.6 Titik Parkir	40
2.7 Street Furniture	47



Cikini adalah sebuah Kelurahan yang berada di daerah Menteng, Jakarta Pusat. Cikini sudah ada sejak masa Kolonial Belanda yang saat itu masih menggunakan ejaan lama, yaitu "Tjikini". Nama ini berasal dari dua kata, yaitu "Tji" yang artinya sungai dan "Kini" yang merupakan nama buah yang tumbuh subur dari wilayah tersebut. Hingga kini Pemerintah Jakarta telah menaruh perhatian khusus untuk wilayah Cikini dengan menjadikannya sebagai salah satu wilayah di Jakarta yang ingin dikembangkan menjadi kawasan strategis provinsi.

SEJARAH CIKINI



Awal Mula

Menurut catatan yang ada, Cikini awalnya merupakan tanah milik seorang pelukis terkenal, Raden Saleh. Beliau kemudian membangun sebuah rumah di kawasan Cikini yang hingga kini masih berdiri. Pada tahun 1862, beliau kemudian menghibahkan tanahnya untuk dijadikan kebun bintang dan taman umum. Setelah Raden Saleh meninggal pada 23 April 1880, seluruh lahan di Cikini dihibahkan kepada Pemerintah Kolonial.

Setelah Dikuasai Pemerintah Kolonial

Setelah dikuasai pemerintah, Cikini awalnya diproyeksikan sebagai penunjang kawasan perumahan orang-orang Eropa di Nieuw Gondangdia atau yang sekarang dikenal sebagai Kawasan Menteng. Hal ini ditandai dengan hadirnya kawasan pertokoan dan didirikannya Kantor Pos Cikini pada 1920 yang saat ini menjadi salah satu ikon kawasan Cikini.

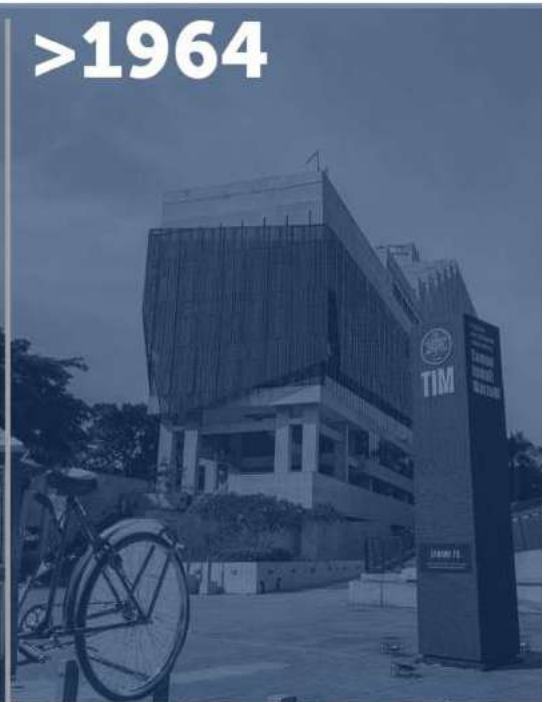


>1921

Tan Ek Tjoan

Tak jauh dari Kantor Pos Cikini, terdapat Pabrik Roti Tan Ek Tjoan yang didirikan pada tahun 1921. Namun, pada tahun 2015, pabrik roti tertua di Jakarta ini sudah tidak beroperasi karena Pemprov DKI Jakarta tidak memperbolehkan adanya pabrik di pusat kota. Tetapi para pedagang roti Tan Ek Tjoan masih bisa ditemui di sepanjang jalan Cikini.

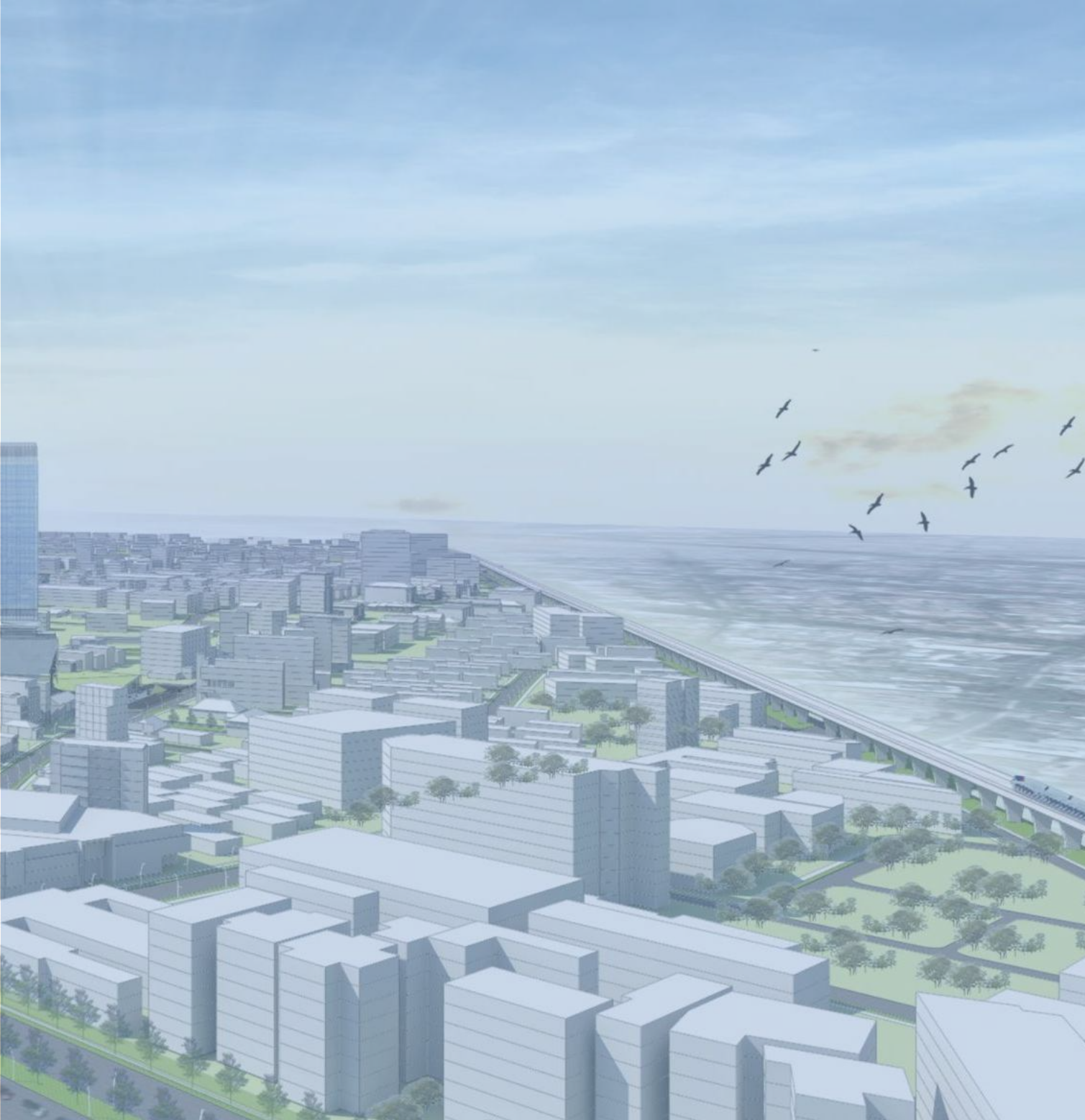
>1964



Taman Ismail Marzuki

Seiring perkembangan zaman, Kota Jakarta turut berkembang dan Kawasan Cikini semakin ramai dan dipenuhi rumah tinggal serta semakin hidup aktivitas perekonomian. Pada tahun 1964, Kebun Binatang Cikini kemudian dipindahkan ke Ragunan dan bekas lokasi kebun binatang itu didirikanlah pusat kesenian dan kebudayaan Taman Ismail Marzuki yang diresmikan oleh Gubernur Ali Sadikin.



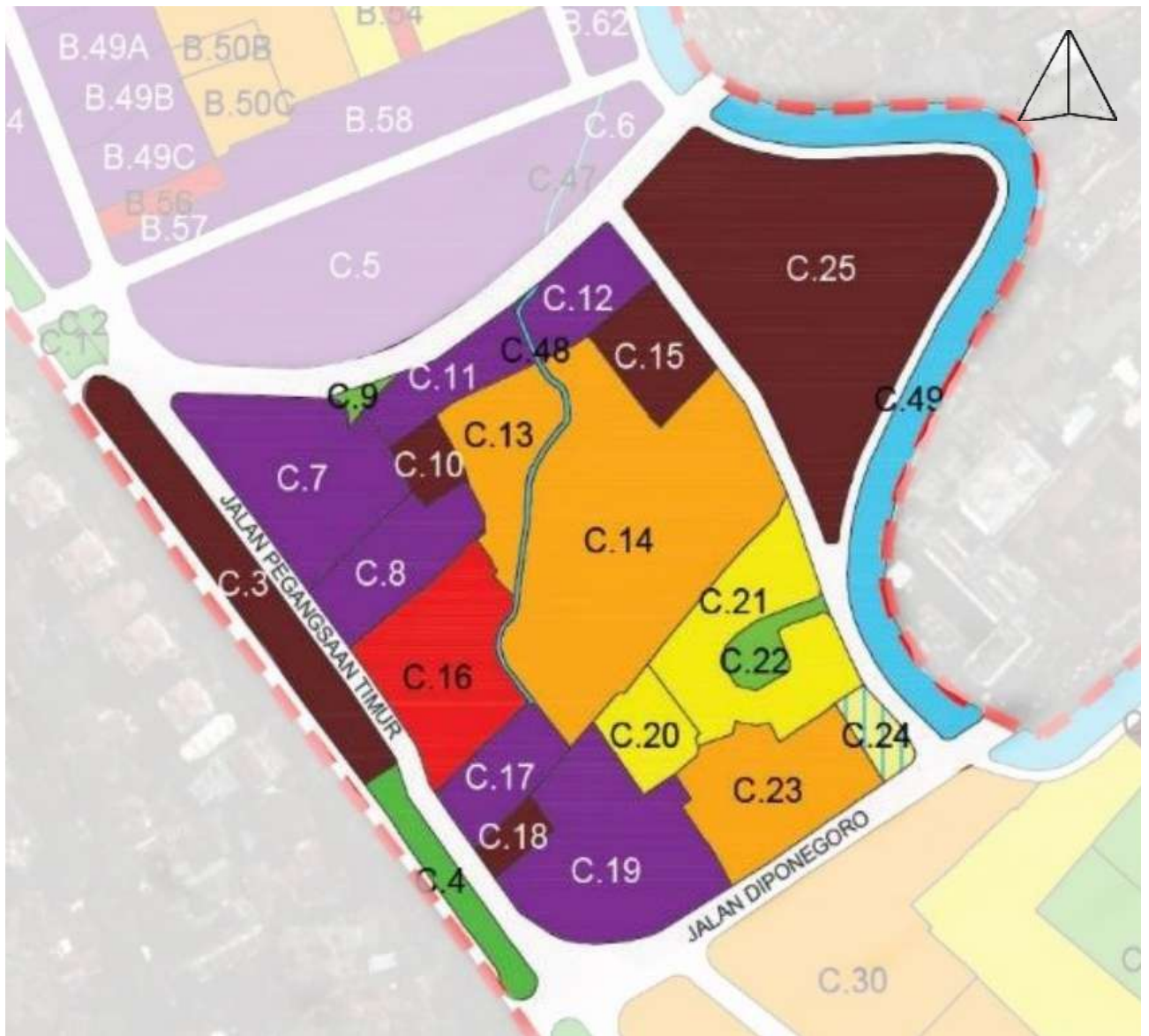


TATA GUNA LAHAN

Tata guna lahan (land use) merupakan elemen urban design sebagai suatu upaya dalam merencanakan penggunaan lahan dalam suatu kawasan yang meliputi pembagian wilayah untuk pengkhususan fungsi fungsi tertentu, misalnya fungsi pemukiman, perdagangan, industri agar kegiatan-kegiatan di suatu kota/desa berlangsung secara selaras (harmonis)

- tidak mengganggu satu sama lain, serta memberi kemudahan dan pelayanan bagi penduduk kota juga serta melindungi kelestarian unsur-unsur alami.

KAWASAN 5

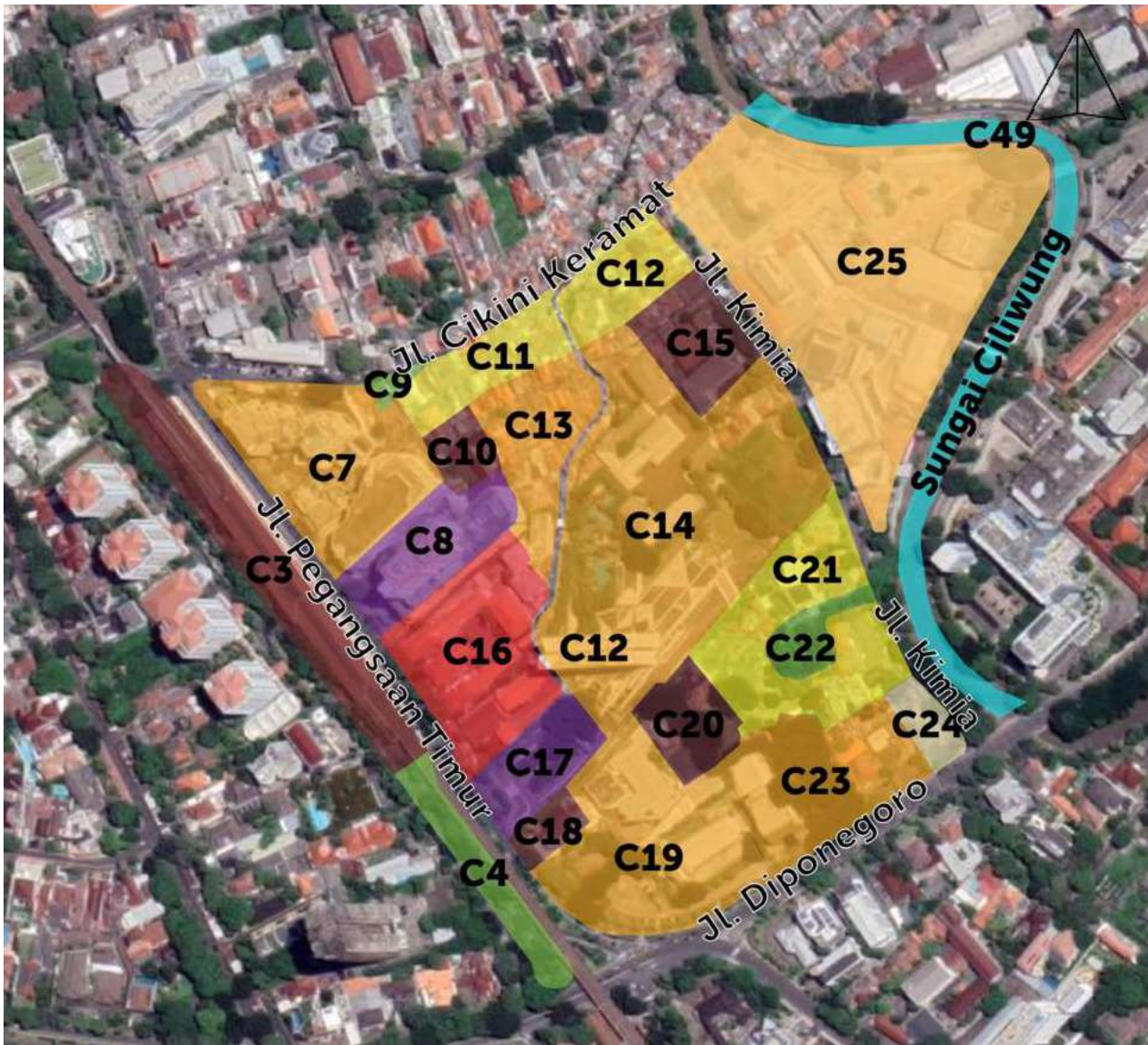


Sumber: Panduan Rancang Kota Kawasan Cikini, 2020

Pada perencanaan UDGL, daerah Cikini dibagi menjadi beberapa kelompok zonasi, zonasi dibentuk dari beberapa blok yang berdekatan. Masing-masing zonasi ini dibedakan berdasarkan Tata Guna Lahan yang telah ditentukan oleh pemerintah. Masing-masing kode/warna pada perencanaan ini memiliki fungsi dan hierarkinya masing-masing.

Blok ini terdiri atas beberapa bangunan yang memiliki fungsi yang sama dan yang tidak. Biasanya yang tidak sama akan dinamai dengan campuran, sedangkan yang sama biasanya berupa kompleks satu kesatuan atau bangunan-bangunan berdekatan yang memiliki fungsi yang sama.





Sumber: Google Maps, 2023

C7 ialah gedung ESDM (Pemerintah Daerah) dan Gold Center (Komersil) seharusnya menjadi campuran.

C11, C12 ialah rumah berderet berupa pasar ruko yang lantai bawahnya warung dan lantai atasnya rumah tinggal, zona ini termasuk perumahan.

C19 merupakan metropole yang fungsinya untuk tempat hiburan, tempat makan, dan perkantoran. Seharusnya yang ditulis ialah campuran.

C20 bukan perumahan melainkan warung kopi, maka seharusnya ditulis sebagai pelayanan umum dan sosial.

C25 ialah lingkungan RSCM bukan hanya pelayanan sosial seperti rumah sakit dan hotel tetapi ada perumahan dan gedung kementerian.



C7
Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2023



C11 & C12
Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2023



C19
Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2023



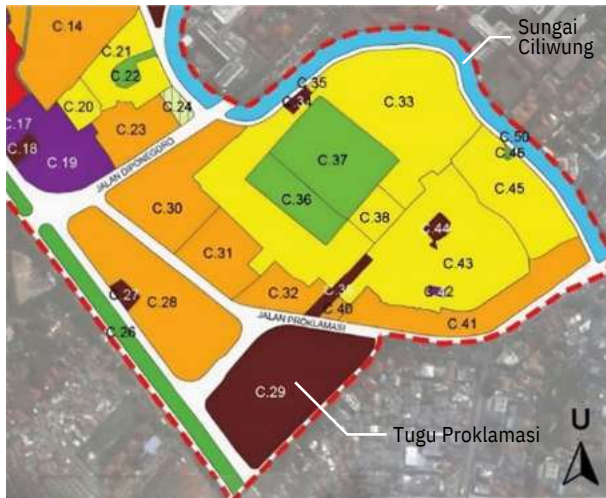
C20
Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2023

Kesimpulan
Kondisi eksisting C11, C12, C19, C20 dan C25 tidak sesuai dengan UDGL. Cikini dominan dengan zona campuran.



C25
Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2023

KAWASAN 6



Sumber: PERGUB NO. 98 TAHUN 2020, PRK CIKINI

MAPS UDGL



Sumber: Google Maps 2023

MAPS EKSISTING

KETERANGAN			
	TERBUKA BIRU		PEMERINTAHAN NASIONAL
	TAMAN KOTA/LINGKUNGAN		PEMERINTAHAN DAERAH
	JALUR HIJAU/SEMPADAN		PERUMAHAN UMUM DAN SOSIAL
	PERUMAHAN VERTIKAL		PERUMAHAN SEDANG - TINGGI
	CAMPURAN		PERKANTORAN
	DELINEASI KAWASAN ± 174 HA		

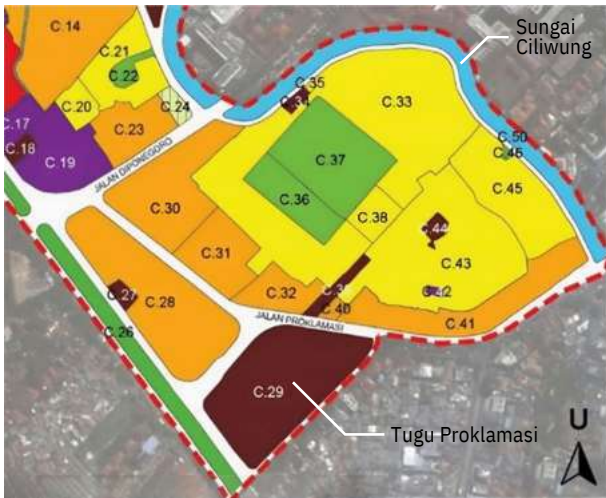
Peruntukan Lahan Makro : Rencana Alokasi Penggunaan dan Pemanfaatan Lahan Secara Umum

Kode Zonasi	Maps UDGL	Maps Eksisting
C26	Jalur Hijau/Sempadan	Jalur Hijau/Sempadan
C27	Pelayanan Umum dan Sosial	Pelayanan Umum dan Sosial
C28	Campuran	Campuran
C29	Pelayanan Umum dan Sosial	Pelayanan Umum dan Sosial
C30	Campuran	Campuran
C31	Campuran	Campuran
C32	Campuran	Campuran
C33	Perumahan Sedang - Tinggi	Perumahan Sedang - Tinggi
C34	Pelayanan Umum dan Sosial	Pelayanan Umum dan Sosial
C35	Perumahan Sedang - Tinggi	Perumahan Sedang - Tinggi
C36	Taman Kota/Lingkungan	Pelayanan Umum dan Sosial
C37	Taman Kota/Lingkungan	Taman Kota/Lingkungan
C38	Perumahan Sedang - Tinggi	Perumahan Sedang - Tinggi
C39	Pelayanan Umum dan Sosial	Pelayanan Umum dan Sosial
C40	Campuran	Campuran
C41	Campuran	Campuran
C42	Perkantoran	Perkantoran
C43	Perumahan Sedang - Tinggi	Perumahan Sedang - Tinggi
C44	Pelayanan Umum dan Sosial	Pelayanan Umum dan Sosial
C45	Perumahan Sedang - Tinggi	Perumahan Sedang - Tinggi
C46	Taman Kota/Lingkungan	Taman Kota/Lingkungan
C50	Terbuka Biru	Terbuka Biru



Gambar dan tabel di atas merupakan perbandingan antara data yang diambil dari UDGL dengan data yang diambil langsung dari lapangan (eksisting), disini terlihat bahwa terdapat satu zonasi yang tidak sesuai dengan UDGL yaitu zonasi C36, dimana seharusnya zonasi ini diperuntukkan untuk Taman Kota/Lingkungan, namun pada kenyataannya (eksisting) tidak sesuai yaitu merupakan sebuah area Pelayananan Umum dan Sosial. Ditandai dengan huruf X pada maps eksisting.

Kesimpulan : Tidak sesuai dengan UDGL pada bagian zonasi C36, dimana zonasi yang semestinya diperuntukkan untuk area Taman Kota/Lingkungan digantikan oleh area Pelayananan Umum dan Sosial.



Sumber: PERGUB NO. 98 TAHUN 2020, PRK CIKINI

MAPS UDGL



Sumber: Google Maps 2023

MAPS EKSISTING

KETERANGAN			
	TERBUKA BIRU		PEMERINTAHAN NASIONAL
	TAMAN KOTALINGKUNGAN		PEMERINTAHAN DAERAH
	JALUR HIJAU/SEMPADAN		PERUMAHAN VERTIKAL
	PERUMAHAN SEDANG - TINGGI		PERKANTORAN
	CAMPURAN		DELINEASI KAWASAN ± 174 HA
	PELAYANAN UMUM DAN SOSIAL		

Peruntukan Lahan Mikro

A. Peruntukan Lantai Dasar, Lantai Atas dan Basement

Berikut merupakan perbandingan antara maps UDGL dengan maps eksisting tentang pengelompokan dan konfigurasi kaveling.

Kode Zonasi	Maps UDGL	Maps Eksisting
C33, C35, C38, C43, C45	Perumahan Sedang - Tinggi	Perumahan Sedang - Tinggi
C28, C30, C31, C32, C40, C41	Campuran	Campuran

Gambar dan data diatas menunjukkan bahwa maps UDGL dengan maps eksisting sudah sesuai dari segi peruntukan lahan secara mikro, dimana lantai dasar, lantai atas dan juga basement hanya ada di zonasi "Perumahan Sedang-Tinggi" dan juga zonasi "Campuran".

B. Peruntukan Lahan Tertentu

Berikut merupakan perbandingan antara maps UDGL dengan maps eksisting tentang pengelompokan dan konfigurasi lahan.

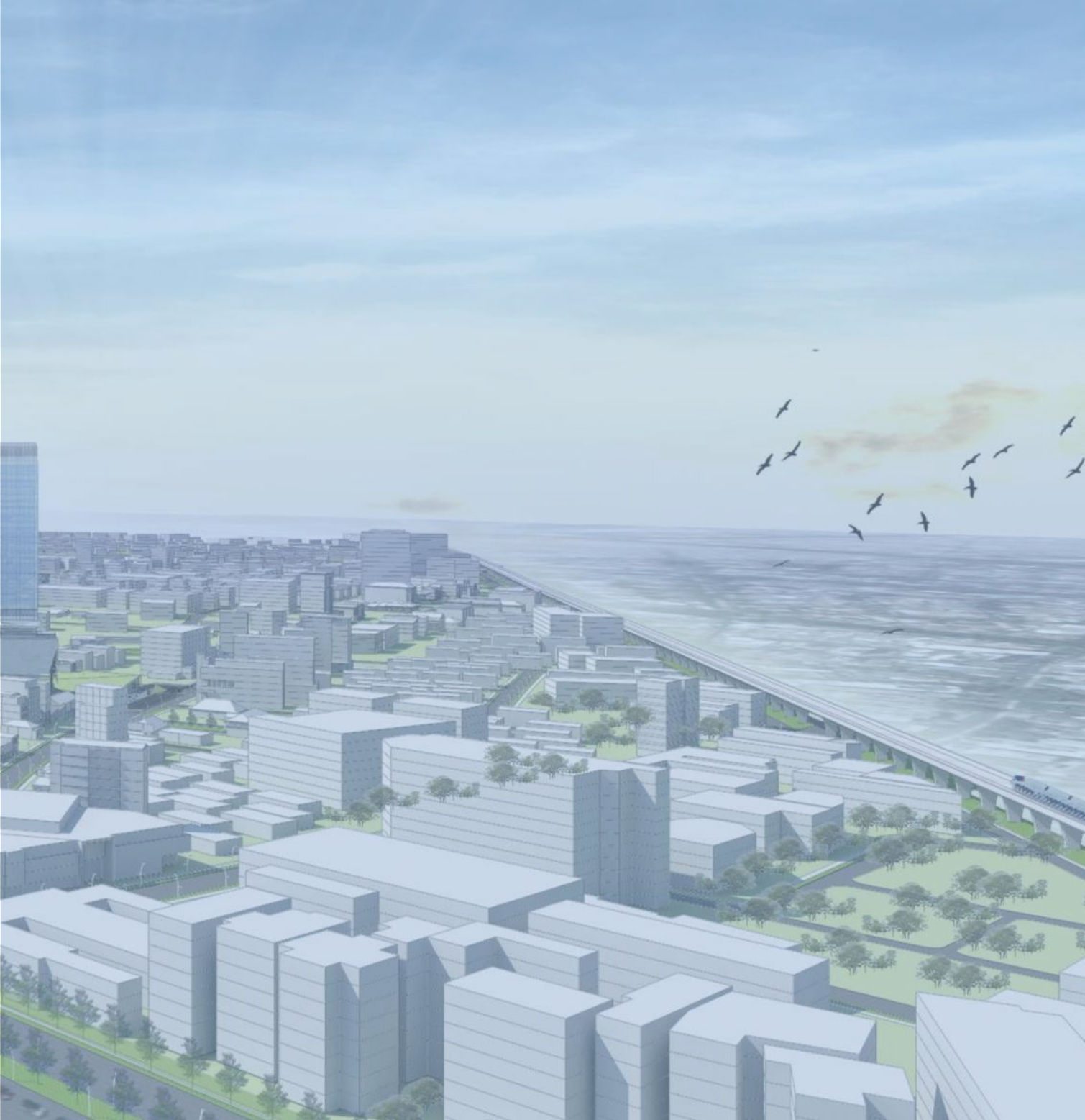
Kode Zonasi	Maps UDGL	Maps Eksisting
C37	Taman Kota/Lingkungan	Taman Kota/Lingkungan
C27, C29, C34, C39, C44	Pelayanan Umum dan Sosial	Pelayanan Umum dan Sosial
C26	Jalur Hijau/Sempadan	Jalur Hijau/Sempadan
C36	Taman Kota/Lingkungan	Pelayanan Umum dan Sosial

Gambar dan data diatas menunjukkan bahwa terdapat zonasi yang tidak sesuai untuk kategori pengelompokan dan konfigurasi lahan antara maps UDGL dengan maps eksisting yaitu zonasi C36 yang semestinya diperuntukan untuk "Lahan Taman Kota/Lingkungan" namun pada kenyataannya adalah untuk lahan "Pelayanan Umum dan Sosial".

Kesimpulan : Terdapat ketidaksesuaian antara maps UDGL dengan maps eksisting dari segi

pengelompokan dan konfigurasi lahan (tidak sesuai dengan fungsi sebenarnya).

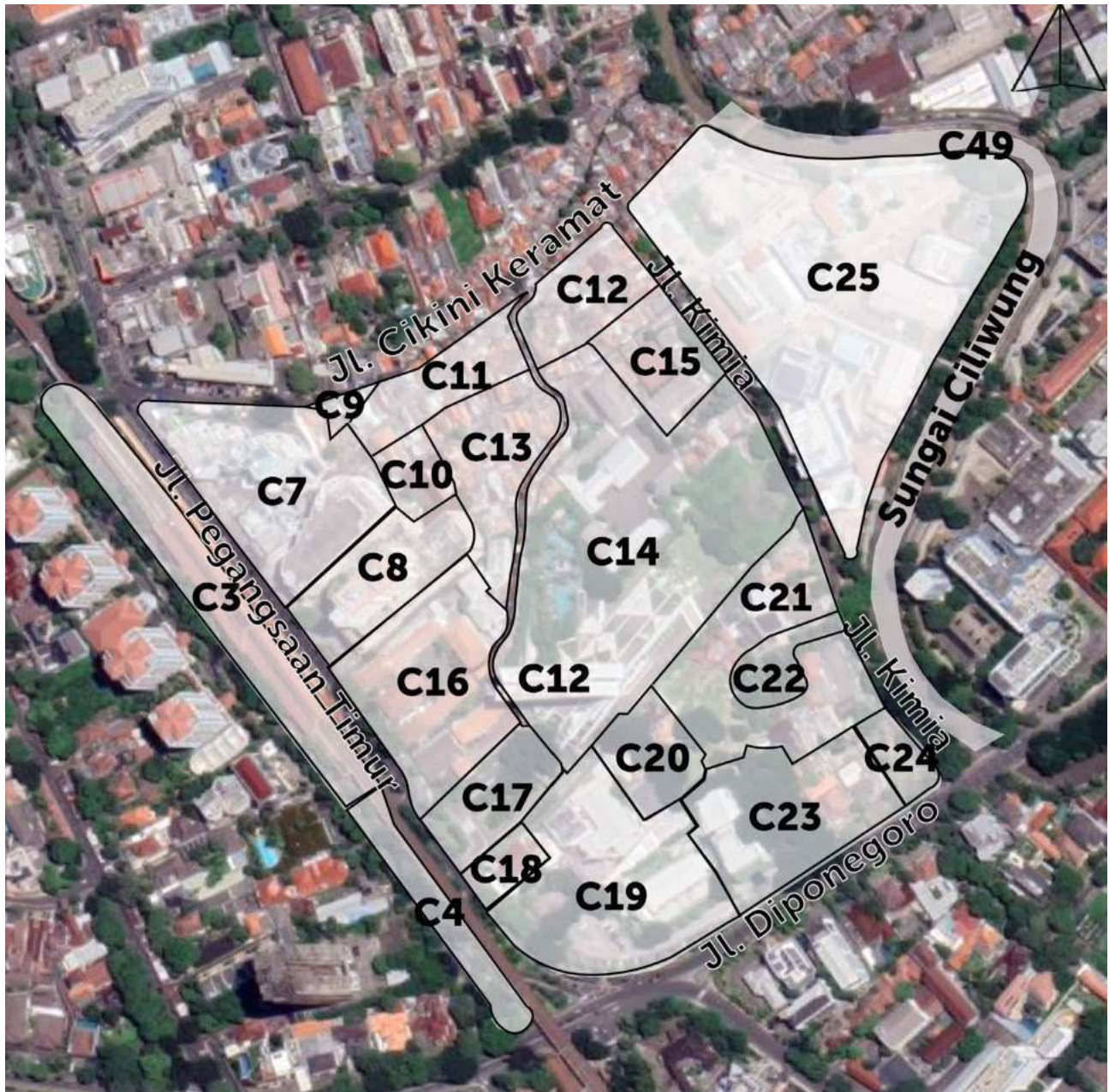




INTENSITAS PEMANFAATAN LAHAN

Intensitas Pemanfaatan Lahan terdiri dari Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), dan Ketinggian Bangunan (KB). Adanya rencana Intensitas Pemanfaatan Lahan adalah untuk mengendalikan pertumbuhan kawasan agar sesuai dengan norma dan peraturan yang berlaku.

KAWASAN 5



Sumber : Google Maps, 2023

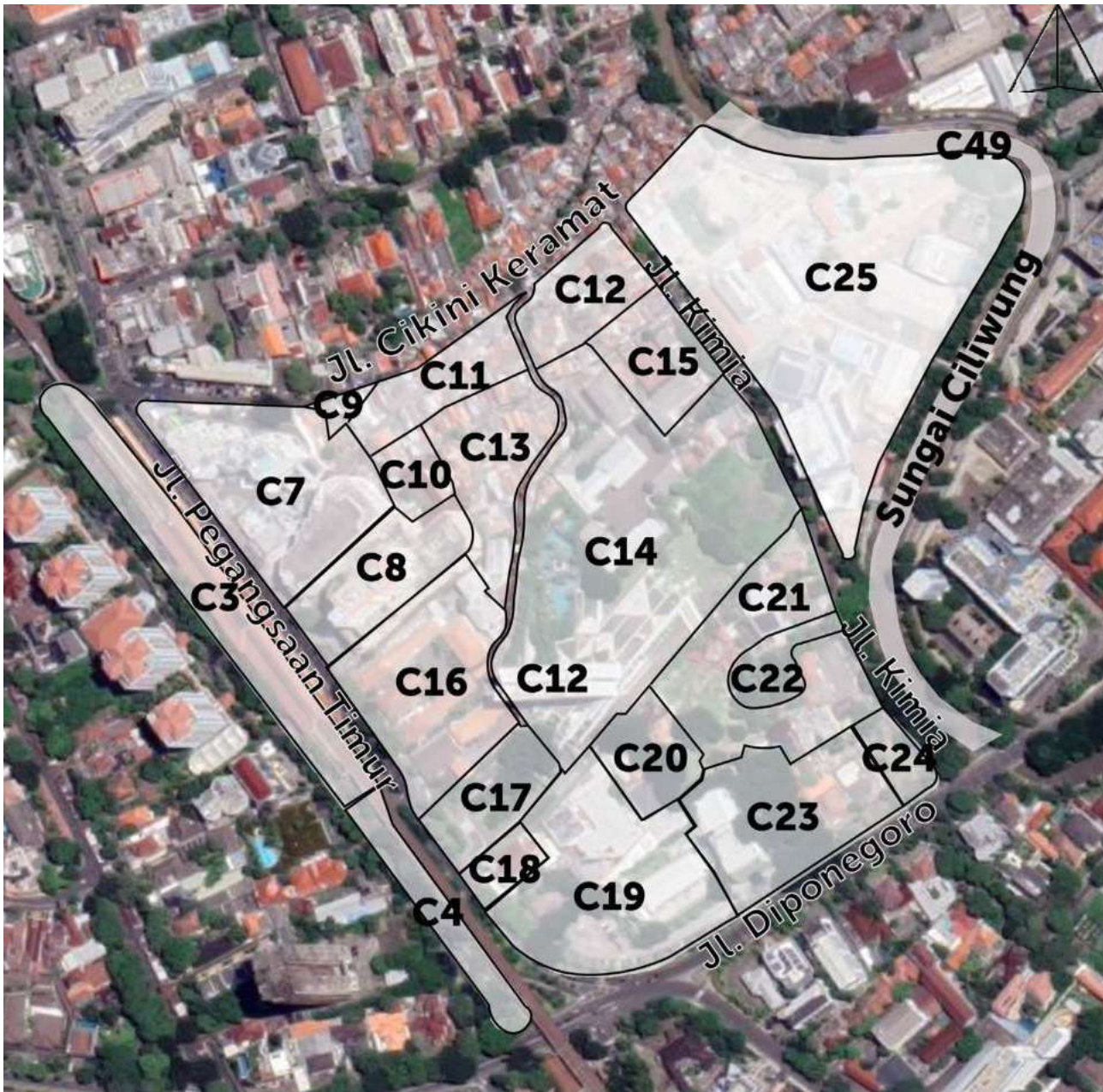
C3
Stasiun KAI
Alfa express
C4
Taman hias
C7
Gedung ESDM
Cikini Gold Center

C8
Menteng Prada Apart-
ment (sudah tidak diop-
erasi/non-aktif)
C9,C10, C11, C12, C13
Pasar dan perumahan
C14
Double Tree & Parkir
Universitas Bung Karno
Perumahan

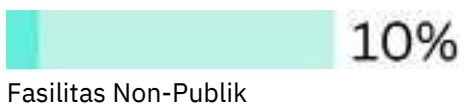
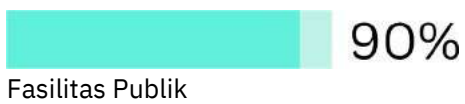
C15
Politeknik Kesehatan
(Politekkes Jakarta)
C16
FKUI (Departemen
Mikrobiologi)
C17
Universitas Bung Karno
C18
Gereja Isa Almasih
C19
STO telkom cikini
Kominfo
Metropole XXI
Grohe
C20
Warung kopi

C21
Komplek perumahan
lahan parkir
C22
Taman Kimia
C23, C24
Perumahan
C25
Masjid
RSCM
Hotel Bailee
Gedung Kementerian
Gedung Administrasi
Perumahan
C49
Sungai Ciliwung





Sumber : Google Maps, 2023



Jumlah blok yang terdapat pada daerah Cikini yang kami survey yakni berjumlah 21. Sekitar 90% dari blok tersebut yakni fasilitas komersil atau fasilitas publik. Sedangkan 10% merupakan fasilitas non-publik atau berupa perumahan.

Kesimpulan:

Terdapat beberapa blok yang terletak pada hoek, atau dekat dengan Jalan Arteri yang bisa disimpulkan bahwa aksesibilitas menuju daerah blok tersebut mudah dijangkau. Namun ada juga blok yang terletak di daerah pedalaman sehingga aksesibilitasnya hanya bisa melalui jalur pedestrian dan kendaraan pribadi saja.

INTENSITAS PEMANFAATAN LAHAN



Sumber : Panduan Rancang Kota Kawasan Cikini, 2020

Pada perencanaan UDGL, daerah cikini direncanakan dengan memiliki berbagai macam ketinggian berdasarkan fungsinya. Adanya perencanaan bangunan dengan tingginya karena ini akan mempengaruhi sky-line yang tercipta oleh kumpulan bangunan yang ada di sekitar. agar semua orang yang menetap di bangunan mengambil haknya untuk menerima sinar matahari.

Jika bangunan memiliki tinggi yang serasi maka bangunan yang disampingnyapun dapat menerima sinar matahari yang sama dengan bangunan yang ada di sebelahnya.



Sumber : Panduan Rancang Kota Kawasan Cikini, 2020

SURAT PENCATATAN CIPTAAN

Dalam rangka perlindungan ciptaan di bidang ilmu pengetahuan, seni dan sastra berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta, dengan ini menerangkan:

Nomor dan tanggal permohonan : EC00202424257, 16 Maret 2024

Pencipta

Nama : **Jennifer Setiawan, Mekar Sari Suteja dkk**
Alamat : **JL. TAMBORA GG.8 NO. 5A, RT 006 / RW 003, Kel: Tambora, Tambora, Jakarta Barat, DKI Jakarta, 11220**
Kewarganegaraan : **Indonesia**

Pemegang Hak Cipta

Nama : **Lembaga Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat Universitas Tarumanagara**
Alamat : **Jl. Letjen. S. Parman No.1, Grogol Petamburan, Jakarta Barat, Dki Jakarta 11440**
Kewarganegaraan : **Indonesia**
Jenis Ciptaan : **Booklet**
Judul Ciptaan : **Studi Evaluasi Penerapan Panduan Rancangan Kota Kawasan Cikini : Sub Kawasan 5 & 6**
Tanggal dan tempat diumumkan untuk pertama kali : **16 Januari 2024, di Jakarta Barat**
di wilayah Indonesia atau di luar wilayah Indonesia
Jangka waktu perlindungan : **Berlaku selama 50 (lima puluh) tahun sejak Ciptaan tersebut pertama kali dilakukan Pengumuman.**
Nomor pencatatan : **000599611**

adalah benar berdasarkan keterangan yang diberikan oleh Pemohon.

Surat Pencatatan Hak Cipta atau produk Hak terkait ini sesuai dengan Pasal 72 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta.



a.n. MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN INTELEKTUAL
u.b

Direktur Hak Cipta dan Desain Industri

Anggoro Dasananto
NIP. 196412081991031002

Disclaimer:

Dalam hal pemohon memberikan keterangan tidak sesuai dengan surat pernyataan, Menteri berwenang untuk mencabut surat pencatatan permohonan.

LAMPIRAN PENCIPTA

No	Nama	Alamat
1	Jennifer Setiawan	JL. TAMBORA GG.8 NO. 5A, RT 006 / RW 003, Kel: Tambora, Tambora, Jakarta Barat
2	Mekar Sari Suteja	Jl. Letjen. S. Parman No.1, Grogol Petamburan, Jakarta Barat
3	Stefani	Kp. Leuweung Malang, Cikarang Barat, Bekasi
4	Amnah	Jl.Slamet Riyadi I No.17/A 3, Matraman, Jakarta Timur
5	Adinda Veronica	Jl. Cempaka Warna RT.03/RW.04 No.20A,Kel. Cempaka Putih Timur, Cempaka Putih, Jakarta Pusat
6	Birgitta Cindy Andrean	JL. TG DUREN SELATAN VI NO. 31, RT 010/ RW 002, Grogol Petamburan, Jakarta Barat
7	Maria Veronica Ganda	Jl. Letjen. S. Parman No.1, Grogol Petamburan, Jakarta Barat
8	Nina Carina	Jl. Letjen. S. Parman No.1, Grogol Petamburan, Jakarta Barat

