

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	ii
ABSTRAK.....	iv
ABSTRACT.....	v
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR.....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GRAFIK.....	xiii
BAB 1	
PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	4
1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian.....	4
1.3.1 Maksud Penelitian.....	4
1.3.2 Tujuan Penelitian	4
1.4 Batasan Objek Studi.....	4
1.4.1 Batasan Substansial.....	4
1.4.2 Batasan Geografis	5
1.4.3 Batasan Revitalisasi	5
1.4.4 Rencana Revitalisasi	6
BAB 2	
KAJIAN PUSTAKA.....	7
2.1 Revitalisasi Kawasan Bersejarah	7
2.2 Pusat Perbelanjaan	8
2.3 Shopping Arcade.....	8
2.4 Pariwisata dan Pengembangan Pariwisata	8
2.5 Wisata Kota (<i>Urban Tourism</i>)	11
2.6 Infrastruktur	12
2.7 Koridor Jalan.....	14
BAB 3	
METODOLOGI PENELITIAN.....	15
3.1 Metode Pengumpulan Data	15
3.2 Kerangka Teori	16

3.3	Kerangka Pikir	16
3.4	Kerangka Analisis	16
BAB 4		
TINJAUAN OBYEK STUDI		17
4.1	Tinjauan Makro Objek Studi.....	17
4.1.1	Administratif Lokasi	17
4.1.2	Aksesibilitas Lokasi	18
4.1.3	Kependudukan	19
4.1.4	Objek Wisata Lingkungan Sekitar Pasar Baru.....	20
4.2	Tinjauan Mikro Objek Studi	28
4.2.1	Sejarah Pasar Baru	28
4.2.2	Kebijakan Pemerintah di Kawasan Pasar Baru	32
4.2.3	Sarana dan Prasarana di Kawasan Pasar Baru	33
4.2.4	Jenis-Jenis Barang/Jasa di Pertokoan Pasar Baru	35
4.2.5	Pusat Perbelanjaan Modern di Pasar Baru	39
4.2.6	Jenis-Jenis Barang/Jasa yang Ditawarkan oleh PKL Pasar Baru.....	40
4.3	Objek Studi Bandingan (<i>Benchmark</i>)	41
4.3.1	Boat Quay, Singapura	41
4.3.2	Read Street, Clark Quay, Singapura	43
BAB 5		
ANALISIS		46
5.1	Analisis Kebijakan Kawasan sekitar Pasar Baru	46
5.1.1	RUTR 2005.....	46
5.1.2	RTRW DKI Jakarta Tahun 2030	50
5.1.3	RDTR DKI Jakarta Tahun 2030	51
5.2	Analisis Tapak	52
5.2.1	Penggunaan Lahan Vs. RDTR 2030	52
5.2.2	Tipologi Bangunan.....	53
5.2.3	Skala Pelayanan Fasilitas Parkir	56
5.2.4	Evaluasi Arus Lalu Lintas Eksisting.....	57
5.3	Analisis Lokasi.....	57
5.3.1	Analisis Aksesibilitas.....	57
5.3.2	Rencana Infrastruktur.....	59
5.4	Analisis Benchmark.....	61
5.4.1	Analisis Konsep Boat Quay Pedestrian Mall Vs. Jalan Antara.....	62

5.4.2 Analisis Konsep Clarke Quay Shopping Street Vs. Jl. Pasar Baru	65
5.5 Analisis Persepsi dan Preferensi Masyarakat.....	68
5.5.1 Hasil Wawancara dengan Ketua Asosiasi Pedagang Pasar Baru.....	68
5.5.2 Hasil Kuesioner Pengunjung Pasar Baru	69
5.5.3 Persepsi Ketertarikan Masyarakat terhadap Pasar Baru.....	75
5.5.4 Persepsi Masyarakat terhadap Fasilitas Penunjang di Pasar Baru	77
5.5.5 Preferensi Masyarakat terhadap Pasar Baru.....	82
BAB 6	
USULAN PERENCANAAN DAN PELAKSANAAN.....	85
6.1 Jalan Pasar Baru	86
6.1.1 Penataan Jaringan Pasar Baru	86
6.1.2 Pedestrian Ramah Difabel.....	87
6.1.3 Penyeragaman Tema Tampak Bangunan.....	88
6.1.4 Penggantian Jenis Kanopi	89
6.1.5 Penyediaan Fasilitas Pusat Informasi, Toilet dan Pos Keamanan.....	89
6.1.6 <i>Building and Street Lighting</i>	90
6.2 Jalan Antara	91
6.2.1 Penataan Jaringan Jalan	91
6.2.2 Pedestrian Ramah Difabel.....	92
6.2.3 Sheet Pile Ciliwung.....	93
6.2.4 Pusat Kuliner <i>Riverside</i>	93
6.3 Jalan Pintu Air.....	94
6.3.1 Pembangunan Gapura	94
6.3.2 Pelebaran dan Optimalisasi Pedestrian	94
6.4 Jalan Kelinci Raya	95
6.4.1 Pedestrian Ramah Difabel.....	95
6.5 Jalan Gereja Ayam.....	96
6.5.1 Pembangunan Gapura	96
6.5.2 Pedestrian Ramah Difabel.....	97
BAB 7	
SIMPULAN DAN SARAN	99
7.1 Kesimpulan	99
7.2 Saran	102
DAFTAR PUSTAKA	103

DAFTAR GAMBAR

Gambar	1.1	Kondisi Fisik Pasar Baru yang Kurang Terawat	2
Gambar	1.2	Keluhan Pengusaha, Merosotnya Aktivitas Perekonomian Pasar Baru	3
Gambar	1.3	Peta Lokasi Objek Studi	5
Gambar	4.1	Peta Lokasi Objek Studi pada Kota Jakarta Pusat	17
Gambar	4.2	Peta Lokasi Objek Studi pada Kec. Sawah Besar dan Kel. Pasar Baru	17
Gambar	4.3	Aksesibilitas Pasar Baru	18
Gambar	4.4	Sirkulasi Lalu Lintas	18
Gambar	4.5	Gereja Ayam Tahun 1920 Vs. Saat Ini	20
Gambar	4.6	Gedung Kesenian Jakarta	22
Gambar	4.7	Fasilitas Gedung Kesenian Jakarta	22
Gambar	4.8	Gedung Berita Antara Tahun 1928 dan 1960	23
Gambar	4.9	Gedung Antara pada Masa Kini	23
Gambar	4.10	Masjid Istiqlal	24
Gambar	4.11	Gereja Katedral	25
Gambar	4.12	Kelenteng Sin Tek Bio	26
Gambar	4.13	Gedung Filateli 1930-an Vs. Sekarang	27
Gambar	4.14	Pintu Masuk Pasar Baru Tahun 1898 Vs. Saat Ini	28
Gambar	4.15	Pasar Baru Tahun 1930	29
Gambar	4.16	Pasar Baru 1930 Vs. Saat Ini	30
Gambar	4.17	Sungai Ciliwung di Depan Pasar Baru Tahun 1900-an Vs. Saat Ini	30
Gambar	4.18	Toko de Zon di Jl. Pasar Baru tahun 1950-an	31
Gambar	4.19	RDTR Kecamatan Sawah Besar	33
Gambar	4.20	Prasarana Jalanan di Kawasan Pasar Baru	34
Gambar	4.21	Prasarana Kanopi	34
Gambar	4.22	Pertokoan dalam Gedung Perbelanjaan di Pasar Baru	39
Gambar	4.23	PKL di Pasar Baru	40
Gambar	4.24	Lokasi Boat Quay pada Singapore River	41
Gambar	4.25	Pedestrian Mall Boat Quay, Singapura	42
Gambar	4.26	Sebelum dan Sesudah Penataan Boat Quay, Singapore	42
Gambar	4.27	Lokasi Clarke Quay pada Singapore River	43
Gambar	4.28	Clarke Quay Singapore	44
Gambar	5.1	Peruntukkan Tanah Tahun 1980	46
Gambar	5.2	Peta Asumsi Rencana Pengembangan JABODETABEK	46
Gambar	5.3	Peta Kendala Fisik JABODETABEK	47
Gambar	5.4	Peta Analisa Kondisi dan Potensi Fisik	47
Gambar	5.5	Peta Rencana Struktur DKI Jakarta	48
Gambar	5.6	Rencana Langkah-Langkah Utama Pengembangan	48
Gambar	5.7	Peta Daerah Program Perbaikan Lingkungan	49
Gambar	5.8	Peta Rencana Pengembangan Perumahan	49
Gambar	5.9	Peta Pembatasan Lalu Lintas dan Modal Split	50
Gambar	5.10	Peta Arahkan Kawasan Strategis Jakarta Pusat	50
Gambar	5.11	Peta Struktur Ruang Jakarta Pusat	51

Gambar	5.12	Peta Land Use Eksisting vs. RDTR 2030	52
Gambar	5.13	Tipologi Bangunan di Jalan Pasar Baru	53
Gambar	5.14	Tipologi Bangunan di Jalan Antara	53
Gambar	5.15	Tipologi Bangunan di Jalan Pintu Air Raya	54
Gambar	5.16	Tipologi Bangunan di Jalan Gereja Ayam	55
Gambar	5.17	Tipologi Bangunan di Jalan Kelinci Raya	55
Gambar	5.18	Arus Lalu Lintas	57
Gambar	5.19	Peta Aksesibilitas	58
Gambar	5.20	Peta RTRW Jakarta Pusat	59
Gambar	5.21	Peta Rencana Enam Ruas Tol dalam Kota	60
Gambar	5.22	Ilustrasi Jembatan Jalan Tol Sunter-Semanan pada Jl. Samanhudi	60
Gambar	5.23	Jembatan Metro Pasar Baru, Jalan Samanhudi	61
Gambar	5.24	Potongan Jalan Boat Quay dan Jalan Antara	62
Gambar	5.25	Suasana Riverside Boat Quay pada Siang Hari dan Malam Hari	63
Gambar	5.26	Building Lighting di Boat Quay pada Malam Hari	64
Gambar	5.27	Potongan Jalan Clarke Quay dan Pasar Baru	65
Gambar	5.28	Akses Masuk Clarke Quay yang Datar dan Ramah Difabel	66
Gambar	5.29	Pencahayaan di Koridor Clarke Quay pada Malam Hari	67
Gambar	5.30	Kanopi di Koridor Clarke Quay	67
Gambar	5.31	Wawancara dengan Ketua Asosiasi Pedagang Pasar Baru	68
Gambar	6.1	Konsep Desain Lantai Koridor Pasar Baru	87
Gambar	6.2	Konsep Raised Intersection dengan Persimpangan Jl. Samanhudi	88
Gambar	6.3	Konsep Raised Intersection dengan Persimpangan Jl. Antara	88
Gambar	6.4	Ilustrasi Konsep Bangunan Satu Tema	88
Gambar	6.5	Konsep Kanopi Jalan Pasar Baru	89
Gambar	6.6	Konsep Penambahan Fasilitas	90
Gambar	6.7	Pencahayaan pada Jl. Pasar Baru	90
Gambar	6.8	Potongan Jalan Eksisting Vs. Rencana, Jl. Antara	91
Gambar	6.9	Rencana Jaringan Jalan Antara	92
Gambar	6.10	Persimpangan Ramah Difabel dengan Jl. Pintu Air	92
Gambar	6.11	Sheet Pile Sungai Ciliwung	93
Gambar	6.12	Pusat Kuliner Antara Riverside	93
Gambar	6.13	Gapura pada Jalan Pintu Air	94
Gambar	6.14	Pedestrian di Jalan Pintu Air Raya	94
Gambar	6.15	Potongan Jalan Eksisting Vs. Rencana, Jl. Pintu Air	95
Gambar	6.16	Potongan Jalan Eksisting Vs. Rencana, Jl. Kelinci Raya	96
Gambar	6.17	Gapura pada Jalan Gereja Ayam	96
Gambar	6.18	Potongan Jalan Eksisting Vs. Rencana, Jl. Gereja Ayam	97
Gambar	6.19	Pedestrian Ramah Difabel, Jl. Gereja Ayam	98
Gambar	6.20	Hasil Render 3D Pintu Masuk Selatan Jl. Pasar Baru dan Koridornya	98
Gambar	6.21	Hasil Render 3D Jl. Pintu Air Raya	98
Gambar	6.22	Hasil Render 3D Jl. Antara dan Jl. Gereja Ayam	98

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Objek Studi di Pasar Baru	6
Tabel 4.1	Data Kependudukan Kecamatan Sawah Besar	19
Tabel 4.2	Panjang Jalan Objek Studi di Pasar Baru	34
Tabel 4.3	Data Nama Toko di Jl. Pasar Baru	35
Tabel 5.1	Profil Pengunjung	70
Tabel 5.2	Tabulasi Silang Tempat Tinggal Vs. Moda Transportasi	71
Tabel 5.3	Tabulasi Silang Tempat Tinggal Vs. Tujuan Berkunjung	73
Tabel 5.4	Persepsi Ketertarikan Pengunjung terhadap Pasar Baru	77
Tabel 5.5	Persepsi Kepuasan Pengunjung terhadap Sarana/Prasarana Pasar Baru	78
Tabel 5.6	Tingkat Kepentingan vs. Tingkat Kepuasan dari Prasarana dan Sarana di Kawasan Pasar Baru	80
Tabel 5.7	Klasifikasi dan Strategi Pengembangan Fasilitas dan Prasarana	80
Tabel 5.8	Preferensi Pengunjung terhadap Rencana Penambahan Fasilitas	83
Tabel 5.9	Tabel Daftar Rencana pekerjaan Penataan	86

DAFTAR GRAFIK

Grafik 4.1	Persentase Luas Kelurahan dari Kecamatan Sawah Besar	19
Grafik 4.2	Persentase Jenis Barang/Jasa di Pertokoan Pasar Baru	38
Grafik 5.1	Tempat Tinggal dengan Pilihan Moda Transportasi	73
Grafik 5.2	Tempat Tinggal dengan Pilihan Tujuan Berkunjung	74
Grafik 5.3	Berkunjung ke Pasar Baru karena Kemudahan Akses ke Lokasi yang Mudah Dijangkau dan Lokasinya yang Strategis	75
Grafik 5.4	Berkunjung ke Pasar Baru karena Sejarah atau Latar Belakang Pasar Baru yang Menarik	76
Grafik 5.5	Berkunjung ke Pasar Baru karena Kenangan Masa Lalu (Nostalgia)	76
Grafik 5.6	Berkunjung ke Pasar Baru karena beragamnya jenis barang yang dijual dan harga yang murah	76
Grafik 5.7	Tingkat Kepuasan Pengunjung Terhadap Fasilitas Pendukung dan Prasarana di Kawasan Pasar Baru	79