

PENDEKATAN KUALITATIF PADA RENCANA DETAIL TATA RUANG

by Anggy Rahmawati

Submission date: 04-Oct-2022 02:01PM (UTC+0700)

Submission ID: 1916256838

File name: us_Kawasan_sisi_Banjir_Kanal_Timur_di_Kelurahan_Pulogebang.pdf (506.96K)

Word count: 3986

Character count: 24724

PENDEKATAN KUALITATIF PADA RENCANA DETAIL TATA RUANG (Studi Kasus: Kawasan sisi Banjir Kanal Timur di Kelurahan Pulogebang)

Anggy Rahmawati¹ dan Parino Rahardjo²

²
¹ Jurusan Tenik Perencanaan Wilayah Kota, Universitas Tarumanagara, Jl. Jend S. Parman No.1 Jakarta 11440

Email : anggyrahmawati1@gmail.com

²
² Jurusan Tenik Perencanaan Wilayah Kota, Universitas Tarumanagara, Jl. Jend S. Parman No.1 Jakarta 11440

Email: parinor19@gmail.com

ABSTRAK

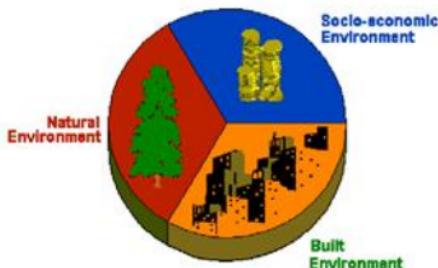
¹⁰
²⁶
Banjir Kanal Timur (BKT) merupakan salah satu sungai di Jakarta yang memiliki fungsi untuk mengalirkan air dari hulu ke hilir yaitu dari Jakarta Timur ke Jakarta Utara. Pembuatan Banjir Kanal Timur (BKT) tersebut dibuat dengan tujuan untuk mengurangi banjir yang terjadi di Jakarta. Di sekitar Banjir Kanal Timur terdapat beberapa potensi yang dimiliki beberapa wilayah, salah satunya di Kelurahan Pulogebang yang memiliki terminal terpadu yaitu terminal Pulogebang. Kelurahan Pulogebang terletak di Kecamatan Cakung yang merupakan salah satu kecamatan yang direncanakan menjadi pusat kegiatan di Jakarta Timur. Tetapi hingga saat ini penggunaan lahan di Kelurahan Pulogebang tidak mendukung untuk menjadi pusat kegiatan. Sehingga diperlukan adanya konsep penataan kawasan yang sesuai yaitu konsep waterfront city. Konsep waterfront city adalah konsep yang menggabungkan kegiatan perkotaan dengan perairan dan memanfaatkan perairan tersebut dengan baik. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui keadaan lingkungan alami, lingkungan buatan maupun lingkungan sosial yang dapat mendukung Rencana Detail Tata Ruang. Penelitian ini dilakukan dengan 7 tahapan analisis dengan metode deskriptif. Adapun hasil akhir yang didapatkan berupa rencana penggunaan lahan di sisi Banjir Kanal Timur dan saran mengenai perencanaan ke depan yang perlu dilakukan untuk mendukung konsep waterfront city di kawasan sisi Banjir Kanal Timur di Kelurahan Pulogebang.

Kata Kunci:Penataan Kawasan, Banjir Kanal Timur, Waterfront City

1. PENDAHULUAN

Solusi pemerintah untuk menanggulangi banjir di Jakarta salah satunya adalah membuat Banjir Kanal Timur yang mengalirkan air dari Jakarta Timur ke Jakarta Utara. Jakarta Timur merupakan salah satu kotamadya Jakarta yang perkembangannya tidak pesat dibandingkan dengan kotamadya lainnya. Jakarta timur memiliki beberapa potensi seperti Banjir Kanal Timur dan terminal terpadu di Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung. Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR), Kecamatan Cakung merupakan kecamatan yang diprioritaskan dikarenakan akan menjadi pusat kegiatan Jakarta Timur. Tetapi, penggunaan lahan di Kecamatan Cakung tidak mendukung untuk menjadi pusat kegiatan dan perkembangannya tidak memanfaatkan potensinya seperti banjir Kanal Timur. Sedangkan di Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) mengatakan bahwa Banjir Kanal Timur (BKT) akan menjadi salah satu sarana transportasi air di Jakarta. Oleh karena itu, makalah ini akan menjelaskan mengenai pendekatan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) pada kegiatan penataan kawasan sisi Banjir Kanal Timur (BKT). Dalam menata kawasan sisi Banjir Kanal Timur (BKT), diperlukan konsep yang tepat yaitu konsep yang menggabungkan area perkotaan dengan fungsi perairan. Untuk mendukung konsep tersebut, maka diperlukan suatu penelitian yang dapat mendukung konsep tersebut. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui keadaan lingkungan alami, lingkungan buatan maupun lingkungan sosial yang dapat mendukung Rencana Detail Tata Ruang dan membuat rencana yang sesuai dengan Rencana Detail Tata Ruang serta sesuai dengan konsep Waterfront City.

Hal tersebut dijelaskan oleh Srinivas (2003, p.3) mengenai lingkungan perkotaan bahwa lingkungan perkotaan dapat dibagi dalam tiga kategori: (1) Lingkungan alami, (2) Lingkungan binaan, (3) dan lingkungan sosial-ekonomi). Lingkungan alami pada dasarnya berkaitan dengan flora dan fauna, manusia, mineral, air, tanah, udara, dll. Lingkungan binaan berkaitan dengan bangunan, perumahan, jalan, kereta api, listrik, air bersih, gas dll. Sedangkan lingkungan sosial-ekonomi berkaitan dengan aktivitas manusia, pendidikan, kesehatan, seni dan budaya, kegiatan ekonomi dan bisnis, secara umum warisan gaya hidup urban. Ketiga titik pandang ini merupakan persimpangan dan *overlay* dari tiga dimensi sebuah lingkungan perkotaan.



Gambar 1.Lingkungan Perkotaan
Sumber: Srinivas 2003 (Rahardjo 2016)

Untuk hal itu, maka didapatkan konsep *waterfront city*. Konsep *waterfront city* memiliki definisi yaitu adanya hubungan antara kegiatan manusia di area perkotaan dengan perairan. Berdasarkan *riverfront guidelines*, aspek yang perlu diperhatikan dalam konsep *waterfront city* adalah Natural, Konektivitas, Bangunan, pendaratan, pengelolaan air dan Lanskap. Dari aspek natural, yang yang perlu diterapkan adalah: (1) Infrastruktur hijau, (2) Pengelolaan sungai, (3) Peningkatan akses jalan, (4) Jalur hijau di zona penyangga, (5) Ruang Terbuka Hijau, (6) Kemudahan akses menuju sungai. Sedangkan untuk aspek konektivitas terdiri dari konektivitas menuju sungai dan disepanjang sungai. Kemudian untuk aspek bangunan, dimaksudkan agar bangunan di sepanjang sungai menghadap ke arah perairan dan sesuai dengan rencana penggunaan lahan yang telah tercantum di rencana pemerintah atau Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kecamatan Cakung. Kemudian dari aspek pendaratan yang dimaksud adalah adanya tempat pemberhentian transportasi air yang terjadi di perairan. Lalu dari aspek pengelolaan air yang dimaksud adalah air yang berasal dari area perkotaan sebelum masuk ke perairan harus diolah agar perairan tidak tercemar. Kemudian dari aspek lanskap adalah taman atau ruang terbuka harus diatur laskapnya untuk menjaga estetika dan nyaman untuk pengguna.

8

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007, tentang penataan ruang, Pasal 1 menjelaskan: "Ruang terbuka hijau dapat berupa area berbentuk jalur, dan / atau area dengan bentuk tidak beraturan, merupakan ruang terbuka tempat tumbuh tanaman, baik secara alami tumbuh atau ditanam dan dalam Pasal 29, ruang terbuka hijau (RTH) bisa menjadi ruang publik dan ruang privat. Berdasarkan Undang-Undang nomor 26 tahun 2007 menyatakan bahwa sifatnya wajib untuk menyediakan dan memanfaatkan 30% ruang sebagai Ruang Terbuka Hijau (RTH) yang terdiri dari 20% untuk RTH publik dan 10% untuk RTH Privat.

2. METODE PENELITIAN

Dalam metode penelitian, akan dibahas mengenai instrument penelitian dan lokasi penelitian dilakukan. Pengumpulan data dilakukan dengan observasi lapangan terhadap obyek yang

mempunyai pengaruh terhadap penelitian ini, antara lain: penggunaan lahan, kondisi Banjir Kanal Timur dan infrastrukturnya.

Populasi pada penelitian ini adalah seluruh fenomena yang menarik untuk diteliti, misalnya perumahan, perdagangan dan industri, taman/hutan kota, jalan raya, jalur pesepeda, pejalan kaki, jalur tegangan tinggi, sungai, dan danau. Berikut ini merupakan penjelasannya:

13

Instrumen Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan menggunakan metode deskriptif. Pendekatan kualitatif digunakan untuk menganalisis data fisik objek studi seperti penggunaan lahan di Kelurahan Pulogebang, aksesibilitas, kondisi Banjir Kanal Timur dan data fisik lainnya dengan menggunakan metode deskriptif. Selain itu, metode deskriptif juga digunakan dalam merencanakan aspek-aspek yang perlu di terapkan dalam konsep *waterfront city* yang telah dijelaskan di sub bab pendahuluan. Data yang diperoleh akan diolah dengan menggunakan tabel, gambar dan peta yang dibuat dari program *ArcGis*.

Tabel 1 Matriks Kesesuaian Tujuan Riset dengan Metode yang digunakan

No	Tujuan Penelitian	Metode yang Digunakan
1	Mengetahui keadaan lingkungan alami, lingkungan buatan maupun lingkungan sosial yang dapat mendukung Rencana Detail Tata Ruang.	Metode yang digunakan untuk mencapai tujuan ini adalah metode deskriptif. Dengan metode ini akan dijelaskan mengenai kondisi lingkungan alami, buatan dan sosial di objek studi.
2	Membuat rencana yang sesuai dengan RDTR dan konsep <i>waterfront city</i>	Metode yang digunakan untuk mencapai tujuan kedua adalah metode deskriptif. Untuk membuat rencana berdasarkan RDTR dan konsep <i>waterfront city</i> , akan mengacu kepada peraturan pemerintah dan aspek-aspek atau elemen yang ada di dalam konsep <i>waterfront city</i> .

15

Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di salah satu kelurahan yang terdapat di Kecamatan Cakung yaitu Kelurahan Pulogebang. Lokasi objek studi merupakan kawasan sisi Banjir Kanal Timur yang memiliki batasan adalah sebagai berikut: Utara dibatasi dengan Jalan Raya Bekasi dan Kelurahan Ujung Menteng, sisi timur dan selatan dibatasi dengan Banjir Kanal Timur dan Kota Bekasi dan sisi barat dibatasi oleh Jalan Cakung Cilincing, Jalan Rawa ¹⁷ning, Jalan Pulogebang dan Kawasan Walikota Jakarta Timur. Secara astronomis, lokasi ini terletak antara $106^{\circ} 49' 35''$ Bujur Timur dan $60^{\circ} 10' 37''$ lintang selatan. K₁₉asan sisi Banjir Kanal Timur yang menjadi objek studi memiliki luas sebesar 100 Ha. Untuk lebih jelas dapat dilihat pada gambar berikut ini.



Gambar 2. Lokasi Objek Studi

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Banjir Kanal Timur (BKT) memiliki fungsi untuk mengalirkan air dari hulu ke hilir. Banjir Kanal Timur (BKT) memiliki tujuan untuk mengurangi ancaman banjir dan juga merupakan prasarana konservasi air untuk pengisian kembali air tanah dan sumber air baku serta transportasi air. Sungai atau kanal ini memiliki panjang dari hulu ke hilir sebesar 23,5 km dan memiliki daerah tangkapan atau *catchment area* sebesar 207 kilometer persegi. Selain hal itu, banjir kanal timur juga memiliki kedalaman sebesar 4 hingga 7 meter. Pada kondisi eksisting di dalam objek studi, banjir kanal timur memiliki bantaran yang dimanfaatkan sebagai daya serap air seperti ditumbuhi oleh rerumputan dan beberapa lokasi hanya terdapat lapangan kosong atau lahan kosong. Hingga saat ini, banjir kanal timur di dalam objek studi tidak terdapat aktivitas masyarakat dalam pemanfaatan sungainya atau pun bantaran sungainya. Hingga saat ini, tidak ada aktivitas yang dilakukan di Banjir Kanal Tersebut.

Berdasarkan peraturan pemerintah, tercantum beberapa kebijakan mengenai penataan. Penelitian ini akan dilakukan dengan mengacu pada Rencana Detail Tata Ruang dan rencana pemerintah lainnya. Hal tersebut akan dibahas di analisis kebijakan. Di analisis kebijakan dijelaskan bahwa rencana penggunaan lahan di dalam objek studi berdasarkan RDTR bervariasi yaitu penggunaan lahan wisma, wisma vertikal, industri, fasilitas, ruang terbuka hijau dan lahan kosong. Selain penggunaan lahan, di peraturan pemerintah juga tercantum kebijakan mengenai aksesibilitas di Kecamatan Cakung. Di RDTR dicantumkan bahwa peningkatan aksesibilitas beserta fasilitasnya dapat mendukung Kecamatan Cakung sebagai pusat kegiatan Jakarta Timur. Selain itu, di rencana pemerintah tercantum bahwa akan tersedia transportasi air di Banjir Kanal Timur (BKT). Selain itu, tercantum di Rencana Detail Tata Ruang bahwa intensitas bangunan di dalam objek studi dibatasi maksimal 2,4. Analisis kebijakan yang dilakukan tidak hanya melihat rencana pemerintah, tetapi juga melihat dari *Riverfront Guidelines* mengenai konsep *waterfront city*. Dalam guidelines tersebut tercantum bahwa salah satu aspek di dalam konsep *waterfront city* adalah memperhatikan pola jalan yang diharuskan bersifat grid, bantaran sungai yang dimanfaatkan untuk aktivitas penduduk, dan menyediakan alat pengolahan air dari rumah tangga sebelum air mengalir ke Banjir Kanal Timur.

Setelah melakukan analisis kebijakan, diperlukan analisis ketersediaan lahan untuk mengetahui proporsi lahan yang dapat dibangun atau ditata kembali berdasarkan aspek status tanah dan

bangunan permanen/non permanen. Untuk lebih jelas pengelompokan mengenai bangunan permanen dan non permanen dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 2. Bangunan non permanen (yang dapat ditata kembali)

Bangunan dapat di tata kembali	Luas (Ha)	%
Bangunan non permanen	40.84	39%
lahan kosong	2.31	2%
bangunan 1-2 lantai	37.48	36%
Total	80.63	77%

4
 Berdasarkan tabel di atas dapat disimpulkan bahwa bangunan yang dapat ditata kembali terdiri dari perumahan kumuh, lahan kosong dan bangunan 1-2 lantai. Bangunan yang dapat ditata kembali memiliki luas sebesar 80,63 Ha atau seluas 77% dari luas total objek studi.sedangkan bangunan yang dipertahankan adalah sebagai berikut:

Tabel 3. Bangunan yang dipertahankan

Lahan akan dipertahankan	Luas (Ha)	%
Rusun	9.84	9%
Terminal	11.46	11%
Industri	2.63	24%
Total	23.93	23%

Berdasarkan tabel di atas dapat dilihat bahwa bangunan di dalam objek studi yang harus dipertahankan terdiri dari rumah susun, terminal dan industri. Adapun total luas bangunan yang dipertahankan sebesar 23,93 Ha atau seluas 23% dari luas total objek studi.dari data tersebut didapatkan kesimpulan sebagai berikut:

Tabel 4. Kesimpulan Analisis Ketersediaan Lahan

Jenis	Keterangan
Lahan dengan status tanah HGB yang terbangun wisma non permanen.	
Lahan dengan status HGB yang terbangun bangunan dengan jumlah lantai 1-2 lantai.	
Lahan dengan status HP yang terbangun wisma non permanen	Dapat dilakukan penataan
Lahan tidak terdaftar yang merupakan lahan kosong	
Lahan dengan status HM yang terbangun wisma non permanen	
Lahan dengan status HM yang terbangun bangunan dengan jumlah lantai 1-2 lantai	
Lahan dengan status HGB yang terbangun bangunan >2 lantai.	
Lahan belum terdaftar yang terbangun bangunan >2 lantai	Dipertahankan
Lahan tidak terdaftar yang merupakan Ruang Terbuka Hijau	

Berdasarkan tabel di atas, dapat dilihat bahwa lahan yang memiliki status HGB yang terbangun wisma non permanen dan bangunan 1-2 lantai, lahan dengan status HP yang terbangun wisma non permanen, lahan yang tidak terdaftar, lahan dengan status HM yang terbangun wisma non permanen dan bangunan 1-2 lantai merupakan lahan atau bangunan yang dapat dilakukan

penataan kembali. Kemudian untuk lahan dengan status HGB yang terbangun bangunan >2 lantai, lahan yang tidak terdaftar yang terbangun bangunan >2 lantai dan lahan tidak terdaftar yang merupakan ruang terbuka hijau merupakan lahan atau bangunan yang perlu dipertahankan. Setelah mengetahui lahan yang dapat dilakukan penataan kembali, maka dilakukan analisis lokasi dengan tujuan untuk melihat potensi dan masalah yang dimiliki oleh objek studi. Dalam analisis lokasi, dilakukan peninjauan dengan menggunakan batas administrasi, penggunaan lahan di sekitar objek studi, pusat kegiatan di sekitar dan aksesibilitas. Berdasarkan batas administrasi, objek studi berada di perbatasan antara Kota Bekasi dengan Jakarta timur yang penggunaan lahannya didominasi dengan penggunaan lahan wisma. Kemudian jika dilihat dari aspek penggunaan lahan disekitar, diketahui bahwa disekitar objek studi penggunaan lahan di sekitar didominasi oleh penggunaan lahan wisma tertata dan dikembangkan oleh developer. Selain itu, jika dilihat dari aspek pusat kegiatan, diketahui bahwa lokasi objek studi dekat dengan beberapa pusat kegiatan antara lain:

Tabel 5. Kedekatan dengan pusat kegiatan

No	Pusat Kegiatan	Jarak	Satuan
1	Walikota Jakarta Timur	0.22	Km
2	Terminal Sentra Timur Pulogebang	0	Km
3	Perkampungan Industri Kecil	1.7	Km

Dengan adanya kedekatan lokasi objek studi dengan beberapa pusat kegiatan yang diuraikan di atas, maka hal tersebut menjadi salah satu potensi dari objek studi. Kemudian dari aspek aksesibilitas, dilihat dari sarana transportasi dan jaringan jalan di sekitar objek studi. Lokasi objek studi berada di dekat terminal Pulogebang dan sarana transportasi lainnya seperti stasiun Cakung, dan halte transjakarta. Adapun jarak dari masing-masing sarana transportasi adalah sebagai berikut:

Tabel 6. Kedekatan dengan Sarana Transportasi

No	Sarana Transportasi	Jarak	Satuan
1	Stasiun klender	0.64	Km
2	Stasiun buaran	1.91	Km
3	Stasiun cakung	0.38	Km
4	Terminal Sentra Timur Pulogebang	0	Km
5	Halte Transjakarta Walikota Jaktim	0.20	Km
6	Halte Transjakarta Klender	0.65	Km

Sumber: Daftlogic

25

Berdasarkan tabel di atas dapat dilihat bahwa lokasi objek studi dekat dengan beberapa sarana transportasi seperti halte transjakarta, stasiun dan terminal. Aksesibilitas menuju objek studi dapat dikatakan baik dikarenakan terdapat beberapa angkutan umum beserta sarana nya. Di dalam analisis lokasi juga didapatkan permasalahan yaitu penggunaan lahan di kecamatan Cakung didominasi dengan wisma sehingga tidak dapat dikatakan sebagai pusat kegiatan.

Dalam penelitian ini, harus diketahui karakteristik dari objek studi. Hal tersebut dijelaskan di dalam analisis tapak. Dilihat dari rencana penggunaan lahannya, objek studi memiliki rencana

penggunaan lahan yang bervariasi dan banyak tanah yang belum terdaftar kepemilikannya. Berikut ini penggunaan lahan di dalam objek studi beserta luasannya:

Tabel 7. Penggunaan lahan di dalam objek studi

Penggunaan Lahan	Luas (Ha)	%
Wisma	60.32	60%
Wisma Vertikal	9.84	10%
Fasilitas	12.43	12%
Industri	2.63	3%
Ruang Terbuka		
Hijau	12.47	12%
Lahan Kosong	2.31	2%
Total	100	100%

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa penggunaan lahan di dalam objek studi didominasi oleh penggunaan lahan wisma dengan luas sebesar 60,32 Ha atau sebesar 60% dari luas total objek studi. Kemudian terdapat penggunaan lahan wisma vertikal dengan luas sebesar 9,84 Ha atau sebesar 10% dari luas total objek studi, penggunaan lahan fasilitas sebesar 12,43 Ha atau sebesar 12% dari luas objek studi, penggunaan lahan industri memiliki luas sebesar 2,63 Ha atau sebesar 3% dari luas total objek studi, penggunaan lahan ruang terbuka hijau pasif memiliki luas sebesar 12,47 Ha atau 12% dari luas total objek studi dan lahan kosong yang memiliki luas sebesar 2,31 Ha atau sebesar 2% dari luas total objek studi. penggunaan lahan wisma di dalam objek studi terdiri menjadi 2 jenis yaitu wisma permanen dengan luas sebesar 40,84 Ha dan wisma non permanen seluas 19,48 Ha. Penggunaan lahan wisma vertikal yang ada di dalam objek studi merupakan rumah susun yang bertujuan untuk menampung masyarakat Jakarta yang direlokasi. Sehingga diperlukan fasilitas pendukung di sekitarnya seperti sekolah, puskemas dan taman untuk berinteraksi. Penggunaan lahan ruang terbuka hijau yang tersedia di dalam objek studi bersifat pasif, maka disarankan untuk membuat taman aktif sebagai tempat berinteraksi satu sama lain.

Sedangkan karakteristik tapak dari aspek aksesibilitas, jaringan jalan memiliki kondisi baik tetapi tidak tersedia sarana transportasi di dalam objek studi. Maka disarankan untuk menyediakan sarana transportasi berupa halte bis di beberapa titik di sepanjang Banjir Kanal Timur maupun di jalan menuju Banjir Kanal Timur. Dengan adanya sarana transportasi, maka aksesibilitas dari 1 peruntukan ke peruntukan lahan lainnya akan mudah. Selain itu, disarankan untuk menyediakan jalur pejalan kaki dan jalur sepeda untuk mempermudah konektivitas di dalam objek studi. Rencana tersebut juga merupakan salah satu komponen dalam konsep *waterfront city*. Di dalam objek studi juga terdapat sebuah potensi alami berupa Banjir Kanal Timur. Kondisi eksistingnya kebersihan sungai terjaga tetapi pemanfaatan bantaran sungai pasif. Oleh karena ini disarankan untuk menjadikan bantaran sungai yang aktif dan menjaga sifat naturalnya. Selain itu, untuk mempertahankan kebersihan Banjir Kanal Timur, maka akan disarankan untuk menyediakan tempat pengolahan air di bawah taman. Hal tersebut merupakan salah satu aspek di dalam konsep *waterfront city*.

Di sekitar objek studi terdapat beberapa jenis properti yang bervariasi seperti perumahan, rumah susun, apartemen, industri dan komersial. Tetapi properti yang ada di sekitar objek studi merupakan properti tua atau yang telah berdiri lebih dari 10 tahun. Properti di sekitar objek studi

didominasi dengan properti berupa perumahan, hal tersebut menjadi peluang untuk menyediakan komersial berupa perkantoran atau perdagangan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat sekitar. Di sekitar objek studi juga terdapat properti yang masih dalam tahap perencanaan yaitu kawasan Sentra Primer Timur yang akan menjadi CBD Jakarta Timur yang terdiri dari berbagai jenis properti. Kedekatannya objek studi dengan CBD Jakarta Timur akan menjadi potensi untuk objek studi.

16

Dalam menerapkan konsep *waterfront city*, perlu untuk melihat objek lain yang telah berhasil menggunakan konsep ini. Objek lain yang telah berhasil menggunakan konsep ini adalah Sabarmati *Development* di India & Kuching *Development* di Malaysia. Kedua objek studi tersebut memiliki prinsip yang sama dalam menerapkan konsep *waterfront city* yaitu pengolahan air sebelum mengalirkan ke perairan. Oleh karena itu, disarankan untuk menyediakan tempat pengolahan air dari rumah tangga sebelum dialirkan ke Banjir Kanal Timur.

4. KESIMPULAN

Untuk menciptakan lingkungan perkotaan yang baik di Kelurahan Pulogebang, maka perlu diperhatikan lingkungan alami, lingkungan buatan dan lingkungan sosialnya. Lingkungan alami yang ada di dalam objek studi berupa Banjir Kanal Timur yang memiliki kondisi yang baik dari segi kebersihannya. Kemudian perlu diperhatikan juga lingkungan buatan berupa area perkotaannya. Lingkungan buatan di dalam objek studi berupa perkampungan, industri, fasilitas, dan beberapa lahan kosong yang tidak dimaksimalkan penggunaanya. Selain itu, aksesibilitas yang belum memadai sehingga perlu dilakukan penataan kembali yang sesuai dengan Rencana Detail Tata Ruang dan aspek dari konsep *waterfront city*. Sedangkan untuk lingkungan sosialnya, didalam objek studi tidak terdapat *openspace* yang dapat sebagai tempat berinteraksinya masyarakat di dalamnya. Penelitian ini akan menghasilkan sebuah rencana penggunaan lahan di kawasan sisi Banjir Kanal Timur (BKT) tepatnya di Kelurahan Pulogebang yang sesuai dengan peraturan pemerintah dan konsep *waterfront city*. Berikut ini merupakan gambaran mengenai rencana penggunaan lahan yang dihasilkan:



Gambar 3. Rencana Penggunaan Lahan yang di Hasilkan

Gambaran mengenai rencana penggunaan lahan di atas merupakan rencana penggunaan lahan yang telah sesuai dengan peraturan pemerintah dan konsep *waterfront city*. Untuk mencapai konsep tersebut, ada beberapa saran yang disarankan. Berikut ini merupakan saran berdasarkan konsep yang digunakan yaitu *waterfront city*:

- Natural

Dalam aspek natural, ada 6 elemen yang perlu diterapkan yaitu infrastruktur hijau, pengelolaan air, peningkatan akses jalan, jalur hijau di zona penyangga dan ruang terbuka hijau. Masing-masing elemen tersebut akan ditarik kesimpulan mengenai saran untuk penataan kawasan sisi Banjir Kanal Timur. Untuk elemen Infrastruktur hijau, disarankan untuk menyediakan jalur hijau di area SUTET serta median dan menyediaan pepohonan di sepanjang jalan besar. Kemudian untuk elemen pengelolaan air, disarankan untuk menyediakan alat penyaring sampah dan alat pengolah air untuk mengolah air sebelum dialirkan ke BKT agar terjaga kebersihannya. Tempat pengolahan air tersebut akan diletakkan di bawah taman. Sedangkan untuk elemen peningkatan akses jalan disarankan untuk meningkatkan beberapa jaringan jalan yaitu di sepanjang Banjir Kanal Timur yang telah tercantum di peraturan pemerintah dan di jalan Rawa Kuning. Berikut ini merupakan ilustrasi dari rencana peningkatan jalan di jl Rawa Kuning dan Inspeksi BKT.



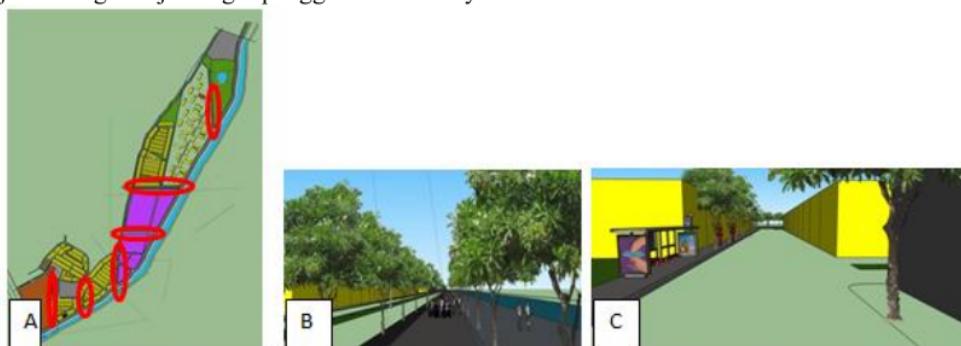
Gambar 4. Peningkatan infrastruktur jalan

Pada elemen jalur hijau di zona penyangga juga disarankan untuk menyediakan pepohonan di bantaran sungai dengan tujuan agar pejalan kaki, pengguna sepeda dan pengguna lainnya merasa nyaman di bantaran sungai. Selain itu, disarankan untuk menyediakan taman sebagai tempat berinteraksi masyarakat agar sosial di objek studi terjalin dengan baik dan taman tersebut berfungsi untuk meredam kebisingan.

b. Konektivitas

23

Konektivitas dalam konsep *waterfront city* merupakan salah satu aspek yang penting. Hal tersebut dikarenakan dalam menghubungkan antara area perkotaan dengan lingkungan alami diperlukan adanya konektivitas. Konektivitas terbagi menjadi dua bagian yaitu konektivitas menuju sungai dan di sepanjang sungai. Konektivitas yang dimaksud adalah menyediakan jalan tegak lurus dengan Banjir Kanal Timur, menyediakan transportasi umum beserta sarana nya, jalur pejalan kaki dan jalur sepeda. Selain itu juga menyediakan pepohonan di sepanjang jalan dengan tujuan agar pengguna merasa nyaman.



a. Jalan Tegak Lurus

b. Konektivitas di sepanjang BKT

c. Konektivitas menuju BKT

Gambar 5. Rencana konektivitas

a. Pendaratan

Pemerintah telah merencanakan transportasi air di Banjir Kanal Timur. Hal tersebut tercantum pada Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta nomor 1 tahun 2012 tentang RTRW 2030. Oleh karena itu, diperlukan titik pemberhentian transportasi air di tempat-tempat umum yaitu dekat terminal Pulo Gebang, di dekat komersial dan di dekat rumah susun. Tempat pemberhentian tersebut juga akan dihubungkan dengan jalur pejalan kaki agar mudah dicapai.



a. Di dekat terminal

b. Dekat Komersial

c. Dekat Rumah Susun

Gambar 6. Rencana Pendaratan

b. Kawasan

Penggunaan lahan yang akan dibangun di kawasan sisi Banjir Kanal Timur akan mengacu kepada rencana penggunaan lahan berdasarkan RDTR Kecamatan Cakung yaitu wisma, komersial, fasilitas, industri dan ruang terbuka hijau. Rencana peruntukkan wisma dibagi menjadi 2 yaitu *landed house* dan wisma vertikal. Kemudian untuk rencana peruntukkan komersial terdiri dari perkantoran, *hypermart*, pasar jaya dan *food center*. Untuk peruntukkan ruang terbuka hijau akan terdiri dari taman aktif. Penentuan produk dari masing-masing penggunaan lahan berdasarkan hasil analisis pasar, analisis lokasi dan analisis tapak.

c. Bangunan

Bangunan yang akan ditata di objek studi akan dihadapkan ke arah perairan untuk mendukung konsep *waterfront city* dan akan mengikuti bentuk lahan yang tersedia.

d. Pengelolaan Air

Pengelolaan air juga perlu diperhatikan untuk menerapkan konsep *waterfont city* dikarenakan pengelolaan air menjadi kunci kesuksesan *waterfront city* di Sabarmati *development* dan Kuching *Development*. Oleh karena itu, akan disarankan untuk menyediakan perahu pengangkut sampah di banjir kanal timur dan menyediakan alat penyaring atau mengolah air yang akan ditempatkan dibawah taman-taman.

e. Lanskap

Aspek lanskap juga perlu diperhatikan untuk menerapkan konsep *waterfront city* dengan tujuan untuk menciptakan estetika yang baik dan membuat pengguna merasa nyaman. Oleh karena itu disarankan untuk menata taman di dalam objek studi, memanfaatkan bantaran sungai untuk kegiatan publik dan tempat berinteraksi dan menyediakan pepohonan dan vegetasi yang bervariasi di ruang pemisah antara sungai, jaringan jalan dan area perkotaan.

Dengan menyarankan beberapa rencana berdasarkan konsep *waterfront city*, diharapkan dapat menciptakan lingkungan perkotaan yang baik yang sesuai dengan Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Cakung dan sesuai dengan konsep *waterfront city* yang merupakan konsep untuk mengintegrasikan antara lingkungan buatan dengan lingkungan alami dan lingkungan sosialnya.

5. DAFTAR PUSTAKA

- Burden, Amanda M. (2010). *Transforming The East River Waterfront*. Amerika
- Leung, H. L. (1999). *Land Use Planning Made Plain*.
- Smith Harry and Soledad Maria Garcia Ferrari (2012). *Waterfront Regeneration*. Amerika.
- Tamin, O. Z. (2000). *Perencanaan dan Permodelan Transportasi*. Bandung: ITB.

PENDEKATAN KUALITATIF PADA RENCANA DETAIL TATA RUANG

ORIGINALITY REPORT



PRIMARY SOURCES

1	seminar-id.com Internet Source	2%
2	id.123dok.com Internet Source	1%
3	www.coursehero.com Internet Source	1%
4	es.scribd.com Internet Source	1%
5	www.cnnindonesia.com Internet Source	1%
6	archive.org Internet Source	1%
7	syahriartato.wordpress.com Internet Source	1%
8	online-journal.unja.ac.id Internet Source	<1%
9	www.neliti.com Internet Source	<1%

10	www.repository.trisakti.ac.id	<1 %
11	edoc.site	<1 %
12	www.pncc.govt.nz	<1 %
13	repository.ar-raniry.ac.id	<1 %
14	repository.ub.ac.id	<1 %
15	repo.unand.ac.id	<1 %
16	anstone.wordpress.com	<1 %
17	blog.ub.ac.id	<1 %
18	elib.unikom.ac.id	<1 %
19	peraturan.bpk.go.id	<1 %
20	www.scribd.com	<1 %
21	ardra.biz	<1 %

22	idoc.pub Internet Source	<1 %
23	agribisnis.ipb.ac.id Internet Source	<1 %
24	repository.uinsu.ac.id Internet Source	<1 %
25	snitik.unprimdn.ac.id Internet Source	<1 %
26	www.antaranews.com Internet Source	<1 %
27	ejournal.unsrat.ac.id Internet Source	<1 %

Exclude quotes On

Exclude bibliography On

Exclude matches Off