



LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN  
DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

**SHOPPING CENTER DI KAWASAN MONORAIL  
INTERCHANGE KARET, JAKARTA PUSAT**  
Penekanan Desain Konsep Arsitektur Renzo Piano

Diajukan untuk memenuhi sebagian  
persyaratan guna memperoleh gelar  
Sarjana Teknik

Diajukan Oleh :  
**DWI SARI HASTUTI**  
**L2B 001 204**

Periode 91  
April – Oktober 2005

**JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2005**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

DKI Jakarta sebagai ibukota RI dan juga kota metropolitan saat ini merupakan salah satu kota dengan jumlah penduduk terbesar di dunia. Berdasarkan rencana tata ruang Propinsi DKI Jakarta yang dijabarkan pada struktur dan pola pemanfaatan ruang dijelaskan bahwa sistem pusat kegiatan ditetapkan untuk menunjang Jakarta sebagai kota jasa (*service city*) dan pemeratakan pusat kegiatan pemerintahan, kegiatan sosial, ekonomi, budaya, serta kegiatan pelayanan (Dinas Tata Kota DKI Jakarta). Kota dengan luas 661.52 Km<sup>2</sup> dan jumlah penduduk 7.471.866 jiwa pada pertengahan tahun 2004 (data statistic BPS DKI Jakarta) ini juga memiliki masalah lalu lintas dan transportasi yang semakin parah.

Salah satu proyek sarana transportasi massal yang tengah direalisasikan yaitu *Jakarta monorail*. *Monorail* merupakan kendaraan berbasis rel yang ringan, cepat, berkapasitas besar, ramah lingkungan serta tidak mengurangi bagian jaringan jalan karena jalurnya berada di atas badan jalan ([www.monorails.com](http://www.monorails.com)). Pembangunannya telah diresmikan pada bulan Juni 2004 lalu oleh Presiden Megawati di Jalan Asia Afrika, Jakarta. Jalur *Monorail* tahap I direncanakan melayani dua koridor yaitu *blue line* dan *green line*.

Kedua jalur *monorail* memiliki dua persilangan (*interchange*) yang memungkinkan penumpang berganti antara jalur hijau dan biru. Simpul pertama berada di Casablanca, Jakarta Selatan sedangkan simpul kedua

berada di Karet Tengsin, Jakarta Utara. Stasiun *monorail interchange* akan menjadi tempat yang padat dan membutuhkan aksesibilitas tinggi, karena akan mengangkut  $\pm 200.000$  orang per harinya.

Kawasan *monorail interchange* Karet merupakan lokasi pertemuan dua stasiun (jalur hijau dan biru) yang terletak di Karet Tengsin, Jakarta pusat. Berdasarkan fungsinya sebagai lokasi pergantian jalur *monorail* serta potensi lokasinya maka kawasan *monorail interchange* Karet memiliki potensi khusus sebagai berikut :

- 1) Lokasinya terletak di pusat kota Jakarta.
- 2) Posisinya terletak diantara pusat-pusat kegiatan bisnis kota Jakarta.
- 3) Tersedia lahan kosong milik swasta di dekat kedua bangunan stasiun *monorail* dengan nilai jula yang tinggi serta tata guna lahan yang diperuntukan sebagai bangunan komersil brtingkat tinggi.

Potensi tapak tersebut dapat menarik tumbuhnya aktivitas perdagangan liar disekitar bangunan stasiun, terutama di lahan kosong yang berbatasan langsung dengan stasiun *interchange*. Seperti yang terjadi pada bangunan-bangunan fasilitas umum lain di Jakarta misalnya stasiun KA, terminal bis, dan lain-lain yang selalu merangsang pertumbuhan pedagang kaki lima (PKL) tidak resmi.

Di Jakarta sendiri terdapat 3 (tiga) jenis proprti komersial yang mengalami peningkatan permintaan olehpasar serta prospek bisnisnya dinilai sangat baik di Jakarta, yaitu :

- 1) Pusat perbelanjaan (*shopping center*)
- 2) Perkantoran (*Rental Office*)
- 3) Apartemen.

Berdasarkan karakteristik dan fungsi stasiun sebagai sarana public yang digunakan oleh berbagai jenis dan golongan masyarakat, maka dari ketiga

jenis property diatas yang dinilai paling sesuai untuk melengkapi keberadaan stasiun yaitu *shopping center*. Apartemen dan perkantoran sifatnya privat sehingga sia-sia jika masyarakat umum tidak dapat menikmatinya. Sedangkan pusat perbelanjaan sifatnya sangat umum dan lengkap, sehingga dapat dinikmati dan memenuhi berbagai kebutuhan masyarakat secara umum, terutama di area pelayanan *shopping center* yang direncanakan.

Dengan adanya aktualita tersebut maka direncanakan sebuah *shopping center* yang berinteraksi baik dengan bangunan stasiun dan moda transportasi lainnya di sekitar tapak, sehingga dapat menarik lebih banyak pengunjung. Pusat perbelanjaan ini memiliki fungsi yang berdampingan dengan bangunan stasiun. Keberadaannya merupakan respon positif terhadap keberadaan stasiun dengan memanfaatkan potensi yang ada untuk mningkatkan jumlah pengunjung *shopping center* yang direncanakan.

Diperlukan adanya perencanaan sebuah bangunan komersil berupa *shopping center* yang dapat memenuhi kebutuhan yang beragam dari tuntutan kebutuhan hidup masyarakat di wilayah pusat kota yaitu masyarakat kelas ekonomi menengah ke atas. Pemenuhan kebutuhan hidup dari kebutuhan primer hingga kebutuhan tersier diharapkan akan dapat terpenuhi dari adanya *shopping center*. Selain itu, *shopping center* yang direncanakan juga harus mengakomodasi aktivitas-aktivitas calon pengunjung di sekitar lokasi *shopping center* agar dapat menarik lebih banyak pengunjung, mengingat persaingan property sejenis di Jakarta Pusat termasuk ketat. Oleh karena itu potensi keberadaan *stasiun monorail* harus dimanfaatkan sebagai keunggulan dan daya tarik *shopping center* dari segi lokasi yang sangat strategis dibandingkan dengan tempat perbelanjaan lain di Jakarta Pusat. Perencanaan *Shopping Center* di kawasan *Monorail Interchange Karet*,

Jakarta Pusat secara umum diharapkan dapat menunjukkan peningkatan kualitas Jakarta sebagai *service city* dan kota internasional.

## **B. Tujuan dan Sasaran**

Tujuan pembahasan adalah menyusun laporan perencanaan arsitektur dengan merancang sebuah *Shopping Center* di kawasan *Monorail Interchange* Karet, Jakarta Pusat sebagai fasilitas komersil yang dapat mengakomodasi kebutuhan hidup masyarakat kota yang beragam dan juga memiliki mobilitas tinggi berkaitan dengan lokasinya yang berdekatan dengan dua stasiun *monorail* di kawasan *interchange*.

Sasarannya adalah merencanakan konsep sebuah *Shopping Center* yang mendukung pemenuhan ruang public bagi masyarakat, pemenuhan berbagai kebutuhan hidup masyarakat sekitar dan juga kebutuhan sarana hiburan dan rekreasi di wilayah pelayanan *Shopping Center* tersebut, selain memenuhi kebutuhan perbelanjaan.

## **C. Lingkup Pembahasan**

Pembahasan LP3A ini ditekankan pada aspek-aspek yang berhubungan dengan perencanaan dan perancangan *Shopping Center* di kawasan *Monorail Interchange* Karet, Jakarta Pusat. Pembahasan kawasan sekitar yang menjadi lokasi perencanaan dan hal-hal lain di luar disiplin ilmu arsitektur yang masih berkaitan, dibatasi dan hanya dibahas secara umum.

## **D. Metode Pembahasan**

Metode yang digunakan adalah deskriptif yaitu membahas kondisi eksisting pada lokasi tapak dan menganalisa potensi dan masalah yang timbul di sekitar tapak yang merupakan kawasan *monorail interchange* dari segi arsitektural dan menyimpulkannya yang kemudian digunakan untuk dasar

perencanaan dan perancangan *shopping center* sebagai respon dari potensi pembangunan sarana transportasi *monorail* di Jakarta.

Data primer didapat dari observasi lapangan dan studi literature, sedangkan data sekunder diperoleh dari wawancara dengan narasumber yang berkompeten. Studi banding dilakukan melalui objek-objek pusat perbelanjaan dari studi literature yang disesuaikan dengan jenis dan karakter objek perancangan.

## **F. Sistematika Pembahasan**

Sistematika pembahasan adalah sebagai berikut :

### **BAB I PENDAHULUAN**

Berisi latar belakang, ujuan dan sasaran, lingkppemahaman, metode pembahasan, sistematika pembahasan dan skema alur pikir.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN STUDI BANDING**

Berisi sejarah singkat, pengertian, fungsi dan peranan, tipe, standart perencanaan, karakteristik fisik dan non fisik, penataan ruang, *lay-our* dan sirkulasi, perbandingan area untuk pusat perbelanjaan serta studi banding *shopping center*.

### **BAB III DATA**

Berisi data umum DKI Jakarta, tinjauan kotamadya Jakarta Pusat, kebijakan pemerintah mengenai lokasi tapak perencanaan, proyeksi kebutuhan luas lantai *shopping center*, persebaran pusat perbelanjaan di Jakarta Pusat serta tinjauan lokasi tapak perencanaan berupa peraturan bangunan setempat, sirkulasi kondisi lalu lintas di sekitar tapak dan tinjauan kawasan *monorail interchange* Karet.

**BAB IV KESIMPULAN, BATASAN DAN ANGGAPAN**

Berdiri dari kesimpulan dari BAB I sampai BAB III serta batasan dan anggapan dalam perencanaan dan perancangan *Shopping Center* di Kawasan *Monorail Interchange Karet*, Jakarta Pusat.

**BAB V PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

Berisi pendekatan filosofis, kebutuhan *shopping center* di Jakarta Pusat, pendekatan fungsional, kebutuhan ruang, hubungan antar ruang, kebutuhan kapasitas, persyaratan bangunan, aspek kontekstual, dan pendekatan desain.

**BAB VI PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

Berisi konsep dasar perencanaan dan perancangan serta program ruang.