



Pemerintah Daerah Kabupaten Cirebon  
Badan Perencanaan, Pembangunan, Penelitian dan Pengembangan Daerah

# KAJIAN PENATAAN KECAMATAN CILEDUG



**Laporan Akhir**

Tahun Anggaran 2022



## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT, karena berkat rahmat dan karunia-Nya penyusunan **Kajian Penataan Kecamatan Ciledug** dapat diselesaikan.

Laporan Akhir Kajian Penataan Kecamatan Ciledug merupakan bagian dari rangkaian laporan kegiatan Kajian Penataan Kecamatan Ciledug Kabupaten Cirebon Tahun 2022. Penyusunan Laporan Akhir ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak terutama segenap organisasi perangkat daerah (OPD) Kabupaten Cirebon. Untuk itu ucapan terima kasih kami sampaikan sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu.

Akhir kata, semoga Laporan Akhir ini dapat memberikan pencerahan tentang rangkaian kegiatan Kajian Penataan Kecamatan Ciledug Kabupaten Cirebon. Keterbatasan dalam penyusunan laporan menjadi kekurangan yang akan disempurnakan. Untuk itu masukan dan saran yang mendukung demi keberlanjutan kegiatan ini sangat kami tunggu.

Bandung, Desember 2022

Tim Penyusun

## DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>i</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>iv</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>vi</b>
<b>BAB 1 PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Maksud, Tujuan dan Sasaran.....	3
1.2.1 Maksud dan Tujuan .....	3
1.2.2 Sasaran .....	3
1.3 Dasar Hukum.....	3
1.4 Ruang Lingkup.....	4
1.4.1 Ruang Lingkup Lokasi.....	4
1.4.2 Ruang Lingkup Pekerjaan.....	7
1.5 Sistematika Penulisan.....	7
<b>BAB 2 TINJAUAN KEBIJAKAN.....</b>	<b>9</b>
2.1 Kebijakan dalam Konteks Nasional .....	9
2.2 Tinjauan Kebijakan dalam Konteks Regional .....	10
2.2.1 RTRW Provinsi Jawa Barat .....	10
2.2.2 RTRW Kabupaten Cirebon .....	11
2.2.3 RPJMD Kabupaten Cirebon .....	16
<b>BAB 3 GAMBARAN UMUM .....</b>	<b>19</b>
3.1 Gambaran Umum Kabupaten Cirebon.....	19
3.2 Gambaran Umum Kecamatan Ciledug .....	20
3.2.1 Kondisi Geografis.....	20
3.2.2 Kondisi Kependudukan .....	21
3.2.3 Kondisi Perekonomian.....	22
<b>BAB 4 PROFIL DAN ANALISIS KAWASAN .....</b>	<b>23</b>
4.1 Profil dan Analisis Identitas Kawasan.....	23
4.2 Profil dan Analisis Penggunaan Lahan .....	25
4.3 Profil dan Analisis Intensitas dan Tata Massa Bangunan.....	26
4.4 Profil dan Analisis Sirkulasi dan Parkir .....	27
4.5 Profil dan Analisis Ruang Terbuka.....	31
4.6 Profil dan Analisis Jalur Pejalan Kaki .....	32
4.7 Profil dan Analisis Penanda .....	36
4.8 Profil dan Analisis Aktivitas Pendukung.....	40
<b>BAB 5 KONSEP PENATAAN KAWASAN .....</b>	<b>42</b>
5.1 Konsep Penataan Kawasan .....	42
5.1.1 Gagasan Perancangan Kawasan .....	42
5.1.2 Tema dan Prinsip Perancangan Kawasan.....	45
5.2 Komponen Perancangan Kawasan.....	50
5.2.1 Struktur Peruntukan Lahan .....	50
5.2.2 Intensitas dan Tata Massa Bangunan .....	51
5.2.3 Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung .....	53

5.2.4	Penanda .....	57
5.3	Desain Penataan Kawasan.....	59
5.3.1	Prinsip Keterbacaan.....	59
5.3.2	Prinsip <i>Active Frontage</i> .....	61
5.3.3	Prinsip Konektivitas.....	63
5.3.4	Prinsip Variasi Aktivitas .....	67
5.3.5	Prinsip <i>Reclaming Urban Public Space</i> .....	69
<b>BAB 6</b>	<b>RENCANA AKSI .....</b>	<b>75</b>
6.1	Rencana Anggaran Biaya.....	75
6.2	Prioritas Penataan.....	76

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Peta Orientasi Delineasi Kawasan Penataan Terhadap Kec. Ciledug dan Kab. Cirebon.....	5
Gambar 1.2	Peta Delineasi Kawasan Penataan Kecamatan Ciledug.....	6
Gambar 2.1	Sistem Perkotaan Nasional dalam RTRWN .....	9
Gambar 2.2	Peta Sistem Perkotaan Nasional di Jawa Barat.....	10
Gambar 2.3	Peta Rencana Struktur Ruang Kabupaten Cirebon .....	13
Gambar 2.4	Peta Rencana Pola Ruang Kabupaten Cirebon.....	14
Gambar 2.5	Peta Kawasan Strategis Kabupaten Cirebon.....	15
Gambar 3.1	Peta Administrasi Kecamatan Ciledug .....	21
Gambar 4.1	Peninggalan Bangunan Gedung Walet .....	23
Gambar 4.2	Identitas Kawasan Kecamatan Ciledug .....	24
Gambar 4.3	Potensi dan Persoalan serta Kebutuhan Penanganan Penggunaan Lahan	25
Gambar 4.4	Potensi dan Persoalan serta Kebutuhan Penanganan Intensitas dan Tata Massa Bangunan.....	27
Gambar 4.5	Kondisi Sirkulasi dan Parkir .....	28
Gambar 4.6	Dimensi Ruas Jalan Penataan Kawasan Kecamatan Ciledug.....	29
Gambar 4.7	Kondisi Sirkulasi Kawasan Penataan .....	30
Gambar 4.8	Kondisi Lalu Lintas Kawasan Penataan.....	30
Gambar 4.9	Peta Orientasi Rencana Jalan Lingkar Tenjomaya – Jatiseeng terhadap Lokasi Studi.....	31
Gambar 4.10	Potensi dan Persoalan serta Kebutuhan Penanganan Ruang Terbuka Publik (Alun-Alun Ciledug).....	32
Gambar 4.11	Tipe Jalur Pejalan Kaki Berupa Arcade di Kawasan Perdagangan Jasa, Koridor Jalan Merdeka Utara, Kecamatan Ciledug .....	34
Gambar 4.12	Tipe Jalur Pejalan Kaki Berupa Arcade di Kawasan Perdagangan Jasa, Koridor Jalan Merdeka Barat, Kecamatan Ciledug.....	34
Gambar 4.13	Tipe Jalur Pejalan Kaki Berupa Trotar di Kawasan Alun-Alun Kota dan Masjid Nurul Huda Kecamatan Ciledug .....	34
Gambar 4.14	Pembagian Segmen Jalan Pada Kawasan Tapak.....	35
Gambar 4.15	Kondisi Jalur Pejalan Kaki Pada Kawasan Tapak .....	35
Gambar 4.16	Jenis dan Kriteria <i>Signage</i> .....	37
Gambar 4.17	Kondisi Sebaran Penanda di Kawasan Kecamatan Ciledug.....	38
Gambar 4.18	Kondisi Aktivitas Pendukung Kawasan .....	41
Gambar 5.1	Gagasan Awal Perancangan Kawasan .....	45
Gambar 5.2	Strategi Perancangan Kawasan Kecamatan Ciledug.....	46
Gambar 5.3	Prinsip Perancangan ‘Keterbacaan Kawasan’ .....	47
Gambar 5.4	Prinsip Perancangan ‘Active Frontage dan Arcade’.....	48
Gambar 5.5	Prinsip Perancangan ‘Konektivitas’ .....	49
Gambar 5.6	Prinsip Perancangan ‘Variasi Aktivitas’.....	50
Gambar 5.7	Prinsip Perancangan ‘ <i>Reclaiming Urban Public Space</i> ’ .....	50
Gambar 5.8	Ilustrasi Pengaturan Tampilan Bangunan pada Koridor Komersial.....	52
Gambar 5.9	Ilustrasi Ketinggian Bangunan dan Skala Ruang.....	53

Gambar 5.10 Konsep Jalur Pejalan Kaki Pada Kawasan Kecamatan Ciledug .....	54
Gambar 5.11 Prinsip Perancangan Keterhubungan Jalur Pejalan Kaki.....	55
Gambar 5.12 Konsep Penempatan Bangku pada Ruang Pejalan Kaki Sekaligus sebagai Integrasi dengan Area Resapan.....	55
Gambar 5.13 Konsep Sistem Saluran Air (Drainase).....	56
Gambar 5.14 Ilustrasi Penambahan Jalur Pejalan Kaki dan Sistem Parkir.....	57
Gambar 5.15 <i>Signage</i> Berdasarkan Zona Penempatannya .....	58
Gambar 5.16 Referensi Penempatan <i>Signage</i> Pada Bangunan.....	59
Gambar 5.17 Desain Tugu Perjuangan Jatiseeng.....	61
Gambar 5.18 Desain untuk <i>Active Frontage</i> Pada Jalan Merdeka Utara dan Jalan Merdeka Barat .....	62
Gambar 5.19 Desain Peningkatan Ruas Jalan Tenjomaya-Jatiseeng .....	64
Gambar 5.20 Potongan Jalan Ruas Jalan Tenjomaya-Jatiseeng .....	64
Gambar 5.21 Desain untuk Integrasi Pergerakan Jalur Kendaraan, Jalur Pejalan Kaki Pada Area Stasiun Kereta Api Ciledug.....	65
Gambar 5.22 Desain Area Sekitar Tugu Perjuangan Jatiseeng.....	65
Gambar 5.23 Desain untuk Integrasi Pergerakan Jalur Kendaraan, Jalur Pejalan Kaki Pada Area Tugu Perjuangan Jatiseeng .....	66
Gambar 5.24 Desain Area Parkir Pada Stasiun Kereta Api Ciledug .....	66
Gambar 5.25 Desain Locomotive Café untuk PKL Sebagai Pemberdayaan Ekonomi Lokal .....	68
Gambar 5.26 Desain Shelter PKL Pada Alun-Alun Ciledug .....	68
Gambar 5.27 Desain Area Bermain ( <i>Play</i> ) Anak Pada Alun-Alun Ciledug.....	70
Gambar 5.28 Desain Area Olahraga ( <i>Sport</i> ) Anak Pada Alun-Alun Ciledug .....	71
Gambar 5.29 Desain Area PKL Pada Alun-Alun Ciledug.....	71
Gambar 5.30 Desain Area Tempat Duduk Komunal ada Alun-Alun Ciledug.....	72
Gambar 5.31 Desain Landmark Pada Alun-Alun Ciledug.....	73
Gambar 5.32 Desain Tampak Alun-Alun Ciledug.....	74

**DAFTAR TABEL**

Tabel 4.1 Intensitas dan Tata Massa Bangunan Eksisting .....	26
Tabel 4.2 Karakteristik Sirkulasi dan Parkir .....	28
Tabel 4.3 Jenis dan Dimensi Jalur Pejalan Kaki di Kawasan Tapak .....	34
Tabel 4.4 Jenis dan Bentuk Signage yang Ada Pada Kawasan Tapak.....	38
Tabel 4.5 Karakteristik Aktivitas Pendukung .....	41
Tabel 5.1 Peruntukan Lahan di Kawasan Kecamatan Ciledug .....	51
Tabel 5.2 Klasifikasi <i>Signage</i> Berdasarkan Zona Penempatan.....	58
Tabel 6.1 Rencana Anggaran Biaya .....	75

LAPORAN AKHIR  
KAJIAN PENATAAN  
KECAMATAN CILEDUG

PENDAHULUAN

BAB 1





## 1.1 Latar Belakang

Kabupaten Cirebon merupakan salah satu yang mengalami perkembangan wilayah perkotaan yang pesat, dengan adanya kebijakan-kebijakan pembangunan regional yang menempatkan Cirebon sebagai salah satu wilayah strategis pengembangan ekonomi kawasan. Kehadiran sejumlah infrastruktur strategis guna mendukung kebijakan pembangunan nasional dalam hal ini Kecamatan Ciledug dilalui Tol Trans Jawa (Cipali) dan terdapat pintu keluar – masuk tol sebagai akses yang dapat memberikan pengaruh bagi perkembangan kawasan.

Kecamatan Ciledug merupakan salah satu Kawasan kecamatan di Kabupaten Cirebon yang berada di daerah perbatasan antara Provinsi Jawa Barat dengan Provinsi Jawa Tengah. Adanya pembangunan ruas Jalan Tol trans Jawa membuat akses menuju Ciledug menjadi lebih cepat, baik menggunakan kendaraan pribadi maupun kendaraan umum (Bus) yang berhenti di Terminal Bus Ciledug maupun menggunakan moda transportasi lain seperti kereta api yang berhenti di stasiun Ciledug. Seiring dengan pembangunan-pembangunan infrastruktur tersebut di Kecamatan Ciledug akan mengalami perkembangan yang cepat. Dengan demikian Kecamatan Ciledug dinilai memiliki nilai strategis untuk beberapa sektor terlebih dengan adanya akses mobilitas yang cukup mudah.

Di masa mendatang Kecamatan Ciledug sangat berpotensi untuk menjadi salah satu kecamatan yang akan mengalami perkembangan yang pesat. Pesatnya pembangunan salah satunya akan berdampak pada lingkungan hidup di Kawasan tersebut diantaranya akan menimbulkan kemacetan, banjir, kemiskinan, maupun menurunnya produktivitas masyarakat. Penataan Kawasan yang tertata dan pembangunan infrastruktur yang baik dapat mengurangi potensi-potensi dampak lingkungan yang buruk sehingga tercipta Kawasan yang layak huni untuk masyarakat. Perubahan, perkembangan dan pertumbuhan kawasan perkotaan di Kecamatan Ciledug menuntut upaya berkembang secara ideal yang mampu memberikan pengalaman beraktifitas pada ruang yang ideal bagi segenap warganya.

Untuk merespon potensi yang ada di kecamatan Ciledug tersebut dibutuhkan strategi-strategi yang ideal dan matang, maka dibutuhkan kajian sebagai pedoman landasan

Perkembangan Kecamatan Ciledug. Penataan kawasan merupakan panduan yang sifatnya 3 (tiga) dimensional yang merupakan kegiatan rekayasa perwujudan bangunan dan lingkungan yang menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam penataan ruang perkotaan.

Perkembangan Kecamatan Ciledug saat ini perlu mendapat perhatian dan penataan diantaranya adalah ruang – ruang publik seperti ruang terbuka hijau (RTH) yang tidak terawat, jalur pedestrian yang tidak memadai dan tidak mencirikan karakter kawasan (streetscape), kawasan yang tidak terkoneksi (linkage), penurunan vitalitas kawasan perekonomian dikarenakan keberadaan pedagang kaki lima (PKL) pada badan jalan/pedestrian pada beberapa ruas jalan, antara lain Jalan Raya Ciledug, dsb.

Seiring dengan perkembangan pembangunan fisik di Kecamatan Ciledug, jika tidak dilakukan penataan bangunan dan lingkungan dikhawatirkan menjadi kawasan yang tumbuh secara tidak teratur, sporadis dan berpotensi menimbulkan kesemerawutan, penurunan vitalitas, berkembangnya tindakan kriminal sehingga Kecamatan Ciledug dinilai tidak ramah dan/atau tidak layak huni.

Dalam kegiatan tahun anggaran 2022 ini, Bappelitbangda Kabupaten Cirebon mencoba melakukan kajian terhadap penataan kawasan di Kecamatan Ciledug dalam rangka untuk meningkatkan kualitas perwujudan Rencana Pusat Kegiatan Perkotaan yang diarahkan dalam Rencana Tata Ruang Kabupaten Cirebon yang menyatakan bahwa Kecamatan Ciledug sebagai Pusat Kegiatan Lokal (PKL) dengan menata bangunan dan lingkungan sehingga mampu memberikan panduan perkembangan perkotaan di Kecamatan Ciledug. Kegiatan ini juga menitikberatkan pada visualisasi 3 (tiga) Dimensi atau gambaran nyata penataan Kecamatan Ciledug di masa mendatang. Diharapkan hasil kajian ini akan menjadi pendorong awal bagi upaya-upaya penataan kawasan melalui kegiatan perencanaan dan implementasinya pada masa-masa mendatang, khususnya untuk kawasan pusat pertumbuhan lainnya di Kabupaten Cirebon.

## 1.2 Maksud, Tujuan dan Sasaran

### 1.2.1 Maksud dan Tujuan

Adapun Maksud pekerjaan ini berkaitan dengan upaya menata kawasan di Kecamatan Ciledug, khususnya berkaitan dengan aspek penataan bangunan dan lingkungan yang menentukan arah pembangunan dan perwujudan bangunan yang berada di Kecamatan Ciledug.

Sedangkan yang menjadi tujuan pelaksanaan pekerjaan adalah untuk memperoleh gambaran penyelenggaraan penataan kawasan (bangunan dan lingkungan) di Kecamatan Ciledug guna mewujudkan kawasan yang inklusif, berdaya saing, layak huni dan berkelanjutan.

### 1.2.2 Sasaran

Sasaran yang akan dicapai dalam rangka Kajian Penataan Kawasan Kecamatan Ciledug adalah:

1. Mengidentifikasi potensi dan persoalan pada kawasan penataan di Kecamatan Ciledug;
2. Tervisualisasi penataan di Kecamatan Ciledug melalui gambaran perwujudan ruang kawasan 3D (Tiga Dimensi); dan
3. Arahan Kajian strategi dan kebijakan penataan perwujudan bangunan dan lingkungan yang inklusif, berdaya saing, layak huni dan berkelanjutan.

## 1.3 Dasar Hukum

Rujukan/dasar hukum pelaksanaan sub kegiatan antara lain:

1. Undang – Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang;
2. Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung;
3. Undang – Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung;

6. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 Rencana Tata Ruang Nasional (RTRWN);
7. Peraturan Menteri PU Nomor 06 Tahun 2007 Tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL);
8. Peraturan Menteri PU Nomor 5 Tahun 2008 Tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan;
9. Peraturan Menteri PU Nomor 18 Tahun 2010 Tentang Pedoman Revitalisasi Kawasan;
10. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Negara Nomor 14 Tahun 2022 Tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau;
11. Peraturan Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 7 Tahun 2018 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Cirebon 2018-2038; dan
12. Peraturan Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 6 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2019 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kabupaten Cirebon Tahun 2019-2024.

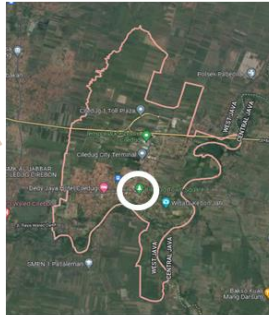
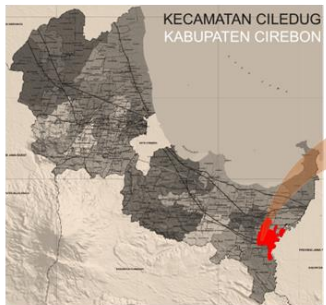
## **1.4 Ruang Lingkup**

Ruang lingkup dalam kajian penataan kawasan di Kecamatan Ciledug terdiri dari ruang lingkup lokasi dan ruang lingkup pekerjaan.

### **1.4.1 Ruang Lingkup Lokasi**

Ruang lingkup lokasi yaitu Koridor Jalan Merdeka Barat-Jalan Raya Ciledug-Jalan Raya Merdeka Utara. Koridor jalan yang menjadi Kawasan studi secara administrasi berada pada Kelurahan Ciledug Kulon Kecamatan Ciledug Kabupaten Cirebon. Panjang jalan yang menjadi fokus penataan kawasan di Kecamatan Ciledug yaitu kurang lebih sepanjang 1,74 Km. Lebih jelasnya peta orientasi delineasi kawasan penataan terhadap kawasan yg lebih luas dan peta delineasinya dilihat pada gambar di bawah ini.

**RUANG LINGKUP**  
**RUANG LINGKUP WILAYAH PENATAAN KAWASAN**



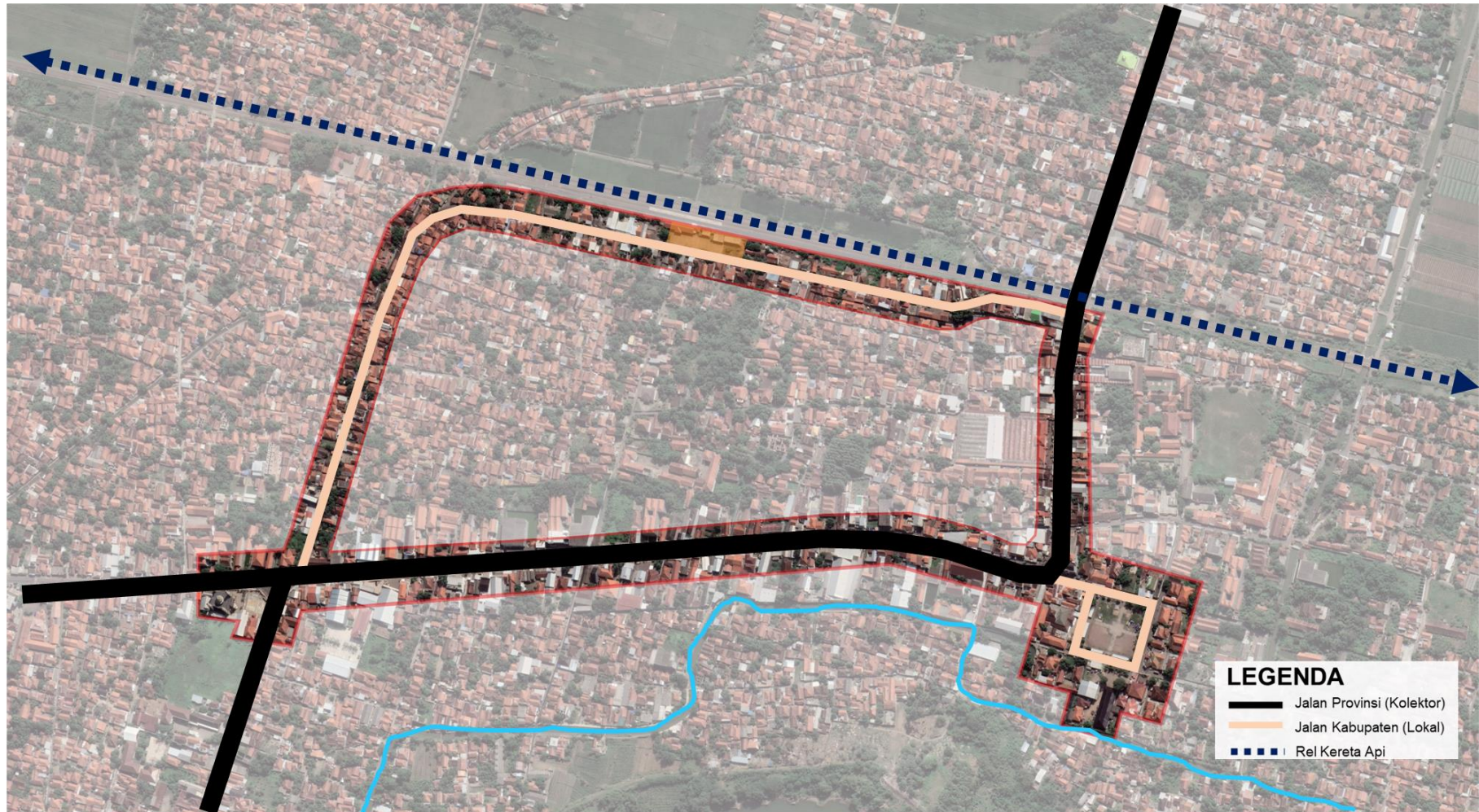
**DELINEASI AREA PERANCANGAN**

Jalan Raya Ciledug, Jalan Merdeka Utara, Jalan  
 Merdeka Barat, Jalan Buyut Roda

Luas Delineasi: ± 15 Ha



Gambar 1.1 Peta Orientasi Delineasi Kawasan Penataan Terhadap Kec. Ciledug dan Kab. Cirebon



Gambar 1.2 Peta Delineasi Kawasan Penataan Kecamatan Ciledug

#### **1.4.2 Ruang Lingkup Pekerjaan**

Pekerjaan Kajian Penataan Kawasan di Kecamatan Ciledug di Kabupaten Cirebon meliputi:

1. Menyusun gambaran perwujudan 3D penataan kawasan di Kecamatan Ciledug;
2. Membuat rekomendasi strategi dan kebijakan penataan perwujudan bangunan dan lingkungan yang layak huni, berjati diri, produktif, inklusif dan berkelanjutan.

### **1.5 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan laporan akhir dalam Kajian Penataan Kecamatan Ciledug terdiri dari:

#### **BAB 1 PENDAHULUAN**

Menguraikan mengenai latar belakang, maksud, tujuan dan sasaran, dasar hukum, ruang lingkup kegiatan yang terdiri dari lingkup wilayah dan materi, dan pada bagian terakhir dijelaskan mengenai sistematika penulisan laporan.

#### **BAB 2 TINJAUAN KEBIJAKAN**

Menguraikan mengenai kebijakan Kabupaten Cirebon dan Kecamatan Ciledug sebagai kawasan penataan dalam konteks nasional dan regional baik dari segi tata ruang dan pembangunan. Tinjauan kebijakan tersebut terdiri dari tinjauan terhadap RTRWN, RTRW Kabupaten Cirebon, dan RPJMD Kabupaten Cirebon.

#### **BAB 3 GAMBARAN UMUM**

Bab ini menguraikan mengenai gambaran umum yang terdiri dari gambaran makro Kabupaten Cirebon dan meso Kecamatan Ciledug,

#### **BAB 4 PROFIL DAN ANALISIS KAWASAN**

Dalam bab ini akan di uraikan mengenai profil dan analisis kawasan yang terdiri dari identitas kawasan, penggunaan lahan, bentuk dan tata massa bangunan, sirkulasi parkir, ruang terbuka, jalur pejalan kaki, penanda, aktivitas pendukung, dan preservasi.

**BAB 5 KONSEP PENATAAN KAWASAN**

Bab ini menguraikan mengenai kerangka desain kawasan dan konsep elemen penataan yang terdiri dari identitas kawasan, penggunaan lahan, bentuk dan tata massa bangunan, sirkulasi parkir, ruang terbuka, jalur pejalan kaki, penanda, aktivitas pendukung, dan preservasi.

**BAB 6 REKOMENDASI STRATEGI DAN KEBIJAKAN PENATAAN KAWASAN**

Bab ini menguraikan mengenai rekomendasi strategi dan kebijakan, serta rencana aksi.



LAPORAN AKHIR  
KAJIAN PENATAAN  
KECAMATAN CILEDUG

TINJAUAN KEBIJAKAN

BAB 2

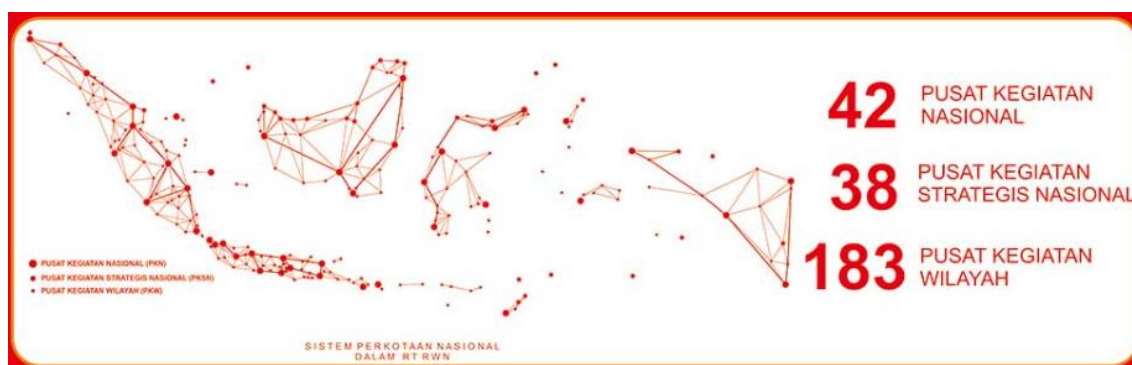


## 2.1 Kebijakan dalam Konteks Nasional

Berdasarkan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, tujuan Penataan ruang wilayah nasional bertujuan untuk mewujudkan:

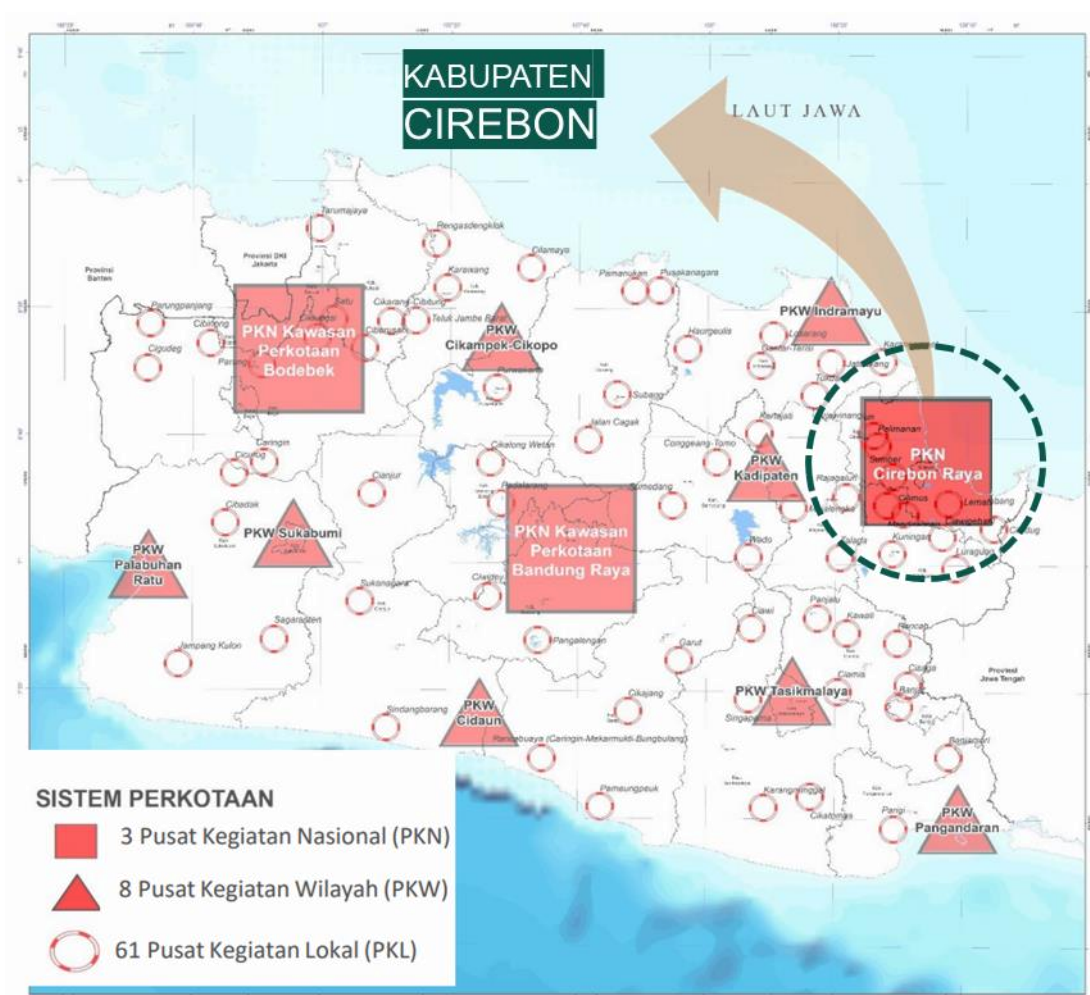
1. ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan;
2. keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan;
3. keterpaduan perencanaan tata ruang wilayah nasional, provinsi, dan kabupaten/kota;
4. keterpaduan pemanfaatan ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia;
5. keterpaduan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah nasional, provinsi, dan kabupaten/kota dalam rangka perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang;
6. pemanfaatan sumber daya alam secara berkelanjutan bagi peningkatan kesejahteraan masyarakat;
7. keseimbangan dan keserasian perkembangan antarwilayah;
8. keseimbangan dan keserasian kegiatan antarsektor; dan
9. pertahanan dan keamanan negara yang dinamis serta integrasi nasional.

Sistem perkotaan nasional dalam RTRWN terdiri dari tiga, yaitu 42 Pusat Kegiatan Nasional (PKN), 38 Pusat Kegiatan Strategis Nasional (PKSN), dan 183 Pusat kegiatan Wilayah (PKW). Kabupaten Cirebon dalam skala nasional difungsikan sebagai Pusat Kegiatan Nasional (PKN). Lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar di bawah ini.



**Gambar 2.1 Sistem Perkotaan Nasional dalam RTRWN**

Sumber: <https://tataruang.atrbpn.go.id/sitarunas/rtrwn/infografis>



**Gambar 2.2** Peta Sistem Perkotaan Nasional di Jawa Barat

## 2.2 Tinjauan Kebijakan dalam Konteks Regional

Tinjauan kebijakan dalam konteks regional dilakukan terhadap dokumen RTRW Provinsi Jawa Barat untuk melihat Kabupaten Cirebon dalam konstelasi provinsi, RTRW Kabupaten Cirebon untuk mengetahui Kecamatan Ciledug dalam konstelasi kabupaten, dan RPJMD Kabupaten Cirebon untuk mengetahui arah pembangunan Kabupaten Cirebon. Lebih jelasnya dapat dilihat pada penjelasan di bawah ini.

### 2.2.1 RTRW Provinsi Jawa Barat

Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 22 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Barat Tahun 2009-2029, sebagian wilayah Kota Cirebon termasuk ke dalam WP Ciayumajakuning. WP Ciayumajakuning merupakan penjabaran dari

Kawasan Andalan Ciayumajakuning yang antisipatif terhadap perkembangan pembangunan wilayah perbatasan, meliputi **Kabupaten Cirebon**, Kota Cirebon, Kabupaten Indramayu, Kabupaten Majalengka, Kabupaten Kuningan, dan sebagian wilayah di Kabupaten Sumedang.

WP Ciayumajakuning merupakan kekuatan ekonomi yang baru dan besar di Jawa Barat setelah Bandung Raya. Untuk mengoptimalkan pembangunan di wilayah tersebut, setiap kabupaten dan kota harus mengsinergikan potensi daerahnya. Selain potensi alamnya yang berlimpah (perikanan, pertanian, perkebunan, perdagangan, jasa, minyak dan gas), juga posisi geografis yang strategis (akses ke Jakarta dan Bandung serta akses ke Semarang dan Yogyakarta). Topografinya mendukung, dari daerah perairan, pesisir, pantai, dataran, hingga daerah pegunungan. Oleh karenanya Ciayumajakuning dijadikan lokasi pembangunan infrastruktur, terutama perhubungan, baik darat, laut, maupun udara.

**Kabupaten Cirebon** termasuk dalam wilayah bagian utara dan timur Provinsi Jawa Barat dengan strategi pengembangan yaitu dikendalikan dan didorong untuk meningkatkan sinergitas dengan membatasi perkembangan kegiatan budidaya yang dapat meningkatkan terjadinya alih fungsi lahan kawasan lindung dan pertanian basah beririgasi teknis serta memfasilitasi perkembangan kegiatan budidaya yang dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

### **2.2.2 RTRW Kabupaten Cirebon**

Tinjauan kebijakan terhadap Peraturan Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 7 Tahun 2018 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Cirebon Tahun 2018-2038 dilakukan untuk mengetahui kedudukan Kecamatan Ciledug dalam konstelasi rencana tata ruang Kabupaten Cirebon. Peninjaun tersebut dilakukan terhadap rencana struktur ruang, pola ruang, dan kawasan strategis. Lebih jelasnya dapat dilihat pada penjelasan di bawah ini.

#### **1. Rencana Struktur Ruang**

Berdasarkan rencana struktur ruang RTRW Kabupaten Cirebon, Kecamatan Ciledug dalam rencana sistem perkotaan berfungsi sebagai Pusat Kegiatan Lokal (PKL) Ciledug, dengan fokus pengembangan terhadap kawasan pertanian dilengkapi dengan kegiatan

pendukung perkotaan lainnya meliputi perdagangan, jasa, pendidikan dan agro industri. Sedangkan ditinjau dari rencana sistem jaringan prasarana utama, terdapat beberapa rencana yaitu:

a. Sistem Jaringan Transportasi Darat

1) Jaringan Jalan Provinsi

- Jalan Batas Cirebon/Kuningan (Waled) – Ciledug (Jalan Dewi Sartika);
- Jalan Siliwangi (Ciledug) (Jalan Pangeran Walang Sungsang);
- Jalan Merdeka Barat (Ciledug) (Jalan Jend. Suprpto);
- Jalan Merdeka Utara (Ciledug) (Jalan Ki Bledug Jaya);
- Jalan Ciledug-Losari (Jalan Let. Jend. D.I. Panjaitan);
- Jalan Ciledug – Batas Jateng (Bantarsari) (Jalan Kapten P. Tendean);

2) Terminal penumpang

Pembangunan terminal penumpang tipe B

3) Jaringan trayek angkutan penumpang

- Pemantapan trayek angkutan antar kota dalam provinsi
  - a) Ciledug-Cirebon via Babakan; dan
  - b) Ciledug-Cirebon via Sindanglaut.
- pemantapan jaringan trayek angkutan pedesaan
  - a) Ciledug - Pasalaman - Tonjong - Singkep;
  - b) Ciledug - Pabedilan - Playangan;
  - c) Ciledug - Losari;
  - d) Ciledug - Dompjong - Gebang Kulon - Kalipasung;
  - e) Ciledug - Cigobang;
  - f) Ciledug - Ambit - Cibogo - Pasar Babakan;

4) Prasarana kereta api

pengembangan stasiun kereta api (Stasiun Ciledug berada di Kecamatan Ciledug)

b. Sistem Jaringan Prasarana Lainnya

Pengembangan TPAS

Lebih jelasnya mengenai peta rencana struktur ruang Kabupaten Cirebon dapat dilihat pada gambar di bawah ini.

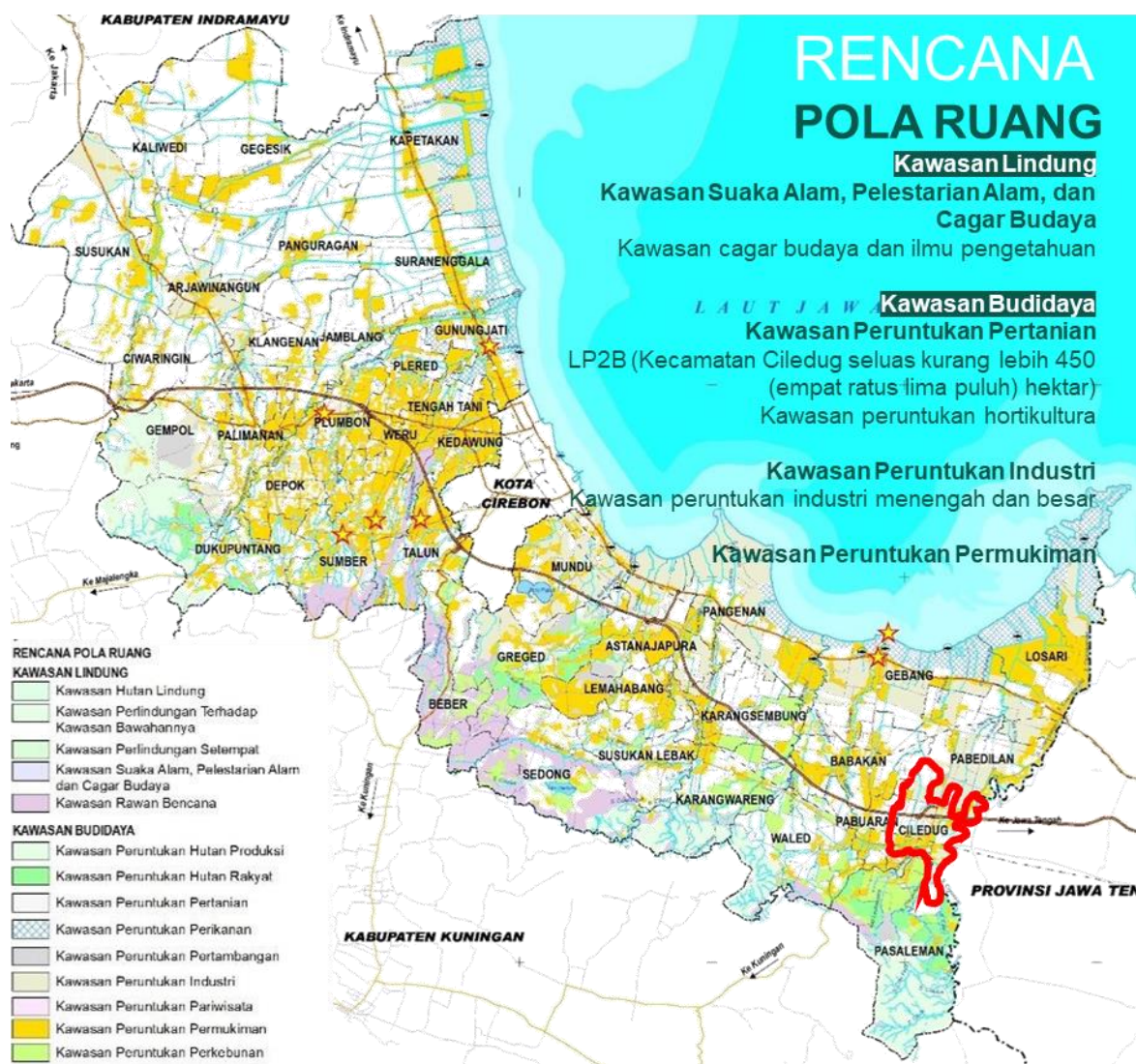


**Gambar 2.3 Peta Rencana Struktur Ruang Kabupaten Cirebon**

## 2. Rencana Pola Ruang

Berdasarkan rencana pola ruang RTRW Kabupaten Cirebon, Kecamatan Ciledug diarahkan sebagai fungsi kawasan lindung dan budidaya. Kawasan lindung di Kecamatan Ciledug yaitu Kawasan Suaka Alam, Pelestarian Alam, dan Cagar Budaya berupa Kawasan

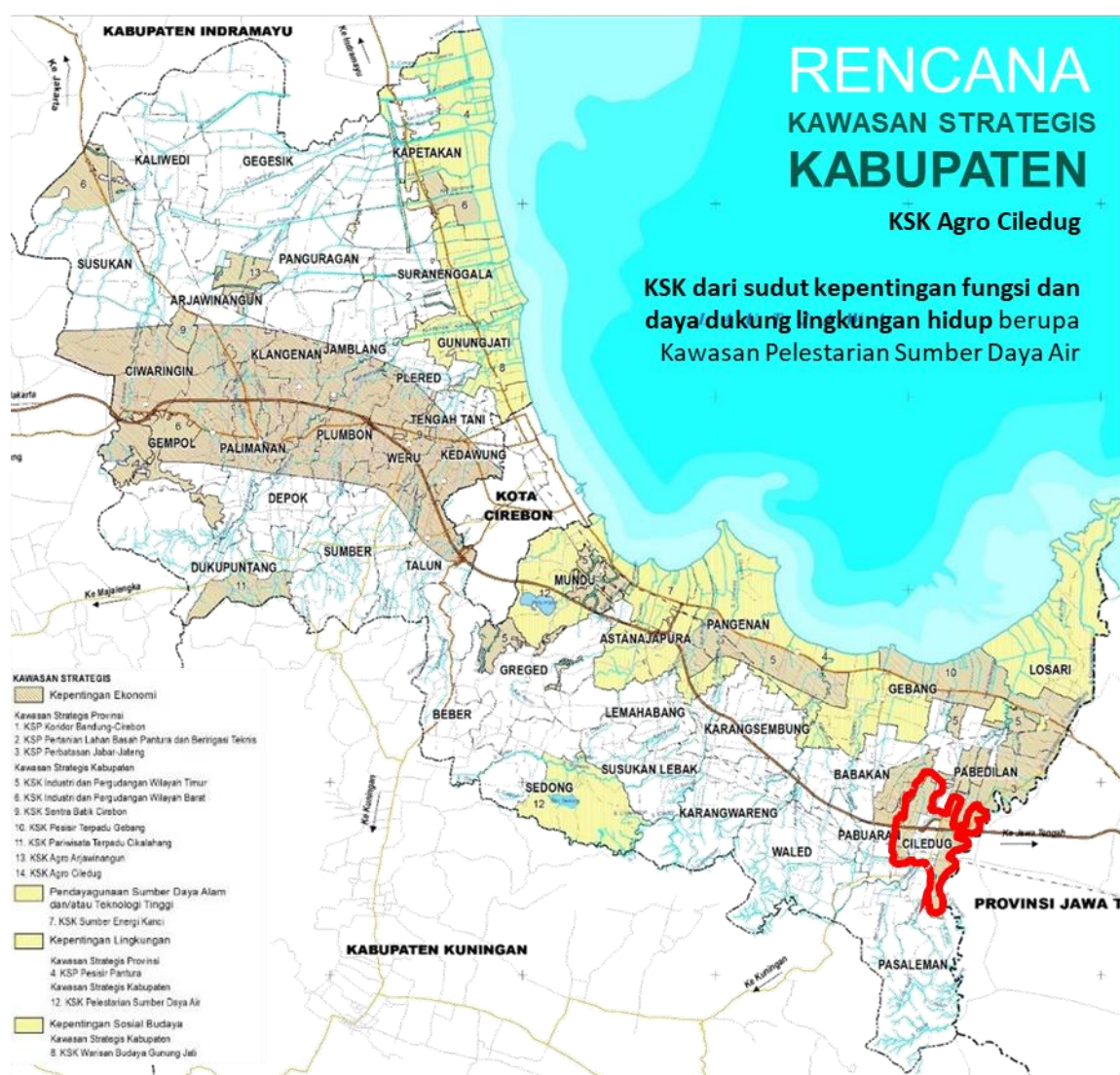
cagar budaya dan ilmu pengetahuan. Sedangkan kawasan budidaya di Kecamatan Ciledug yaitu Kawasan Peruntukan Pertanian LP2B seluas kurang lebih 450 Ha dan kawasan peruntukan hortikultura. Lebih jelasnya mengenai peta rencana pola ruang Kabupaten Cirebon dapat dilihat pada gambar di bawah ini.



Gambar 2.4 Peta Rencana Pola Ruang Kabupaten Cirebon

### 3. Kawasan Strategis Kabupaten

Kecamatan Ciledug berdasarkan Kawasan Strategis Kabupaten (KSK) sebagian besar masuk kedalam KSK Agro Ciledug. KSK tersebut dilihat dari sudut kepentingan fungsi dan daya dukung lingkungan hidup berupa Kawasan Pelestarian Sumber Daya Air. Lebih jelasnya mengenai peta Kawasan Strategis Kabupaten Cirebon dapat dilihat pada gambar di bawah ini.



**Gambar 2.5 Peta Kawasan Strategis Kabupaten Cirebon**



### 2.2.3 RPJMD Kabupaten Cirebon

Selain kajian kebijakan mengenai spasial seperti rencana tata ruang, dilakukan juga peninjauan terkait rencana pembangunan daerah sebagai acuan dan arahan pelaksanaan pekerjaan Kajian Penataan Kawasan di Kecamatan Ciledug, Kabupaten Cirebon. Menimbang bahwa pembangunan daerah harus dilaksanakan dengan prinsip terarah, terintegrasi, efektif, efisien dan akuntabel. Hal tersebut tidak lain dan tidak bukan bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat serta memajukan kondisi daerah.

Menilik lampiran Peraturan Daerah Kabupaten Cirebon Nomor 6 Tahun 2021 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Kabupaten Cirebon Tahun 2019-2024, dimana setiap kepala daerah memiliki orientasi untuk melakukan perubahan yang tercermin dari visi dan misi pembangunan daerah. Adapun **visi pembangunan daerah Kabupaten Cirebon adalah "TERWUJUDNYA KABUPATEN CIREBON YANG BERBUDAYA, SEJAHTERA, AGAMIS, MAJU DAN AMAN"**. Penjelasan dari visi Kabupaten Cirebon adalah sebagai berikut:

- **Berbudaya.** Mengandung pengertian mempunyai pikiran dan akal yang sudah maju. Berbudaya kerap juga diartikan sebagai beradab. Berbudaya dalam konteks ini lebih pada penghargaan atas nilai-nilai yang mengandung keluhuran dan kebaikan yang menjadi tradisi lokal, baik dalam bentuk pengetahuan, sikap, tutur hingga simbol-simbol atas nilai tersebut;
- **Sejahtera.** Dimaksudkan sebagai suatu kondisi dimana masyarakat merasa aman karena terpenuhinya kebutuhan dasar, baik aman secara ekonomi, pendidikan, kesehatan dan sosial;
- **Agamis.** Dimaksudkan bahwa agama menjadi landasan nilai dasar masyarakat dalam berperilaku, baik secara individual maupun sosial. Nilai agama yang mengajarkan kebaikan diharapkan mampu menjadi ruh dalam sikap individu, sehingga tercipta suasana yang aman, harmonis dan produktif;
- **Maju.** Mempunyai makna menjadikan Kabupaten Cirebon sebagai daerah yang maju dan meningkat dari kondisi masa lalu. Maju juga berarti pembangunan daerah harus dapat menciptakan peningkatan daya saing yang tinggi baik di

tataran regional maupun nasional bahkan internasional, didukung dengan sikap disiplin dan etos kerja serta daya kreasi dan inovasi yang tinggi dari masyarakat dan aparat pemerintah sehingga akan berdampak pada tingkat kemakmuran dan pemerataan ekonomi bagi masyarakatnya;

- **Aman.** Dimaksudkan sebagai kondisi di mana tata kehidupan masyarakat yang tertib dan tenteram, sehingga diharapkan masyarakat dapat melangsungkan kehidupan dengan tenang dan damai, yang menjamin terselenggaranya pembangunan.

Berdasarkan visi di atas, Dalam upaya perwujudan visi pembangunan jangka menengah Kabupaten Cirebon Tahun 2019-2024 tersebut akan dicapai melalui 5 (lima) misi, sebagai berikut:

1. Mewujudkan masyarakat Kabupaten Cirebon yang menjunjung tinggi dan melestarikan nilai-nilai budaya, tradisi dan adat istiadat;
2. Meningkatnya kualitas hidup masyarakat melalui pemenuhan kebutuhan dasar masyarakat, peningkatan kualitas pendidikan dan pelatihan, kesehatan dan ekonomi;
3. Meningkatnya kualitas kehidupan masyarakat Kabupaten Cirebon yang senantiasa menerapkan nilai agama, budi pekerti, santun, dan beretika;
4. Meningkatnya produktivitas masyarakat untuk lebih maju dan unggul sehingga menambah daya saing di pasar internasional, nasional dan regional, yang didukung oleh peningkatan kapasitas aparat pemerintah daerah; dan
5. Memelihara keamanan dan ketertiban umum untuk mewujudkan kondusivitas daerah guna mendukung terciptanya stabilitas nasional.

Guna mewujudkan visi dan misi pembangunan daerah, perumusan strategi sebagai langkah berisikan program prioritas yang kemudian selanjutnya diperjelas dengan serangkaian arah kebijakan menjadi poin-poin yang tidak terpisahkan dalam peninjauan dan pengkajian pekerjaan penataan kawasan di Kecamatan Ciledug. Adapun strategi Kabupaten Cirebon untuk periode pembangunan 2019-2024 yaitu sebagai berikut:

1. Optimalisasi pemajuan kebudayaan

2. Peningkatan aksesibilitas dan pemerataan kualitas layanan pendidikan berbasis TIK hingga ke pelosok
3. Peningkatan mutu layanan dan akses kesehatan yang lebih terjangkau
4. Percepatan penanggulangan kemiskinan dan perluasan jangkauan pelaksanaan rehabilitasi sosial
5. Peningkatan daya saing dan kesempatan kerja bagi masyarakat
6. Optimalisasi penegakan regulasi ketertiban umum dan Penanganan Konflik Sosial
7. Peningkatan produktivitas dan nilai tambah komoditi unggulan di sektor pertanian
- 8. Peningkatan daya saing produk-produk unggulan pada pusat-pusat pertumbuhan ekonomi berbasis smart economy**
9. Peningkatan kualitas dan produktivitas pangan lokal
- 10. Peningkatan pemanfaatan ruang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah**
11. Peningkatan perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup dan persampahan
12. Peningkatan kapasitas dan kualitas penyelenggaraan pelayanan publik
13. Peningkatan kualitas akuntabilitas kinerja dan pengelolaan keuangan daerah serta penguatan pengawasan
14. Penguatan tata kelola pemerintahan berbasis elektronik (SPBE) dan berorientasi pada pencapaian *smart governance*
15. Peningkatan kualitas pembangunan, pembinaan dan pemberdayaan masyarakat desa
16. Peningkatan kualitas pelaksanaan dan koordinasi penyelenggaraan ketertiban umum dan ketentraman
17. Peningkatan kualitas pelaksanaan dan koordinasi penyelenggaraan perlindungan masyarakat

LAPORAN AKHIR  
KAJIAN PENATAAN  
KECAMATAN CILEDUG

GAMBARAN  
UMUM

BAB



### 3.1 Gambaran Umum Kabupaten Cirebon

Kabupaten Cirebon adalah bagian dari provinsi yang menjadi penyangga bagi Jawa Barat. Kabupaten ini juga menjadi kabupaten dengan penduduk yang cukup padat. Secara astronomi, Kota Bekasi terletak antara 108°40' – 108°48' Bujur Timur dan 6°30' – 7°00' Lintang Selatan. Berdasarkan posisi geografisnya, Kabupaten Cirebon memiliki batas-batas di Utara dengan Kabupaten Indramayu, Kota Cirebon dan Laut Jawa; di Selatan dengan Kabupaten Kuningan dan Kabupaten Majalengka; di Barat dengan Kabupaten Majalengka dan Kabupaten Indramayu; serta di Timur dengan Provinsi Jawa Tengah.

Kabupaten Cirebon merupakan dataran dengan ketinggian antara 0 – 130 meter di atas permukaan laut. Luas wilayah Kabupaten Cirebon, adalah berupa daratan seluas 1.070,29 km<sup>2</sup>. Tahun 2020, wilayah administrasi Kabupaten Cirebon terdiri dari 40 Kecamatan dengan 424 Desa atau Kelurahan. Luas wilayah kecamatan terluas adalah Kecamatan Kapetakan (67,04 km<sup>2</sup>) diikuti Kecamatan Gegesik (63,83 km<sup>2</sup>), sedangkan kecamatan dengan luas terkecil adalah Kecamatan Weru (9,11 km<sup>2</sup>).

Kondisi iklim secara umum Kabupaten Cirebon memiliki suhu maksimal di bulan Oktober yaitu 37°C dan minimum 21°C di bulan Juli dengan kelembaban maksimal di bulan Februari sebesar 100% dan minimal di bulan Agustus sebesar 35%. Kecepatan angin rata-rata maksimal terjadi di bulan September sebesar 4,42 m/s dan minimal di bulan Maret sebesar 1,99 m/s. Sedangkan tekanan udara rata-rata maksimal terjadi di bulan Februari sebesar 1.012,90 mb dan minimal di bulan Desember sebesar 1.001,7 0 mb. Kota Bekasi memiliki jumlah curah hujan maksimal di bulan Desember yaitu 619 mm dengan 28 hari hujan; dan minimal di bulan Agustus yaitu 8,30 mm dengan 7 hari hujan.

Penduduk Kabupaten Cirebon berdasarkan data disdukcapil tahun 2020 sebanyak 2.296.999 jiwa yang terdiri atas 1.163.760 jiwa penduduk laki-laki dan 1.133.239 jiwa penduduk perempuan. Dibandingkan dengan jumlah penduduk tahun 2019, penduduk Kabupaten Cirebon mengalami pertumbuhan sebesar 4,78 persen. Kepadatan penduduk di Kabupaten Cirebon tahun 2020 mencapai 2.146 jiwa/km<sup>2</sup>. Kepadatan Penduduk di 40 kecamatan cukup beragam dengan kepadatan penduduk tertinggi terletak di Kecamatan Weru dengan kepadatan sebesar 7.807 jiwa/km<sup>2</sup> dan terendah di Kecamatan Pasaleman

sebesar 669 jiwa/Km<sup>2</sup>. Tingginya pertumbuhan di sektor sosial, fisik, ataupun ekonomi tentunya berpengaruh terhadap laju urbanisasi sehingga kebutuhan akan lahan permukiman serta lahan ruang terbuka hijau juga terus meningkat.

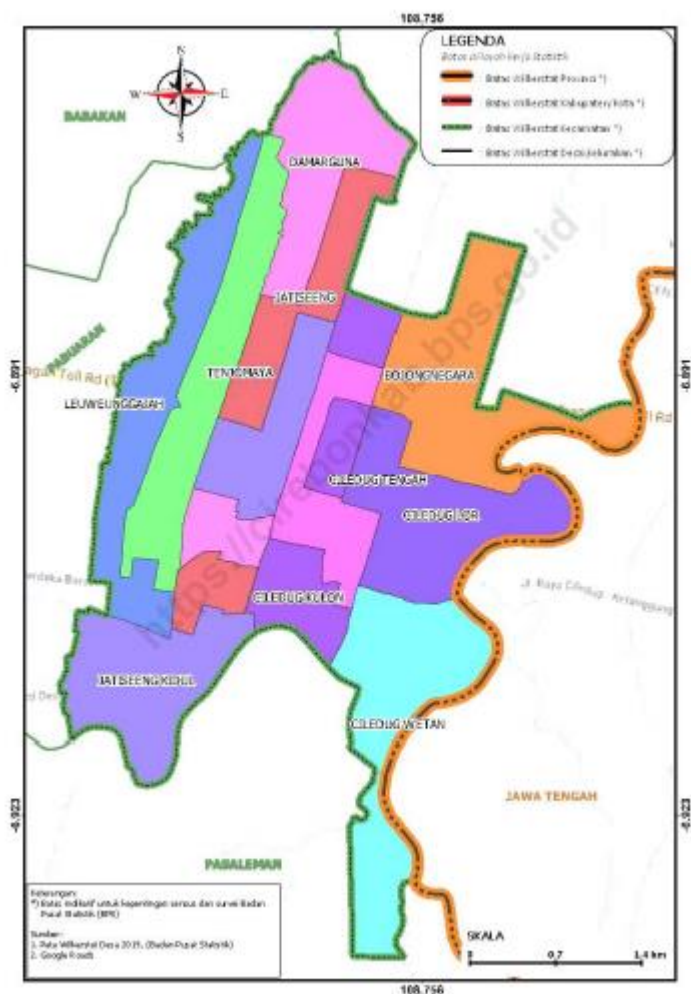
## **3.2 Gambaran Umum Kecamatan Ciledug**

Karakteristik Kecamatan Ciledug digambarkan melalui kondisi geografis, kondisi kependudukan, kondisi perekonomian, dan kondisi sarana prasarana.

### **3.2.1 Kondisi Geografis**

Secara geografis Kecamatan Ciledug terletak di bagian utara Kabupaten Cirebon yaitu antara 108°73<sup>l</sup> – 108°74<sup>l</sup> Bujur Barat, dan antara 6°90<sup>l</sup> - 6°91<sup>l</sup> Lintang Selatan, dengan batas-batas wilayahnya:berbatasan dengan Kecamatan Pabedilan di sebelah utara, berbatasan dengan Kecamatan Waled di sebelah selatan, di sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Pabuaran (kecamatan yang baru dimekarkan dari Kecamatan Ciledug), di sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Losari, Kabupaten Brebes, Jawa Tengah. Tujuh desa yang berada di sebelah barat Kecamatan Ciledug membentuk kecamatan baru yaitu Kecamatan Pabuaran.

Luas Wilayah Kecamatan Ciledug adalah 13,25 km<sup>2</sup> yang berarti Kecamatan Ciledug hanya sekitar 1,24% dari luas wilayah Kabupaten Cirebon (yaitu kurang lebih 1.070,29 km<sup>2</sup>). Dilihat dari topografinya Kecamatan Ciledug termasuk zona daerahdataran rendah karena ketinggian dari permukaan laut ( DPL ) rata – rata 18m dpl. Tipe iklim di Kecamatan Ciledug termasuk bervariasi, Curah hujan rata-rata setahun 277.64 mm, curah hujan terlama terjadi pada bulan Januari 2021 yang mencapai 480.80 mm dengan hari hujan rata-rata 26 hari. Jarak dari Ibukota Desa/Kelurahan ke Ibu Kota Kecamatan berkisar antara 0.3 – 4.3 km, Desa/Kelurahan Bojongnegara merupakan daerah yang memiliki jarak terjauh dari ibukota Kecamatan, sedangkan jarak dari ibukota Kecamatan Ciledug ke Kabupaten Cirebon berkisar antara 25.5 – 46.4 km.



**Gambar 3.1 Peta Administrasi Kecamatan Ciledug**

### 3.2.2 Kondisi Kependudukan

Jumlah penduduk Kecamatan Ciledug pada tahun 2021 berdasarkan hasil Estimasi penduduk adalah 47,519 jiwa terdiri dari 24,096 jiwa laki-laki dan 23,423 jiwa perempuan. Dari data tersebut terlihat bahwa jumlah penduduk laki-laki lebih tinggi dibandingkan jumlah penduduk perempuan dengan perbandingan sex ratio 96 persen. Rata-rata kepadatan penduduk Kecamatan Ciledug pada Tahun 2021 adalah 3,772 Jiwa/Km<sup>2</sup>. Kepadatan penduduk tertinggi berada di Desa Ciledug Tengah dengan kepadatan 6.257 Jiwa/Km<sup>2</sup> dan kepadatan terendah berada di Desa Bojongnegara dengan kepadatan 2.338 Jiwa/Km<sup>2</sup>.

### 3.2.3 Kondisi Perekonomian

Sarana dan prasarana ekonomi dan perbankan tiap desa di Kecamatan Ciledug berbeda-beda. Dengan sarana ekonomi terlengkap ada di Desa Ciledug Kulon dengan jumlah kelompok pertokoan sebanyak 3, pasar dengan bangunan permanen 1, minimarket 3 dan restoran sebanyak 2. Sedangkan sarana perbankan terlengkap ada di Desa Jatiseeng yang memiliki Bank umum pemerintahan sebanyak 2 bank, dan Bank Umum Swasta sebanyak 2 bank.

Selain itu, Kecamatan Ciledug masih merupakan daerah Agraris, hal ini dapat ditunjukkan dengan besarnya luas lahan sawah yang mencapai 856 Ha. Produksi padi sawah pada tahun 2021 mencapai 6.314 ton. Lahan sawah ini terdapat di semua desa. Selain tanaman padi sawah juga banyak tanaman jagung dengan produksi 2.774 ton. Komoditi lainnya juga bisa dilihat pada tabel-tabel berikutnya Selain tanaman padi dan palawija di Kecamatan Ciledug juga banyak ditanam buah-buahan dan yang paling banyak ditanam adalah mangga, dimana tanaman mangga ini merupakan tanaman yang paling banyak di Kecamatan Ciledug. Tanaman sayuran juga ditanam di Kecamatan Ciledug meskipun relatif sedikit.

Peternakan yang dipelihara di Kecamatan Ciledug adalah sapi potong yang mencapai 192 ekor, kuda 2 ekor, kerbau 92 ekor, kambing 133 ekor, domba 8.213 ekor di tahun 2021. Sedangkan unggas yang dipelihara adalah ayam kampung yang populasinya mencapai 46.363 ekor dan ayam pedaging populasinya mencapai 10.000 ekor.



LAPORAN AKHIR  
KAJIAN PENATAAN  
KECAMATAN CILEDUG

PROFIL DAN ANALISIS  
KAWASAN

BAB 4



#### 4.1 Profil dan Analisis Identitas Kawasan

Ciledug merupakan sebuah kecamatan di Kabupaten Cirebon bagian timur, Provinsi Jawa Barat, Indonesia. Kecamatan ini berbatasan dengan Kecamatan Pabedilan di sebelah utara, juga dengan Kecamatan Waled di sebelah selatan, dan di sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Pabuaran (kecamatan yang baru dimekarkan dari Kecamatan Ciledug), adapun di sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Losari, Kabupaten Brebes, Jawa Tengah.

Dahulu kala, Ciledug merupakan salah satu kewedanaan di wilayah Cirebon, yang meliputi Kecamatan Ciledug, Babakan, Waled dan Losari. Kantor Kewedanaan sekarang menjadi kantor Kecamatan Ciledug. Direa tahun 80 an, sepanjang jalang utama Ciledug yakni di sisi kiri dan kanan Jalan Merdeka Barat dan Merdeka Utara masih berjejer gedung besar sebagai tempat budi daya sarang walet, sebab di era tersebut terkenal sebagai Kota hantu, karena pada saat itu, di pinggiran jalan protokol berjejer bangunan tinggi sarang burung walet. Namun seiring berjalannya waktu, kondisi tersebut sudah tidak lagi memenuhi koridor tersebut, melainkan sudah banyak investor yang bergerak baik di pertokoan maupun jasa, seperti hotel berbintang seperti Dedy Jaya yang ada di Jalan Merdeka Barat, Kabupaten Cirebon begitu juga perdagangan dan jasa lain yang memenuhi koridor Jalan Merdeka Barat. Dengan demikian saat ini, dapat dikatakan, Ciledug khususnya wilayah Jatiseeng dan sekitarnya menjadi pusat perputaran Ekonomi di Wilayah Timur Cirebon (WTC).



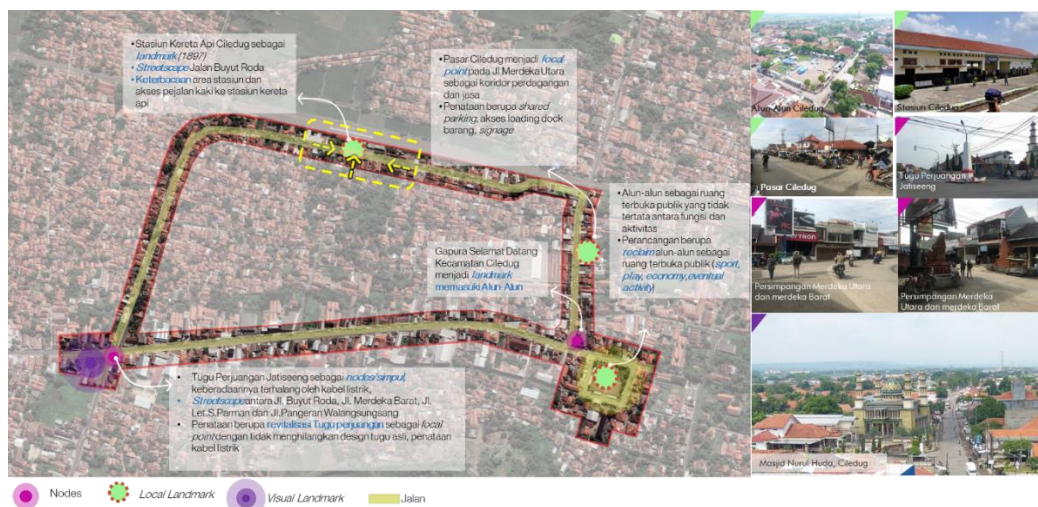
**Gambar 4.1 Peninggalan Bangunan Gedung Walet**

*Sumber: Hasil Observasi, 2022*

Selain itu juga, dengan adanya ruas Jalan Tol Palimanan-Kanci dan Kanci Pejagan, maka akses menuju Ciledug menjadi semakin cepat, hal tersebut berpengaruh pada simpul-simpul transportasi seperti terminal salah satunya, dimana kendaraan-kendaraan yang melintas seperti kendaraan pribadi atau pun kendaraan umum biasanya beristirahat di Terminal Bus Ciledug. Dan untuk pergerakan jarak jauh, di Ciledug juga terdapat stasiun kereta api Ciledug yang terletak di Jalan Ki Buyut Roda.

Jika dilihat dari kondisi di atas, saat ini identitas kawasan yang menjadi karakter kawasan khususnya pada area delineasi penataan Kecamatan Ciledug, adalah sebagai berikut.

1. Pasa Ciledug sebagai *focal point* pada koridor Jalan Merdeka Utara yang berkembang sebagai zona ekonomi
2. Stasiun Kereta Api pada Jaan Buyut Roda yang berperan sebagai *local landmark*
3. Alun-Alun Kecamatan Ciledug yang merupakan ruang terbuka publik, yang dapat menjadi local landmark dari kawasan
4. Gapura Selamat Darang Kecamatan Ciledug sebagai landmark memasuki kawasan Alun-Alun Kota
5. Tugu Perjuangan Jatiseeng sebagai node/simpul dari persimpangan antara Jl. Buyut Roda, Jl. Merdeka Barat, Jl. Let.S.Parman dan Jl.Pangeran Walangsungang.
6. Masjid Nurul Huda sebagai *visual Landmark* yang berada di sekitar persimpangan antara Jl. Buyut Roda, Jl. Merdeka Barat, Jl. Let.S.Parman dan Jl.Pangeran Walangsungang.



Gambar 4.2 Identitas Kawasan Kecamatan Ciledug

## 4.2 Profil dan Analisis Penggunaan Lahan

Kondisi penggunaan lahan di sepanjang Jalan Merdeka Utara-Jalan Merdeka Barat didominasi oleh kegiatan perdagangan dan jasa seperti toko elektronik, warung, rumah makan, apotek, minimarket, bank, dan lain-lain. Selain dari adanya aktivitas komersial, terdapat ruang terbuka hijau yaitu alun-alun di Jalan Alun-alun Ciledug. Pada saat malam hari Alun-alun Kecamatan Ciledug digunakan sebagai area aktivitas pasar malam. Sedangkan kondisi penggunaan lahan di koridor Jalan Buyut Roda didominasi oleh permukiman, namun dibagian koridor yang melintang barat-timur terdapat sarana transportasi yaitu Stasiun Ciledug.



**Gambar 4.3 Potensi dan Persoalan serta Kebutuhan Penanganan Penggunaan Lahan**

Berdasarkan kondisi tersebut, kawasan tapak secara kelayakan fisik ditinjau dari aspek lokasi masuk kedalam koridor strategis karena dilalui oleh jalan provinsi dan ditunjang dengan fungsi komersial. Selain itu, terdapat Pasar Ciledug yang menjadi pusat aktivitas perdagangan dan jasa skala kecamatan. Fungsi komersial pada kawasan tapak ditunjang dengan ruang terbuka publik yang aktif sebagai wadah kegiatan masyarakat baik untuk olahraga, kuliner, dan aktivitas lainnya. Sehingga koridor Merdeka Utara-Barat lebih mendukung jika digunakan sebagai kawasan *shopping street*.

### 4.3 Profil dan Analisis Intensitas dan Tata Massa Bangunan

Intensitas pemanfaatan ruang adalah besaran pembangunan yang diperbolehkan berdasarkan batasan KDB, KLB, KDH, atau kepadatan penduduk. Pengaturan tingkat kepadatan/intensitas dalam penggunaan lahan pada suatu kawasan perkotaan digunakan KDB dan KLB. Yang dimaksud KDB adalah perbandingan antara luas lantai dasar dengan total luas lahan. Sedangkan KLB adalah perbandingan antara total luas lantai dengan total luas lahan.

Kawasan yang memiliki aksesibilitas tinggi seperti Jalan Merdeka Barat dan Jalan Merdeka Utara yang secara fungsi merupakan kawasan komersial. Pada umumnya mempunyai intensitas pembangunan yang tinggi, dengan demikian angka KLB dan KDB pada kawasan komersial Jalan Merdeka Barat dan Jalan Merdeka Utara tersebut juga tinggi jika dibandingkan dengan kawasan lainnya. Berdasarkan perhitungan rata-rata di kawasan penataan teridentifikasi bahwa kondisi intensitas dan massa bangunan didominasi oleh bangunan 1 lantai namun ada beberapa bangunan berlantai 2 dan 3 dengan KLB rata-rata 1, memiliki GSB dengan rata-rata 0-1 meter, dan KDB rata-rata sebesar 60-100%. Untuk lebih jelasnya mengenai sebaran kondisi intensitas dan massa bangunan pada kawasan penataan dapat dilihat pada tabel dan gambar di bawah ini.

**Tabel 4.1 Intensitas dan Tata Massa Bangunan Eksisting**

Jalan	Segmen	KDB (%)	Ketinggian Bangunan (lantai)	KDH (%)	GSB (m)
Jalan Merdeka Utara	A	100	1	0	0-1
Jalan Merdeka Barat	B1	80	1	10	0-1
	B2	100	1	0	0
	B3	100	1	0	0
Jalan Buyut Roda	C	80	1	10	0-1
	D1	80	1	10	0-1
	D2	80	1	10	0-1

Sumber: Hasil identifikasi lapangan, 2022



**Gambar 4.4 Potensi dan Persoalan serta Kebutuhan Penanganan Intensitas dan Tata Massa Bangunan**

#### 4.4 Profil dan Analisis Sirkulasi dan Parkir

Sirkulasi merupakan elemen penting dalam tapak karena menentukan efektivitas, kemudahan, kenyamanan, dan keamanan mencapai tapak dan berkegiatan di dalamnya. Perencanaan sirkulasi yang baik akan memberikan citra yang kuat tentang struktur bentuk makro tapak dan menciptakan pengalaman yang menyenangkan bagi pemakainya. Untuk mencapai kualitas ini, perencanaan sirkulasi harus dapat menyaliasi/memodifikasi hambatan yang terdapat dalam tapak dan mengoptimalkan potensinya, serta mempertimbangkan kondisi sirkulasi dan transportasi yang sudah ada pada skala yang lebih luas.

Mengingat kendaraan tidak hanya berjalan, tetapi juga berhenti di suatu ruang, maka penataan peparkiran menjadi perhatian dalam menata sirkulasi dan akses kendaraan. Pengaturan parkir pada umumnya selain menyesuaikan kondisi kontekstual di lapangan juga diserahkan kepada daerah masing-masing melalui peraturan daerah.

Jalan pada koridor penataan Kecamatan Ciledug terdiri dari empat yaitu Jalan Merdeka Barat dan Jalan Merdeka Timur yang merupakan Jalan Provinsi dengan fungsi Kolektor Primer 2 (KP2), Jalan Buyut Roda dan Jalan Alun-Alun Ciledug merupakan Jalan

Kabupaten dengan fungsi lokal. Karakteristik pada setiap jalan dapat dilihat pada tabel dan gambar di bawah ini.

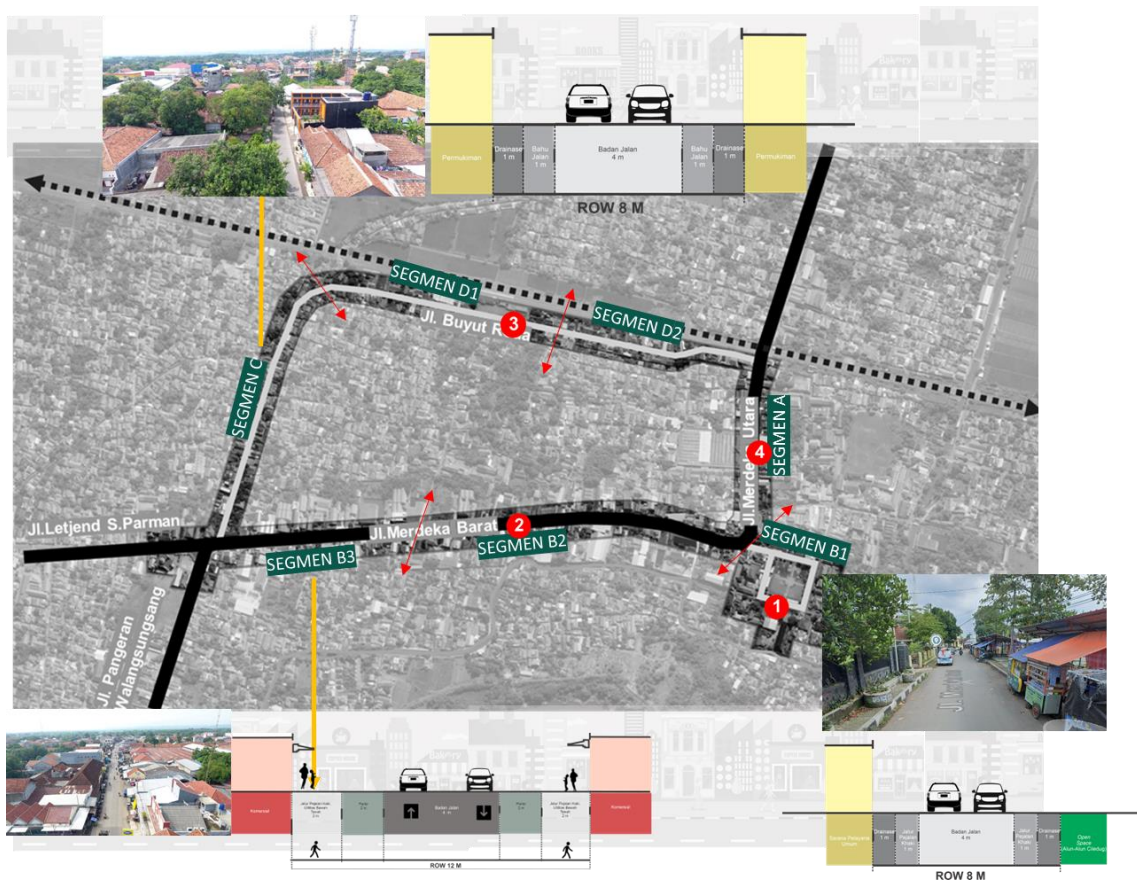
**Tabel 4.2 Karakteristik Sirkulasi dan Parkir**

Jalan	Segmen	Lebar Jalan (m)	Jalur Pejalan Kaki	Parkir	Sarana Transportasi
Jalan Merdeka Utara	A	10	Tidak ada	<i>On street parking</i>	Tidak ada
Jalan Merdeka Barat	B1	8	Ada (1 m)	<i>On street parking</i>	Tidak ada
	B2	10	Tidak ada	<i>On street parking</i>	Tidak ada
	B3	11	Tidak ada	<i>On street parking</i>	Tidak ada
Jalan Buyut Roda	C	6	Tidak ada	Tidak ada	Tidak ada
	D1	6	Tidak ada	Tidak ada	Ada (Stasiun Ciledug)
	D2	6	Tidak ada	Tidak ada	Tidak ada

Sumber: Hasil identifikasi lapangan, 2022



**Gambar 4.5 Kondisi Sirkulasi dan Parkir**



**Gambar 4.6 Dimensi Ruas Jalan Penataan Kawasan Kecamatan Ciledug**

Jalan Merdeka Utara dan Merdeka Barat merupakan salah satu gerbang “etalase”/tampilan wajah Kabupaten Cirebon. Jalan ini menghubungkan langsung dengan pintu tol, selain itu jalan ini juga sebagai akses utama yang menghubungkan terhadap beberapa titik interkoneksi antar moda transportasi darat, yaitu Stasiun Ciledug dan Terminal Ciledug. Namun permasalahan pada koridor ini yaitu terdapat beberapa titik kemacetan yaitu pada perempatan tugu, pertigaan arah ke alun-alun dan pintu tol, serta sewaktu-waktu pada pintu perlintasan rel kereta api.





Gambar 4.7 Kondisi Sirkulasi Kawasan Penataan



Gambar 4.8 Kondisi Lalu Lintas Kawasan Penataan

Sehingga, berdasarkan kondisi sirkulasi dan lalu lintas pada kawasan penataan perlu adanya pembuatan jalan lingkar yang dapat mengurai beberapa titik kemacetan pada koridor Merdeka Utara dan Merdeka Barat. Hal tersebut sudah diinisiasi juga dalam SK Bupati Nomor 620/Kep.126-PUPR/2020 tentang Penetapan status ruas-ruas jalan sebagai Jalan Kabupaten. Dalam konteks kajian ini ruas jalan yang dimaksud yaitu Tenjomaya – Jatiseeng dengan titik pangkal Jl. Jatiseeng – Pabuaran dan titik ujung Jl.

Kudukeras – Bojongnegara. Panjang ruas jalan tersebut 4,2 Km dengan lebar jalan 3,5 m. lebih jelasnya peta orientasi rencana jalan lingkaran Tenjomaya – Jatiseeng terhadap lokasi penataan Kecamatan Ciledug dapat dilihat pada gambar di bawah ini,

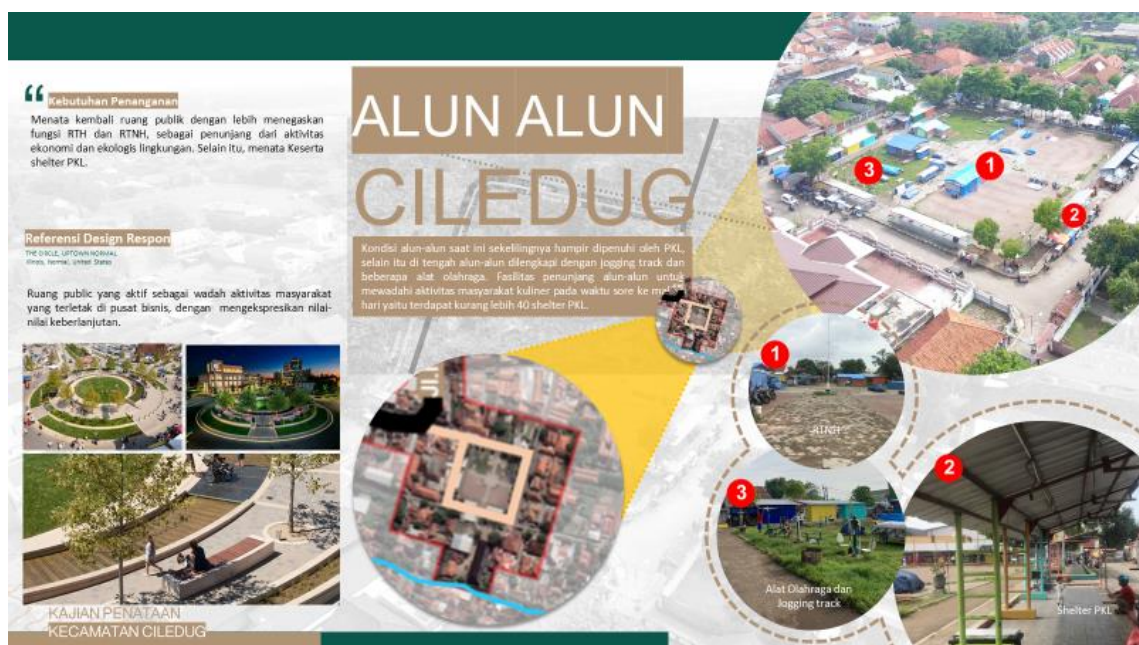


**Gambar 4.9 Peta Orientasi Rencana Jalan Lingkaran Tenjomaya – Jatiseeng terhadap Lokasi Studi**

#### 4.5 Profil dan Analisis Ruang Terbuka

Analisis Ruang Terbuka dan Tata Hijau diperlukan untuk mengetahui kondisi Ruang Terbuka Hijau (RTH), baik RTH Publik maupun RTH Privat, Ruang Terbuka Non Hijau (RTNH) di wilayah deliniasi Kecamatan Ciledug. Penataan sistem ruang terbuka diatur melalui pendekatan desain tata hijau yang membentuk karakter lingkungan serta memiliki peran penting baik secara ekologis, rekreatif dan estetis bagi lingkungan sekitarnya.

Pada deliniasi kawasan di Kecamatan Ciledug, area hijau berupa alun-alun yang termasuk di dalamnya ruang terbuka non hijau. Kondisi alun-alun saat ini sekelilingnya hampir dipenuhi oleh PKL, selain itu di tengah alun-alun dilengkapi dengan *jogging track* dan beberapa alat olahraga. Fasilitas penunjang alun-alun untuk memwadhahi aktivitas masyarakat kuliner pada waktu sore ke malam hari yaitu terdapat kurang lebih 40 shelter PKL. Letak shelter tersebut yaitu dibagian luar menghadap jalan dan mengelilingi ruang alun-alun. Aktivitas di alun-alun sangat ramai dikunjungi oleh masyarakat yaitu pada saat malam hari, karena terdapat pasar malam yang menyuguhkan beberapa area bermain anak seperti trampoline, mandi bola, kereta api mini, dan lain-lain.



**Gambar 4.10 Potensi dan Persoalan serta Kebutuhan Penanganan Ruang Terbuka Publik (Alun-Alun Ciledug)**

#### 4.6 Profil dan Analisis Jalur Pejalan Kaki

Berdasarkan Permen PU No 3/2014 tentang pedoman perencanaan, penyediaan, dan pemanfaatan prasarana dan sarana jaringan pejalan kaki di kawasan perkotaan, berkaitan dengan perencanaan prasarana dan sarana jaringan pejalan kaki tentunya dilakukan dengan memperhatikan:

**a. fungsi dan manfaat prasarana dan sarana jaringan pejalan kaki**

dilakukan untuk memfasilitasi pergerakan pejalan kaki dari satu tempat ke tempat lainnya dengan menjamin aspek keselamatan dan kenyamanan pejalan kaki.

**b. prinsip perencanaan prasarana dan sarana jaringan pejalan kaki**

menekankan pada pertimbangan aspek kepekaan pejalan kaki dan aspek kontekstual kawasan.

**c. kriteria prasarana dan sarana jaringan pejalan kaki**

hal-hal yang perlu dipertimbangkan dalam menentukan tingkat pelayanan prasarana dan sarana jaringan pejalan kaki dalam perencanaan prasarana dan sarana jaringan pejalan kaki. Kriteria prasarana dan sarana jaringan pejalan kaki meliputi karakteristik pejalan kaki, karakteristik lingkungan, dan keterkaitan antar kegiatan dan moda transportasi lainnya serta jenis penggunaan lahan atau kegiatan.

**d. teknik perencanaan prasarana dan sarana jaringan pejalan kaki**

teknik ini meliputi segregasi, integrasi, dan separasi

**e. ruang jalur pejalan kaki**

ruang yang diperlukan pejalan kaki untuk berdiri dan berjalan yang dihitung berdasarkan dimensi tubuh manusia pada saat membawa barang atau berjalan bersama dengan pejalan kaki lainnya baik dalam kondisi diam maupun bergerak.

Jalur pejalan kaki berpengaruh kuat terhadap pembentukan karakter visual koridor jalan, jika dilihat pada kawasan studi, pada koridor jalan Merdeka Utara dan Jalan Merdeka Barat, jenis jalur pejalan kaki yang ada berupa menyerupai Arcade, yaitu merupakan selasar yang terbentuk oleh sederetan kolom-kolom yang menyangga atap yang berbentuk lengkungan-lengkungan busur dapat merupakan bagian luar dari bangunan atau berdiri sendiri, namun yang terjadi adalah bangunan-bangunan komersial pada koridor jalan tersebut rata-rata disangga oleh seng untuk bagian terluarnya.

Jalur pejalan kaki yang ada pada kawasan tapak bukanlah jalur pejalan kaki berupa trotoar, namun yang mendominasi adalah jenis arcade. Adapun untuk jenis trotoar,

berada pada Masjid Nurul Huda berdekatan dengan tugu perjuangan Jatiseeng dan trotoar di depan Kantor Kecamatan Ciledug



**Gambar 4.11 Tipe Jalur Pejalan Kaki Berupa Arcade di Kawasan Perdagangan Jasa, Koridor Jalan Merdeka Utara, Kecamatan Ciledug**



**Gambar 4.12 Tipe Jalur Pejalan Kaki Berupa Arcade di Kawasan Perdagangan Jasa, Koridor Jalan Merdeka Barat, Kecamatan Ciledug**



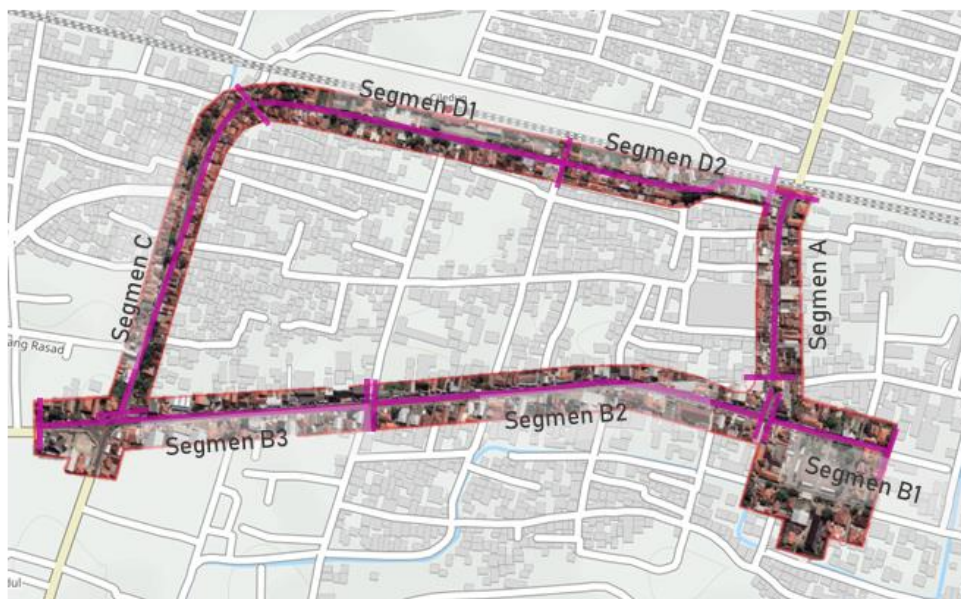
**Gambar 4.13 Tipe Jalur Pejalan Kaki Berupa Trotar di Kawasan Alun-Alun Kota dan Masjid Nurul Huda Kecamatan Ciledug**

**Tabel 4.3 Jenis dan Dimensi Jalur Pejalan Kaki di Kawasan Tapak**

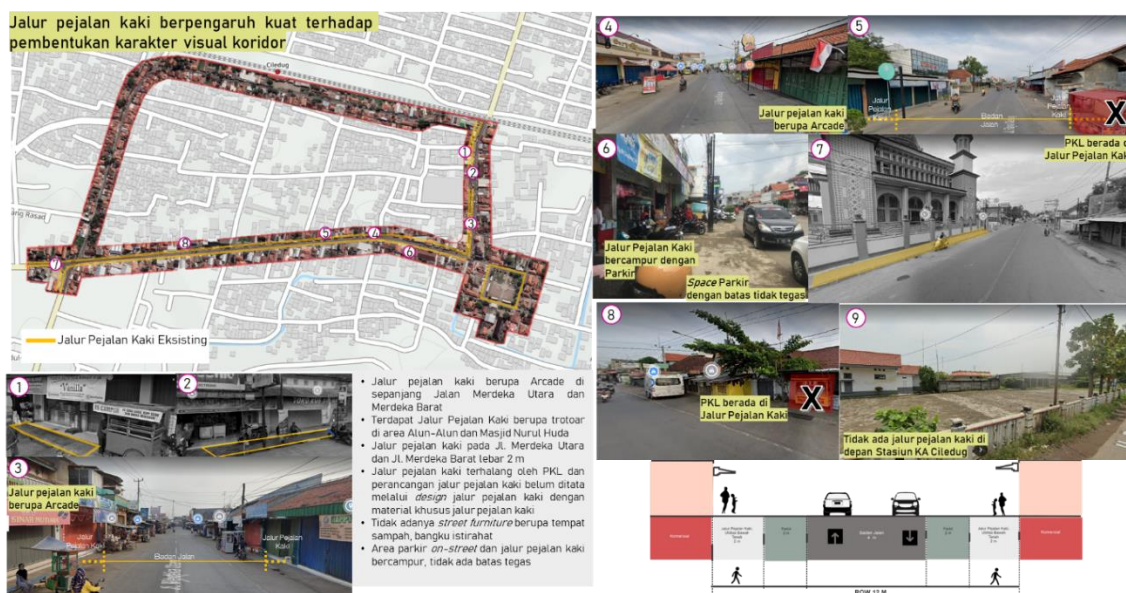
No	Segmen	Nama Jalan	Jenis Jalur Pejalan Kaki	Lebar (m)
1.	Segmen A	Jalan Merdeka Utara	Arcade	2
2.	Segmen B1	Jalan Alun-Alun Cildug	Trotar	1,5
		Jalan Merdeka Timur	Arcade	1,5
3.	Segmen B2	Jalan Merdeka Barat	Arcade	2
	Segmen B3	Jalan Merdeka Barat	Arcade	2
		Jalan Merdeka Barat-Masjid Nurul Huda	Trotoar	1,5

No	Segmen	Nama Jalan	Jenis Jalur Pejalan Kaki	Lebar (m)
		Jalan Pangeran Walangsungsang	Trotoar	1,5
4.	Segmen C	Jalan Buyut Roda	Tidak ada jalur pejalan kaki	-
5.	Segmen D 1	Jalan Buyut Roda	Tidak ada jalur pejalan kaki	-
	Segmen D2			

Sumber: Hasil Analisis, 2022



Gambar 4.14 Pembagian Segmen Jalan Pada Kawasan Tapak



Gambar 4.15 Kondisi Jalur Pejalan Kaki Pada Kawasan Tapak

#### 4.7 Profil dan Analisis Penanda

Signage (penanda) merupakan unsur visual yang penting di kota. **Signage (penanda)** menjadi unsur penting dalam perancangan kota pada saat itu karena *signage* (penanda) dapat memberikan pengaruh visual yang baik. Ciri atau kekhasan yang paling mudah diamati adalah bentukan fisik karena kesan visual adalah sesuatu yang mudah untuk diserap dan dicerna oleh ingatan manusia. **(Lynch, Kevin, 1960; 83)**. Pengaturan visual terkait *signage* berupa :

- **Penempatan**

Penempatan *signage* yang baik akan memberikan kesan visual kawasan, selain itu dapat menjadi simbol-simbol identik bagi kawasan.

- **Ukuran**

- Ukuran *signage* yang baik dapat membentuk citra dan tentunya sudut pandang bagi kawasan, ukuran ini juga akan berpengaruh pada sejauh mana informasi *signage* dapat tersampaikan.

- **Jenis**

Pengaturan jenis *signage* dapat meningkatkan pajak dan retribusi bagi daerah, selain itu jenis *signage* dapat berfungsi sebagai *information*, *traffic sign*, dan *aesthetics*.

Pentingnya *signage* dalam *urban design* juga dikemukakan oleh **Rubenstein (1992:35)** ada empat fungsi utama dalam signage : *identity*, *traffic sign*, *commercial sign*, dan *informational sign*.

*Signage* mempunyai dua sasaran, yaitu langsung dan tidak langsung:

- a. Komunikasi langsung menspesifikasikan identitas usaha, lokasi, dan barang-barang bisnis serta pelayanan yang ditawarkan. *Signage* tersebut mempunyai keterkaitan langsung dengan bangunan dan lingkungan setempat.
- b. *Signage* yang tidak mempunyai keterkaitan dengan kegiatan di dalam bangunan atau lingkungan setempat merupakan komunikasi tidak langsung.

Ada beberapa fungsi utama *signage* yang menjadikannya elemen penting di dalam kota:

### 1. Jati Diri (Identitas)

Berupa simbol atau logo untuk memberikan identitas suatu *mall* dan dapat digunakan sebagai informasi pada publik

### 2. Rambu-Rambu Lalu Lintas (*Traffic Sign*)

Meliputi rambu-rambu pada *highway*, lampu-lampu lalu lintas, rute-rute perjalanan, tanda parkir, tanda berhenti, penyeberangan pejalan kaki, dan tanda petunjuk arah.

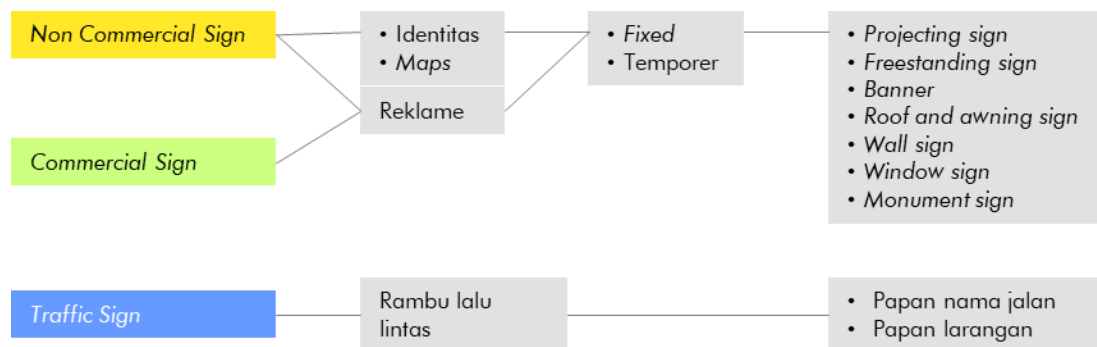
### 3. Jati Diri Komersial (*Commercial Identity*)

Penempatan *signage* pada bangunan sebagai jati diri pertokoan seperti papan nama, *sign advertising* di sepanjang jalan atau blok bangunan.

### 4. Tanda-Tanda Informasi (*Informational Sign*)

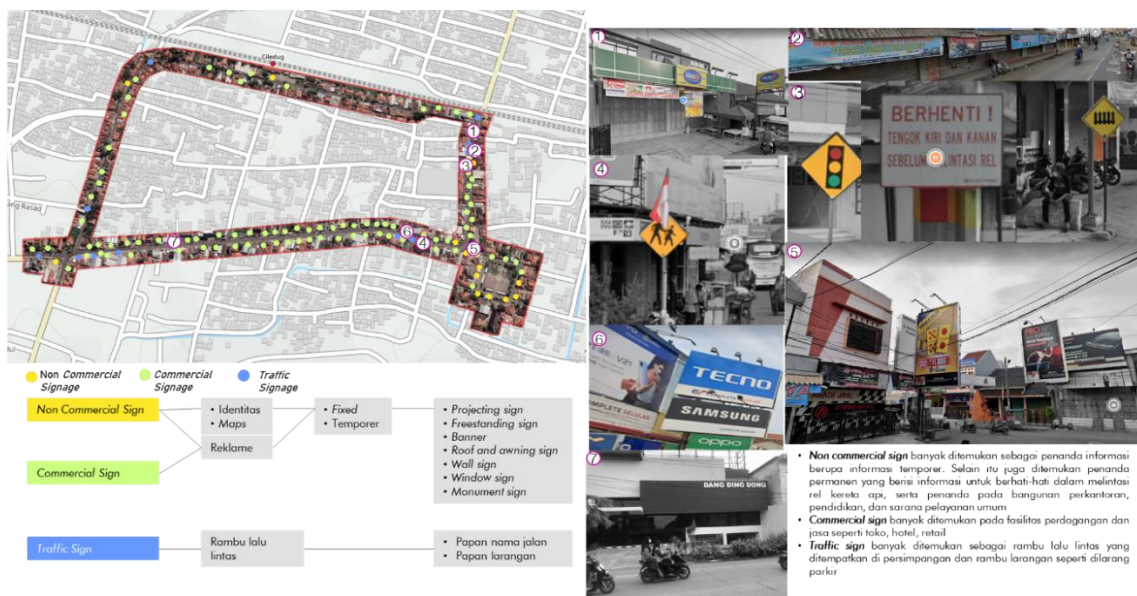
Tanda-tanda yang berfungsi untuk memberikan informasi seperti petunjuk arah, peta-peta, dan tanda-tanda khusus yang menunjukkan lokasi parkir, *subway*, atau halte bus sehingga orang yang melihatnya dapat dituntun menuju arah tertentu

Berdasarkan pemahaman di atas, maka *signage* yang diidentifikasi pada kawasan tapak adalah dengan identifikasi dan evaluasi sebagai berikut.



**Gambar 4.16 Jenis dan Kriteria Signage**





**Gambar 4.17 Kondisi Sebaran Penanda di Kawasan Kecamatan Ciledug**

Berdasarkan gambar di atas, pada kawasan tapak, khususnya pada Jalan merdeka Utara, signage yang paling mendominasi adalah jenis *signage commercial*, penanda ini ditempatkan pada dinding bangunan seperti toko alat dapur dan elektronik, namun ada juga yang ditempatkan secara *freestanding* begitu juga dengan Jalan Merdeka Barat yang didominasi oleh commercial signage, namun pada Jalan Buyut Roda karena yang paling mendominasi ada fungsi permukiman, maka untuk commercial signage cenderung tidak dominan, meskipun terjadi di beberapa titik. Lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut ini.

**Tabel 4.4 Jenis dan Bentuk Signage yang Ada Pada Kawasan Tapak**

No	Segmen	Nama Jalan	Jenis Signage	Bentuk Signage
1.	Segmen A	Jalan Merdeka Utara	Commercial Signage	Projecting Sign Freestanding sign, Banner, Wall Sign
			Traffic Signage	Freestanding Sign
			Non Commercial Signage	Banner, Projecting Sign
2.	Segmen B1	Jalan Alun-Alun Cildug	Commercial Signage	Banner
			Non Commercial Signage	Projecting Sign, Wall Sign Freestanding Sign
		Jalan Merdeka Timur	Commercial Signage	Banner, wall sign
3.	Segmen B2	Jalan Merdeka Barat	Commercial Signage	Projecting Sign, Wall Sign, Freestanding Sign,

No	Segmen	Nama Jalan	Jenis Signage	Bentuk Signage
			<i>Traffic Signage</i>	<i>Freestanding Sign</i>
	Segmen B3	Jalan Merdeka Barat	<i>Commercial Signage</i>	<i>Projecting Sign, Wall Sign, Freestanding Sign, Banner</i>
			<i>Traffic Signage</i>	<i>Freestanding Sign</i>
		Jalan Merdeka Barat-Masjid Nurul Huda	<i>Non Commercial Signage</i>	<i>Wall Sign</i>
			<i>Traffic Signage</i>	<i>Freestanding Sign</i>
		Jalan Pangeran Walangsungang	<i>Commercial Signage</i>	<i>Banner, Freestanding Sign</i>
4.	Segmen C	Jalan Buyut Roda	<i>Commercial Signage</i>	<i>Banner</i>
			<i>Traffic Signage</i>	<i>Freestanding Sign</i>
5.	Segmen D 1	Jalan Buyut Roda	<i>Commercial Signage</i>	<i>Banner</i>
			<i>Traffic Signage</i>	<i>Freestanding Sign</i>
	Segmen D2	Jalan Buyut Roda	<i>Commercial Signage</i>	<i>Banner</i>

Sumber: Hasil Analisis, 2022

Permasalahan yang terjadi terkait penanda pada kawasan tapak yaitu mengingat pada kawasan tapak cenderung didominasi oleh fungsi perdagangan dan jasa, maka yang terjadi adalah antara bentuk penanda yang terjadi benturan penempatan sehingga dapat merusak pandangan (*eyesore*). Berdasarkan kondisi di atas maka kebutuhan penanganan yang dapat dilakukan adalah melakukan pengaturan terhadap jenis signage, bentuk, baik secara ukuran, warna, tulisan, dan penempatan.

Adapun untuk pengaturan reklame di wilayah Kabupaten Cirebon hanya baru merujuk pada Peraturan Bupati Cirebon Nomor 39 Tahun 2019 tentang Hasil Perhitungan Nilai Sewa Reklame dan Nilai Zonasi. Sebagaimana diketahui bahwa Jalan Merdeka Utara dan Jalan Merdeka Barat sebagai koridor jalan komersial, jalan tersebut berfungsi sebagai Jalan Provinsi, sehingga masuk kepada Zona C (Jaringan Jalan Provinsi) sehingga jenis reklamenya meliputi sebagai berikut.

1. Reklame papan/billboard/videotron/megatron dan sejenisnya
2. Reklame kain
3. Reklame melekat/stiker
4. Reklame Selebaran
5. Reklame berjalan, termasuk kendaraan
6. Reklame udara

7. Reklame apung
8. Reklame suara
9. Reklame film/slide
10. Reklame Peragaan

Jenis penempatan reklame tersebut menjadi acuan dalam nilai sewa reklame sebagai dasar pengenaan pajak, namun aturan ini perlu di detailkan secara khusus untuk aturan izin penempatan berdasarkan fungsi seperti penanda pada bangunan komersial, pada ruang pejalan kaki dan lainnya serta penempatan pada sarana pelayanan umum, perumahan, dan perkantoran.

#### **4.8 Profil dan Analisis Aktivitas Pendukung**

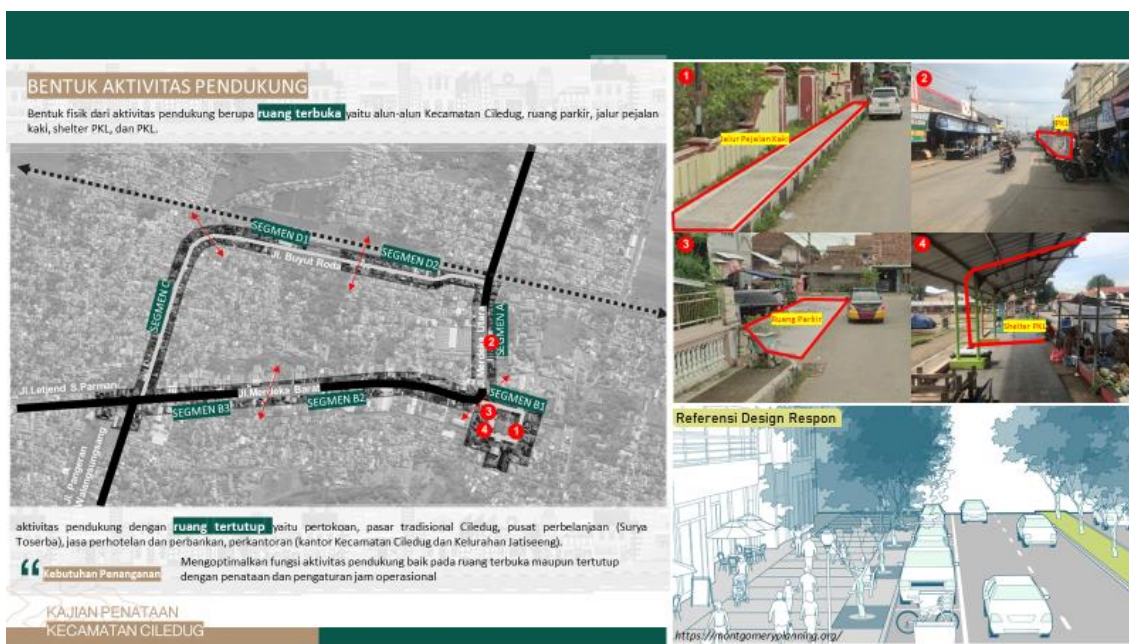
Aktivitas pendukung memiliki peran yang sangat penting terhadap perkembangan suatu kota. Aktivitas pendukung berperan sebagai komunikator untuk menciptakan kualitas ruang publik kota yang terus menerus, saling berhubungan antara fungsi kegiatan yang satu dengan lain. Fungsi utama aktivitas pendukung menurut Danisworo (1991) merupakan suatu kegiatan yang dapat menghubungkan dua atau lebih pusat-pusat kegiatan umum dan menggerakkan fungsi kegiatan utama kota menjadi lebih hidup/ramai. Dalam perkembangannya keberadaan pedagang kaki lima sebagai aktivitas pendukung yang menempati ruang publik/pedestrian sepanjang jalan sangat mempengaruhi dalam penataan suatu kawasan.

Bentuk aktivitas pendukung pada kawasan terdiri dari ruang terbuka dan ruang tertutup. Bentuk fisik dari aktivitas pendukung berupa ruang terbuka yaitu alun-alun Kecamatan Ciledug, ruang parkir, jalur pejalan kaki, shelter PKL, dan PKL. Sedangkan aktivitas pendukung dengan ruang tertutup yaitu pertokoan, pasar tradisional Ciledug, pusat perbelanjaan (Surya Toserba), jasa perhotelan dan perbankan, perkantoran (kantor Kecamatan Ciledug dan Kelurahan Jatiseeng). Masing-masing bentuk fisik dari aktivitas pendukung memiliki waktu operasional, lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dan gambar di bawah ini.

Tabel 4.5 Karakteristik Aktivitas Pendukung

Bentuk Aktivitas Pendukung	Bentuk Fisik	Lokasi	Jam Operasional
Ruang Terbuka	Alun-alun	Jalan Alun-alun Ciledug	Pagi dan Sore-Malam
	Ruang parkir	Jalan Merdeka Barat-Merdeka Utara-Alun-alun Ciledug	Pagi-Siang dan Sore-Malam
	Jalur pejalan kaki	Jalan Alun-alun Ciledug	Pagi-Siang dan Sore-Malam
	Shelter PKL	Jalan Alun-alun Ciledug	Pagi-Siang dan Sore-Malam
	PKL	Jalan Merdeka Barat-Merdeka Utara-Alun-alun Ciledug	Pagi-Siang dan Sore-Malam
Ruang Tertutup	Pertokoan	Jalan Merdeka Barat-Utara	Pagi-Sore
	Pasar Ciledug	Jalan Merdeka Utara	Pagi-Siang dan Sore-Malam
	Pusat Perbelanjaan	Jalan Merdeka Barat	Pagi-Malam
	Jasa Perhotelan dan Perbankan	Jalan Merdeka Barat	Pagi-Sore
	Perkantoran	Jalan Alun-alun Ciledug dan Jalan Merdeka Barat	Pagi-Sore

Sumber: Hasil identifikasi lapangan, 2022



Gambar 4.18 Kondisi Aktivitas Pendukung Kawasan

LAPORAN AKHIR  
KAJIAN PENATAAN  
KECAMATAN CILEDUG

KONSEP PENATAAN  
KAWASAN

BAB 5



## 5.1 Konsep Penataan Kawasan

Konsep penataan kawasan Kecamatan Ciledug terdiri dari gagasan perancangan kawasan, tema dan prinsip perancangan kawasan.

### 5.1.1 Gagasan Perancangan Kawasan

Kecamatan Ciledug berdasarkan arahan struktur ruang yang ditetapkan pada RTRW Kabupaten Cirebon, ditetapkan sebagai PKL (Pusat Kegiatan Lokal) yang mana berfungsi sebagai Kawasan pertanian dilengkapi dengan **kegiatan pendukung perkotaan** lainnya meliputi **Perdagangan, Jasa**, Pendidikan, dan agro industri. Adapun dalam merancang Kawasan terutama Kawasan yang menjadi locus dari penataan di dalam kajian ini diarahkan perancangan kawasannya berdasarkan analisis yang telah dilakukan pada kawasan Kecamatan Ciledug. Perancangan kawasan Kecamatan Ciledug diarahkan sebagai berikut.

#### A. Identitas Kawasan

Identitas kawasan yang dimaksud untuk kawasan Kecamatan Ciledug ini adalah berkaitan dengan karakter kawasan yang mana secara tidak langsung khususnya bagian Koridor Jalan Merdeka Utara-Merdeka Barat sebagai salah satu gerbang "etalase"/tampilan wajah Kabupaten Cirebon, hal tersebut dipengaruhi oleh aksesibilitas yang tinggi karena terhubung langsung dengan Tol Kanci-Pejagalan. Identitas lokal ini tentunya diwadahi oleh suatu aktivitas dan elemen fisik yang mendukung *streetscape Kawasan* sehingga mempengaruhi karakter Kawasan yang terbentuk nantinya.

#### B. Supporting Corridor Economy dan Local Economy

Pada kawasan tapak, koridor Jalan Merdeka Utara, Jalan Merdeka Timur, merupakan jalan utama perkotaan pada Kecamatan Ciledug yang menghubungkan Kecamatan Pabedilan di sebelah utara, juga dengan Kecamatan Waled di sebelah selatan, dan sebelah barat terhubung dengan Kecamatan Pabuaran (kecamatan yang baru dimekarkan dari Kecamatan Ciledug), adapun koridor Jalan Merdeka Utara terhubung dengan akses tol Kanci-Pejagan sehingga dapat menghubungkan untuk ke sebelah timur Kecamatan Losari, Kabupaten Brebes, Jawa Tengah. Dengan adanya pergerakan ekonomi yang kuat pada koridor tersebut, dapat dikatakan, Ciledug khususnya wilayah Jatiseeng, Ciledug Kulon dan sekitarnya menjadi **pusat perputaran Ekonomi di Wilayah Timur Cirebon**

(WTC). Selain itu juga, pada gagasan ini diarahkan nantinya untuk mendukung kegiatan ekonomi lokal seperti keberadaan PKL yang perlu ditata keberadaannya, utamanya kehadiran PKL yang berada di Alun-Alun Ciledug dan di sepanjang koridor utama Kawasan.

Melihat kondisi dominasi aktivitas ekonomi/komersial pada dua koridor tersebut, maka perancangan diarahkan untuk memwadahi ekonomi kawasan dengan keragaman jenis perbelanjaan, retail dengan *redelopment* retail baru, peremajaan fasad bangunan fungsi komersial, dan *redevelopment* pusat pusat perbelanjaan baru.

### **C. Active Frontage**

*Active frontage* merupakan bagian depan jalan yang menjadi **ruang pertemuan visual yang aktif antara ruang pejalan kaki dan yang ada didepan lantai dasar bangunan**. Selain itu juga *active frontage* merupakan kemudahan akses untuk pejalan kaki dalam berjalan di suatu kawasan yang luas demi mendapatkan rasa interaksi dengan gedung dan lingkungan sekitar. *Active frontage* ini akan **mendorong pemanfaatan ruang pejalan kaki yang lebih aktif sehingga mendorong pejalan kaki untuk leluasa beraktivitas, berbelanja, bersosialisasi, makan, dan lain-lain**.

Perancangan *frontage* bangunan yang terbuka dan aktif ini dapat diterapkan dengan penataan fasad depan bangunan, termasuk pintu utama, menghadap dan terbuka menuju jalan. Pada koridor Jalan Merdeka Utara dan Jalan Merdeka Barat berpotensi untuk ditata dengan *active frontage*, dimana kondisi GSB pada bangunan secara hampir keseluruhan adalah nol dengan KDB 100%. Area *frontage* pada kawasan studi adalah sebesar 1 m yang langsung terhubung dengan jalur pejalan kaki yang memiliki lebar 2 m. Jalur pejalan kaki dirancang dengan jenis Arcade, jenis tersebut akan saling mendukung dengan *frontage* bangunan, dimana orientasi bangunan membentuk ruang terbuka yang nyaman untuk tempat berlalu lalang, santai dan bersosiaslisasi. Dengan jalur pejalan kaki jenis Arcade dan *frontage* bangunan tentunya akan memberikan naungan dari iklim mikro untuk pejalan kaki.

#### **D. Human Scale**

Skala ruang yang diciptakan untuk diterapkan pada kawasan Kecamatan *Ciledug* diarahkan untuk elemen fisik yang mendukung skala manusia meliputi **detail fasad bangunan, tekstur jalur pejalan kaki, elemen vegetasi, dan street furniture (perabot jalan) yang mana dapat menciptakan kenyamanan.**

#### **E. Integrasi Fungsi**

Kawasan Kecamatan *Ciledug* diarahkan dengan **integrasi antara peruntukan peruntukan lahan yang mana mengintegrasikan fungsi komersial perdagangan dan jasa, retail, dan sarana pelayanan umum** pada lapisan bangunan pertama dengan **pedestrian frontage**, integrasi dengan jaringan jalan pada hunian pada lapisan kedua dan **integrasi dengan ruang terbuka publik.**

#### **F. Vitalitas Kawasan**

Kawasan Kecamatan *Ciledug* sebagai kawasan perdagangan dan jasa yang didukung oleh adanya hunian, ruang terbuka publik berupa Alun-Alun *Ciledug* dan berada di sekitar Stasiun Kereta Api *Ciledug* juga terhubung dengan *nodes/simpul* persimpangan dari Tugu Perjuangan *Jatiseeng*, tentunya perlu didukung oleh **kualitas kawasan atau kemampuan daya hidup/daya tahan kawasan untuk tetap bertahap hidup. Faktor yang mempengaruhi vitalitas kawasan ini yaitu rasa kenyamanan, kesenangan, keselamatan, keamanan.** Adapun terkait vitalitas kawasan juga dipengaruhi oleh lingkungan kawasan yang terbentuk berdasarkan (1) tingkat variasi dalam penggunaan lahan primer termasuk perumahan; (2) proporsi bisnis lokal yang dimiliki atau kebebasan jenis usaha/bisnis terutama pertokoan; (3) pola jam buka, dan adanya kegiatan sore dan malam hari; (4) kehadiran, ukuran jalan dan kekhususan koridor komersial; (5) ketersediaan fasilitas budaya dan rekreasi atau tempat pertemuan yang menawarkan layanan dari berbagai jenis, harga, dan kualitas, (6) ketersediaan ruang, termasuk taman, lapangan dan ruang sudut; (7) pola penggunaan lahan campuran yang memungkinkan perbaikan dan investasi kecil dibidang properti; (8) ketersediaan unit yang berbeda ukuran dan biaya; (9) inovasi dalam tampilan arsitektur baru, menyediakan berbagai jenis bangunan, gaya, dan desain; (10) kehidupan jalan dan bagian depan jalan yang aktif.



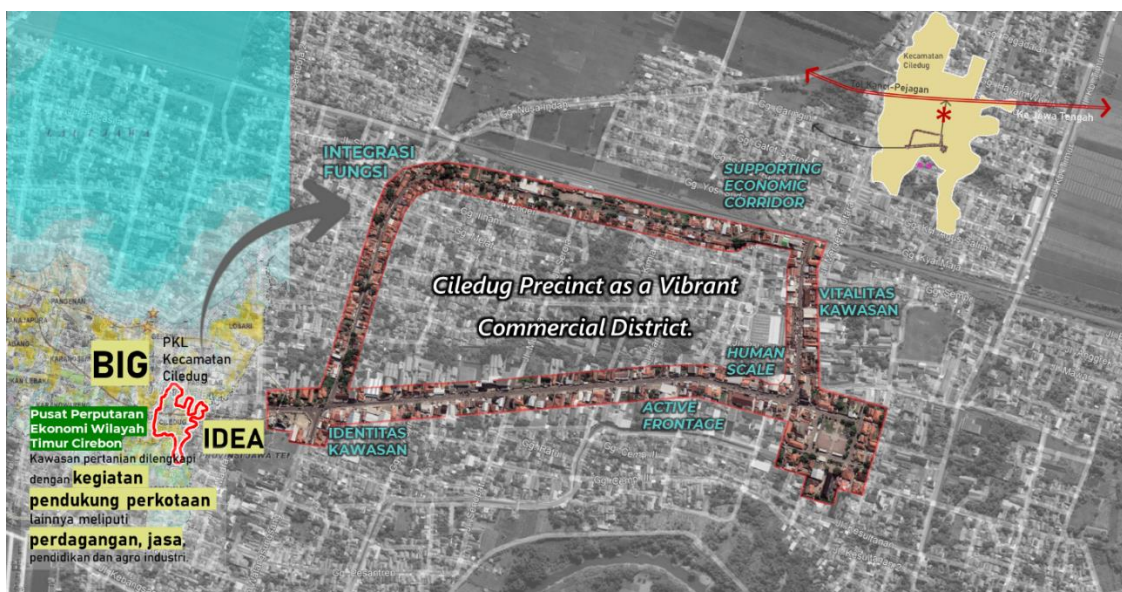
### 5.1.2 Tema dan Prinsip Perancangan Kawasan

Berdasarkan gagasan yang telah disampaikan sebelumnya, maka tema penataan kawasan Kecamatan Ciledug adalah sebagai berikut.

#### *Ciledug Precinct as a Vibrant Commercial District.*

**Kawasan Ciledug sebagai kawasan komersial yang 'aktif' dan 'bersemangat'**

Kawasan yang Vibrant yaitu Kawasan yang 'aktif' dan 'bersemangat' ini didasarkan pada filosofis dari Tugu Jatiseeng sebagai Tugu Perjuangan yang meninggalkan historis/nilai sejarah dari perkembangan Kawasan, selain itu juga *vibrant* dalam arti bahwa Kawasan komersial/perdagangan dan jasa pada Kawasan menjadi Kawasan yang 'hidup' dalam arti adanya interaksi yang kuat dari aktivitas yang terjadi pada Kawasan, baik aktivitas komersial pada koridor jalan utama, aktivitas pada Alun-Alun Ciledug, aktivitas tersebut tentunya terjadi pada pengunjung, penghuni, maupun pekerja yang ada pada Kawasan. Aktivitas-aktivitas tersebut tentunya didukung dengan penataan berupa elemen fisik yang dapat membentuk Kawasan menjadi *Vibrant*.



**Gambar 5.1** Gagasan Awal Perancangan Kawasan

Berdasarkan gagasan perancangan Kawasan di atas, maka strategi perancangan Kawasan yang diarahkan untuk penataan Kawasan di Kecamatan Ciledug yaitu sebagai berikut.

1. Redesign Ruang Terbuka Publik yang Tepat Guna Melalui Pengaturan Terhadap Aktivitas
2. Meningkatkan Kemudahan dan Keamanan Pergerakan baik Melalui Kendaraan maupun Pejalan Kaki di Seluruh Area Studi
3. Meningkatkan Kualitas Interaksi antara Pengunjung dan Lingkungan Sekitar Melalui *Active Frontage*
4. Perancangan Drainase untuk Mengurangi Genangan Air Pada Badan Jalan di Seluruh Area Studi
5. Merevitalisasi Tugu Perjuangan Jatiseeng yang berfungsi sebagai Landmark dari Ciledug
6. Meningkatkan Keterbacaan Area Stasiun dan Akses Pejalan Kaki ke Stasiun Kereta Api



**Gambar 5.2 Strategi Perancangan Kawasan Kecamatan Ciledug**

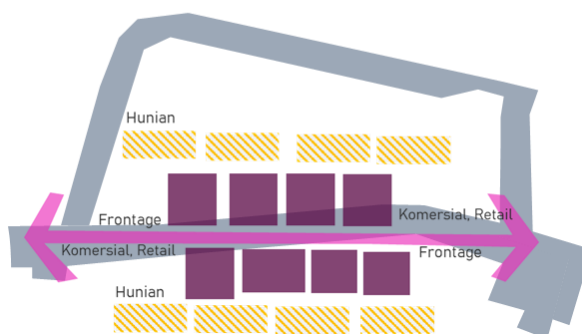
### Prinsip Perancangan

Prinsip perancangan Kawasan yang diterapkan pada Kawasan yaitu berkaitan dengan keterbacaan kawasan, *active frontage* dan arcade, konektivitas, variasi aktifitas, dan *reclaiming urban public space*.

## 1. Keterbacaan Kawasan

Keterbacaan Kawasan pada Kecamatan Ciledug, diarahkan dengan desain yang mudah “dibaca” melalui pengaturan fungsi dan aktivitas berdasarkan keterkaitan, konektivitas, dan nodes (simpul persimpangan dan Tugu Perjuangan Jatiseeng). Pengaturan fungsi dan aktivitas ini berkaitan dengan fungsi-fungsi yang berkembang pada Kawasan, yaitu fungsi perdangan dan jasa, fungsi sarana pelayanan umum (Pendidikan, Fasilitas Ibadah), perkantoran, serta fasilitas dan fungsi-fungsi pada aktivitas pada ruang *public*. Untuk fungsi perdagangan dan jasa berada pada jaringan jalan utama, sehingga yang terbentuk adalah perdagangan dan jasa linier dengan intensitas bangunan KDB 90-100% dan GSB 0. Adapun untuk fungsi hunian berada pada bangunan lapisan kedua setelah layer komersial retail yang membentuk frontage bangunan.

Desain kawasan yang mudah “dibaca” melalui pengaturan fungsi dan aktivitas berdasarkan keterkaitan, konektivitas dan *nodes*.



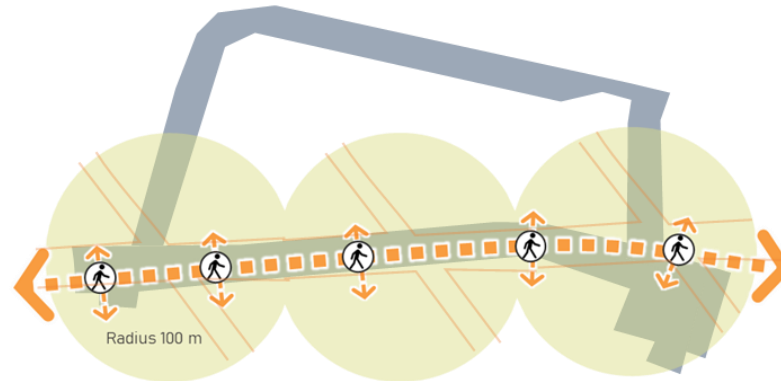
**Gambar 5.3 Prinsip Perancangan ‘Keterbacaan Kawasan’**

## 2. Active Frontage dan Arcade

Prinsip ini menekankan pada bangunan maupun jalan yang diarahkan agar berorientasi terhadap pejalan kaki, kondisi tersebut didorong dengan kondisi pada koridor perdagangan dan jasa di Jalan Merdeka Utara dan Jalan Merdekat Barat, dengan intensitas bangunan KDB 90-100% dan GSB 0, sehingga adanya interaksi langsung pada lantai dasar bangunan, antara fungsi pertokoan dengan para pejalan kaki. *Frontange* bangunan ini yang nantinya juga bermanfaat dapat memberikan naungan dari iklim mikro untuk pejalan kaki (jalur pejalan kaki *arcade*), selain itu juga berprinsip bahwa

adanya penataan artikulasi fasad, garis atap, pintu gerbang, dan penggunaan kaca pada fungsi komersial.

Bangunan maupun jalan diarahkan agar berorientasi terhadap pejalan kaki.

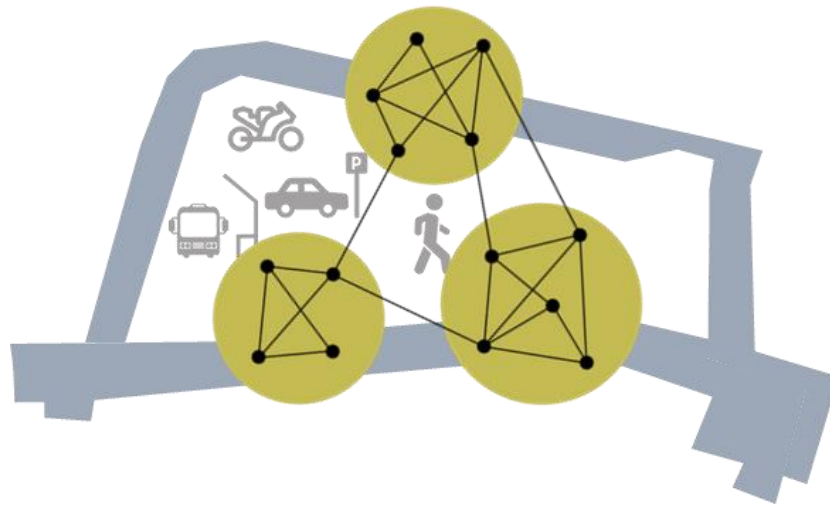


**Gambar 5.4 Prinsip Perancangan 'Active Frontage dan Arcade'**

### 3. Konektivitas

Konektivitas pada Kawasan dilakukan dengan prinsip bahwa utamanya adalah menyediakan konektivitas yang baik terhadap seluruh fungsi di dalam Kawasan. Konektivitas yang terbentuk yaitu didukung dengan jaringan jalan provinsi yang ada di Jalan Merdeka Utara, Jalan Merdeka Barat, selain itu juga dipengaruhi nantinya dengan adanya Jalan Kabupaten sebagai jalan lingkar yaitu ruas Jalan Tenjomaya-Jatiseeng dengan titik pangkal Jalan Jatiseeng – Pabuaran dan titik ujung pada Jalan Kudukeras – Bojongnegara. Jalan lingkar tersebut mempengaruhi pergerakan pada Kawasan studi, yang mana jalan lingkar ini diarahkan untuk pergerakan langsung yang menuju arah utara Jalan Tol dan Terminal Ciledug, sehingga tidak mengganggu lalu lintas pada Kawasan tapak. Sehingga nantinya pada area sekitaran Tugu Perjuangan Jatiseeng yang menghubungkan koridor Jalan Buyut Roda ke arah Stasiun Ciledug, tidak melebihi beban kapasitas jalan yang ada saat ini.

Menyediakan konektivitas yang baik terhadap seluruh fungsi dalam kawasan



**Gambar 5.5 Prinsip Perancangan 'Konektivitas'**

#### 4. Variasi Aktivitas

Variasi aktivitas menekankan kepada aktivitas yang beragam pada Kawasan guna menciptakan lingkungan yang hidup dan meningkatkan interaksi sosial dan vitalitas Kawasan seperti:

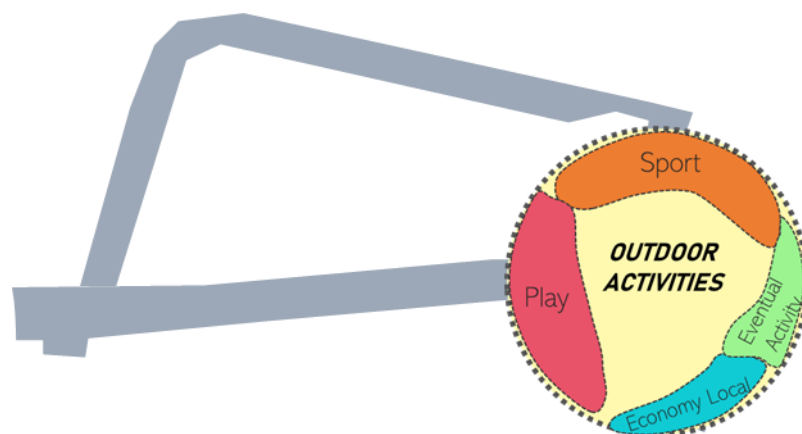
- Perdagangan dan jasa di Koridor Jl. Merdeka Utara dan Jl. Merdeka Barat
- Ruang terbuka publik (Alun-Alun)
- Sarana Pelayanan Umum
- Kantor Pemerintah
- Stasiun Kerata Api Ciledug

#### 5. *Reclaiming Urban Public Spaces*

Prinsip utamanya yaitu memfungsikan dan mengembalikan kembali fungsi ruang publik Alun-Alun Ciledug dengan cara meningkatkan kualitas ruang publik, sekaligus mendorong koneksi antara kualitas hidup dan keterhubungan dengan komunitas melalui revitalisasi Alun-Alun dengan fungsi olahraga, taman bermain, alokasi PKL, dan untuk kegiatan *eventual* yang dapat diadakan pada bagian area non hijau Alun-Alun Ciledug.



**Gambar 5.6 Prinsip Perancangan 'Variasi Aktivitas'**



**Gambar 5.7 Prinsip Perancangan 'Reclaiming Urban Public Space'**

## 5.2 Komponen Perancangan Kawasan

Komponen perancangan kawasan terdiri dari struktur peruntukan lahan, intensitas dan tata massa bangunan, sistem sirkulasi dan jalur penghubung, serta penanda.

### 5.2.1 Struktur Peruntukan Lahan

Struktur peruntukan lahan pada kawasan tapak terdiri dari peruntukan zona komersial yang terkonsentrasi di jalan Merdeka Utara, Jalan Merdeka Timur dan Jalan Merdeka Barat, untuk zona permukiman terkonsentrasi pada Jalan Buyut Roda, selain itu terdapat

juga peruntukan sarana pelayanan umum berupa stasiun Kereta Api, Masjid Darussalam Kota Ciledug, puskesmas Ciledug, SDN 1 Ciledug Kulon, Masjid Nurul Huda, zona perkantoran berupa kantor Kecamatan Ciledug, Kantor Kuwu Jatiseeng, Kantor PLN, Kantor Pemadam Kebakaran yang ada di Jalan Alun-Alun Ciledug. Lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut ini.

**Tabel 5.1 Peruntukan Lahan di Kawasan Kecamatan Ciledug**

No	Segmen	Nama Jalan	Fungsi
1.	Segmen A	Jalan Merdeka Utara	Perdagangan
2.	Segmen B1	Jalan Alun-Alun Cildug	Perdagangan, kantor pemerintah, fasilitas pendidikan, fasilitas ibadah
		Jalan Merdeka Timur	Komersial
3.	Segmen B2	Jalan Merdeka Barat	Perdagangan dan Jasa
	Segmen B3	Jalan Merdeka Barat	Perdagangan dan Jasa
		Jalan Merdeka Barat-Masjid Nurul Huda	Fasilitas pendidikan, kantor pemerintah, fasilitas ibadah
		Jalan Pangeran Walangsungsang	Perdagangan
4.	Segmen C	Jalan Buyut Roda	Permukiman
5.	Segmen D 1	Jalan Buyut Roda	Permukiman, stasiun Kereta Api, perdagangan
	Segmen D2		

*Sumber: Hasil Analisis, 2020*

### 5.2.2 Intensitas dan Tata Massa Bangunan

Hasil dari evaluasi intensitas dan tata masa bangunan di kawasan perancangan, maka bangunan yang berada pada Jalan Buyut Roda diarahkan untuk tetap dengan kepadatan menengah karena berfungsi sebagai permukiman pada koridor parimeter. Di samping itu membuka peluang untuk mengoptimalkan kepadatan dan mempertahankan fungsi bangunan pada Jalan Merdeka Utara dan Jalan Merdeka Barat dengan tetap menjaga kualitas skala ruang. Pengaturan Tata Bangunan memegang peranan yang sangat vital untuk menciptakan kualitas visual ruang yang baik.

Pengaturan tampilan bangunan dirancang dengan beberapa aturan, diantaranya:

- a. mempertahankan dan memperkuat karakteristik bangunan koridor komersial,
- b. repetisi pintu dan jendela pada setiap bangunan secara vertikal,
- c. membentuk fasad yang aktif dengan lebar Bangunan antara 5-7 meter dan membuat banyak bukaan,

- d. jika ada kavling yang digabungkan maka proporsi pintu dan jendela harus tetap sama
- e. Setiap bangunan dihubungkan dengan garis horizontal yang menerus untuk mempertahankan kesan bangunan berderet
- f. Mengatur gradasi ketinggian sebagai pengarah ke sudut jalan
- g. Langgam pada bangunan baru menyesuaikan dengan gaya baru dan semangat zaman akan tetapi tetap memperhatikan keserasian terhadap konteks kawasan



**Gambar 5.8 Ilustrasi Pengaturan Tampilan Bangunan pada Koridor Komersial**

Selain itu, untuk pengaturan tinggi bangunan tidak hanya berdasarkan pada Koefisien Lantai Bangunan, tetapi juga perlu memperhatikan kenyamanan dan skala ruang. Untuk konsep pengaturan ketinggian bangunan ialah kualitas ruang luar (*Enclosure*) hubungan antara ketinggian bangunan dengan ruang antar bangunan yang akan memberikan rasa terhadap suatu ruang. Sebagai kawasan dengan karakteristik *shopping street*, yang memerlukan ruang berdekatan dengan fasad bangunan yang aktif.





**Gambar 5.9 Ilustrasi Ketinggian Bangunan dan Skala Ruang**

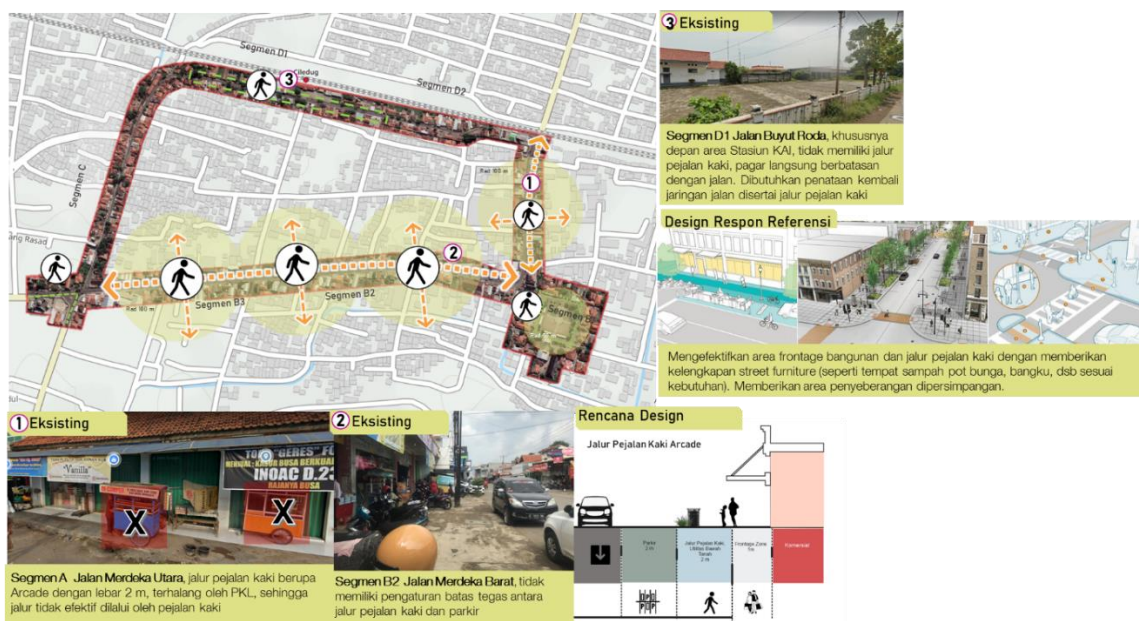
### 5.2.3 Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung

Sistem sirkulasi dan jalur penghubung terdiri dari jalur pejalan kaki, sistem transportasi dan sistem parkir.

#### A. Jalur Pejalan Kaki

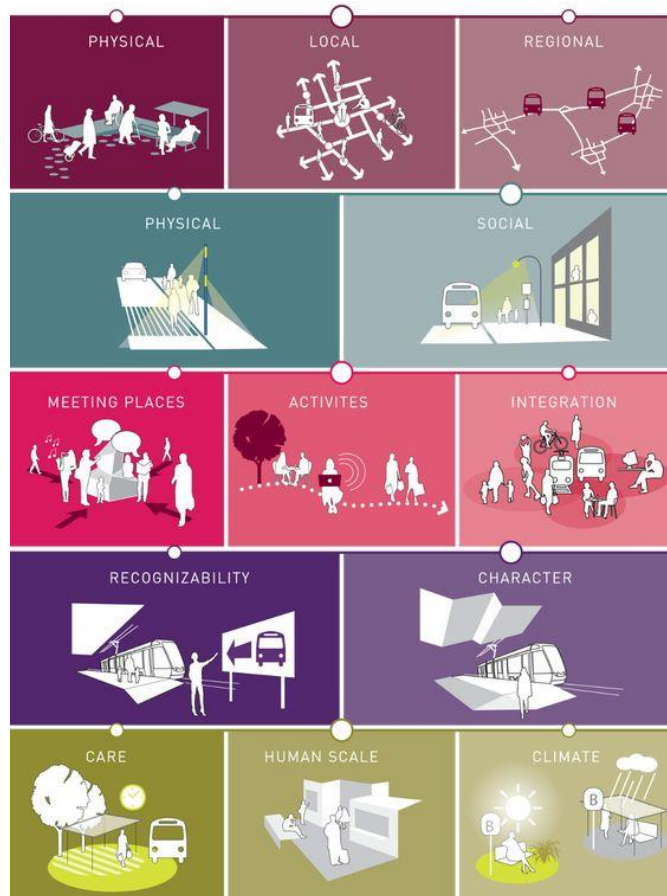
Jalur pejalan kaki berpengaruh kuat terhadap pembentukan karakter visual koridor jalan, Shirvani (1985) dalam bukunya *"The Urban Design Proses"* berpendapat bahwa pejalan kaki memerlukan jalur khusus yang disebut dengan jalur pedestrian (*pedestrian ways*) sebagai salah satu dari elemen perancangan perkotaan yang dapat menentukan keberhasilan dari proses perancangan di suatu kawasan kota. Dalam konteks perkotaan jalur pejalan kaki biasanya dimaksudkan sebagai ruang khusus untuk pejalan kaki yang berfungsi sebagai sarana pencapaian yang dapat melindungi pejalan kaki dari bahaya yang datang dari kendaraan bermotor.

Jalur pejalan kaki pada kawasan tapak didominasi oleh Arcade, terlebih pada koridor komersial, sehingga arcade yang cukup lebar akan merespons kondisi iklim, untuk kenyamanan pejalan kaki, selain itu juga arcade dapat mendorong artikulasi fasad bangunan yang bervariasi nanti. Adapun arcade yang diberlakukan adalah tanpa kolom, dikarenakan *frontage* bangunan hanya memiliki lebar 1 m. Dengan mengefektifkan area *frontage* bangunan, jalur pejalan kaki dengan lebar 2 m, dan memberikan kelengkapan *street furniture* (seperti tempat sampah pot bunga, bangku, dsb sesuai kebutuhan) dan memberikan area penyeberangan dipersimpangan.



**Gambar 5.10 Konsep Jalur Pejalan Kaki Pada Kawasan Kecamatan Ciledug**

Secara umum terdapat beberapa faktor yang berperan dalam tingkat pelayanan pada fasilitas *pedestrian ways* (Highway Capital Manual, 1985) yaitu: (1) Kenyamanan (*comfort*), seperti pelindung terhadap cuaca, *arcade*, halte angkutan umum dan sebagainya. (2) Kenikmatan (*convenience*), seperti jarak berjalan, tanda-tanda petunjuk dan sebagainya yang membuat perjalanan lebih menyenangkan. (3) Keselamatan (*safety*), disediakan dengan memisahkan pejalan dengan lalu lintas kendaraan seperti *mall* dan kawasan bebas kendaraan lainnya dan sebagainya. (4) Keamanan (*security*), termasuk lampu lalu lintas, pandangan yang tidak terhalang ketika menyeberang dan tingkat atau tipe dari jalan. (5) Aspek ekonomi yang berkaitan dengan biaya pengguna yang berhubungan dengan tundaan perjalanan dan ketidaknyamanan. *Design and Safety of Pedestrian Facilities* pada bab *Pedestrian with Disabilities* menyatakan terdapat 9 komponen *pedestrian ways* yang perlu diperhatikan untuk penyandang cacat, yaitu: *sidewalks, street furniture, stairways, parking, curb cuts and ramps, bus Stops, signing, overpasses/underpasses, and construction sites*.

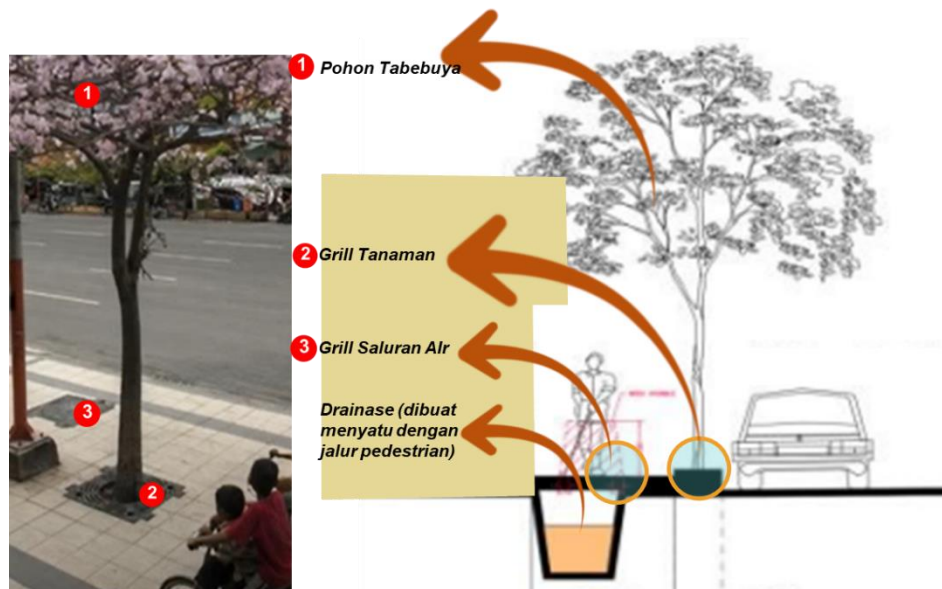


**Gambar 5.11 Prinsip Perancangan Keterhubungan Jalur Pejalan Kaki**  
 Sumber: Ilustrasi dari gehlpeople.com



**Gambar 5.12 Konsep Penempatan Bangku pada Ruang Pejalan Kaki Sekaligus sebagai Integrasi dengan Area Resapan**  
 Sumber: Ilustrasi dari pinterest

Konsep lainnya yaitu mengenai sistem saluran air atau drainase, dimana sistem drainase dibuat menyatu dengan jalur pejalan kaki sehingga pada permukaan jalur pejalan kaki agar tidak terjadi genangan dilakukan pemasangan grill. Grill yang dipasang ada dua tipe grill saluran air dan grill tanaman. Selain itu, pohon sebagai komponen peneduh bagi pengguna ruang luar, dipilih jenis pohon tabebuaya. Pemilihan jenis tersebut dilakukan berdasarkan pertimbangan keindahan.



**Gambar 5.13 Konsep Sistem Saluran Air (Drainase)**

## **B. Sistem Transportasi dan Parkir**

Konsep jaringan jalan kolektor primer sebagai jalur penghubung antara kabupaten/kota dan terhadap jalan tol dilakukan intervensi dengan penambahan komponen jalur pejalan kaki, karena berdasarkan evaluasi terhadap guna lahan eksisting jalan ini menerapkan konsep *shopping street*. Sedangkan intervensi dari sistem parkir yaitu melihat awasan studi memiliki aktivitas aktif terbatas pada pukul 08.00-17.00 WIB di hari kerja. Hal ini dapat mengoptimalkan potensi pengembangan sistem *on-street parking* dengan sistem terjadwal. Kegiatan parkir komersial sampai pada pukul 03.00-06.00 WIB parkir *on street* untuk kegiatan loading barang, 06.00-17.00 WIB sistem *drop-off* parkir dibatasi, dan 17.00-00.00 WIB parkir *on street*.



**Gambar 5.14 Ilustrasi Penambahan Jalur Pejalan Kaki dan Sistem Parkir**

#### 5.2.4 Penanda

Penanda menjadi unsur penting dalam perancangan kota karena *signage* dapat memberikan pengaruh visual yang baik pada ruang-ruang perkotaan. Berdasarkan zona penempatannya, signage dapat di konsepkan sebagai berikut.

**a. Zona Periklanan (*Advertising Zone*)**

Merupakan zona penempatan tanda informasi yang bersifat privat dan berukuran besar. Penempatan pada zona ini diperhitungkan untuk tidak mengganggu sirkulasi dan pandangan pejalan kaki.

**b. Zona Lalu Lintas (*Traffic Zone*)**

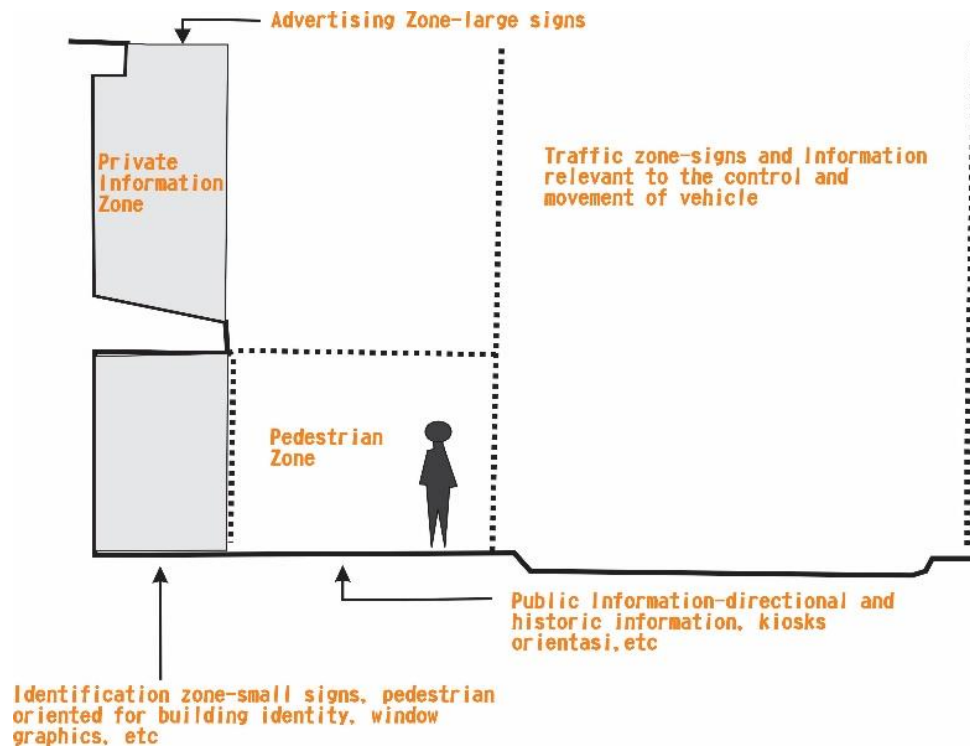
Merupakan zona tanda informasi yang ditempatkan di badan atau pulau jalan. Peruntukan *signage* adalah yang relevan dengan kegiatan pengendalian sirkulasi lalu lintas.

**c. Zona Pejalan Kaki (*Pedestrian zone*)**

Merupakan zona tanda informasi untuk kepentingan umum, seperti petunjuk arah, orientasi pedestrian, papan informasi kota, dan sebagainya.

**d. Zona Identifikasi (*Identification zone*)**

Merupakan zona yang diperuntukkan bagi orientasi identitas bangunan, rancangan etalase, dan tanda informasi yang berukuran kecil.

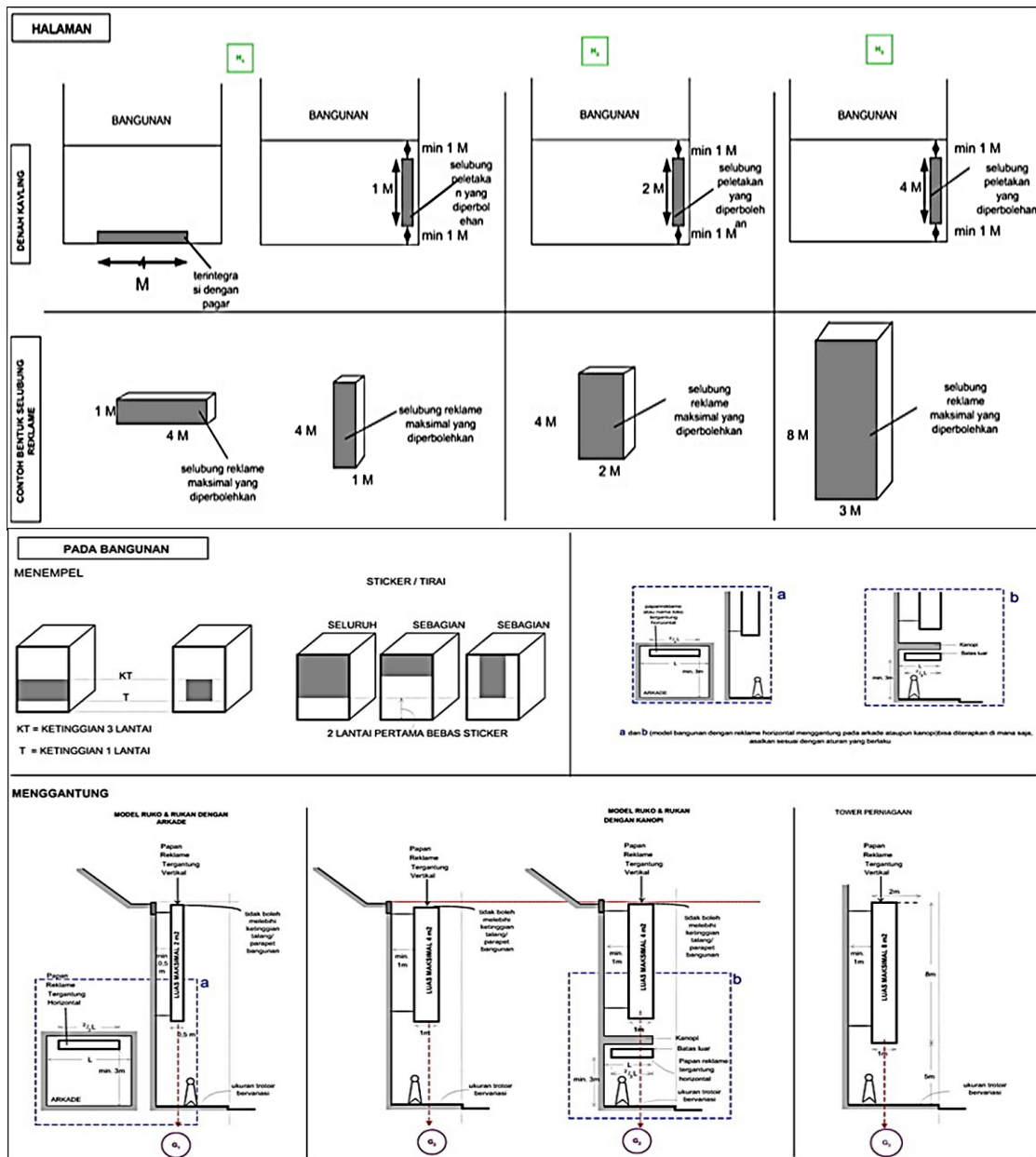


Gambar 5.15 Signage Berdasarkan Zona Penempatannya

Tabel 5.2 Klasifikasi Signage Berdasarkan Zona Penempatan

No	Zona Penempatan	Jenis-Jenis Signage
1.	<b>Advertising Zone</b> (Zona Periklanan)	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Free Standing Signs (Pole Signs dan Ground Signs)</li> <li>b. Wall Signs</li> <li>c. Projected Signs</li> <li>d. Window/ Door Signs</li> <li>e. Roof Signs</li> <li>f. Marque Signs</li> </ul>
2.	<b>Traffic Zone</b> (Zona Lalu Lintas)	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Tanda Peraturan Lalu Lintas</li> <li>b. Umbul- Umbul</li> <li>c. Spanduk, Bendera, dsb. (Kites, Barner and Flags).</li> </ul>
3.	<b>Pedestrian Zone</b> (Zona Pejalan Kaki)	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Tanda Peraturan Lalu Lintas</li> <li>b. Tanda Petunjuk Arah</li> <li>c. Awning Signs</li> <li>d. Suspended Signs</li> </ul>
4.	<b>Identification Zone</b> (Zona Identifikasi)	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Tanda Identifikasi (Identitas Gedung)</li> <li>b. Tanda Larangan dan Peringatan</li> <li>c. Peta-Peta dan Tanda Khusus</li> </ul>

Sumber: Shirvani 1985:42



Gambar 5.16 Referensi Penempatan Signage Pada Bangunan

### 5.3 Desain Penataan Kawasan

Desain penataan Kecamatan Ciledug dijabarkan ke dalam beberapa prinsip, yaitu keterbacaan kawasan, *active frontage*, konektivitas, variasi aktivitas, dan reclaming urban public space. Lebih jelasnya dapat dilihat pada penjelasan di bawah ini.

#### 5.3.1 Prinsip Keterbacaan

Dalam prinsip ketebacaan Kawasan, desain diarahkan pada penataan sekitar Tugu Perjuangan Jatiseeng dengan cara **merevitalisasi Tugu yang berfungsi sebagai**

**Landmark dari Ciledug.** Revitalisasi Tugu, dirancang dengan tidak mengubah bentuk tugu secara asli, karena memiliki nilai historis yaitu sebagai Tugu Perjuangan yang dibangun antara akhir 1949 hingga awal 1950, tugu tersebut tentunya perlu dipugar dan ditata sekeliling areanya dengan menghilangkan kabel listrik yang ada pada area atas Tugu, yang mana dibuat menjadi *system ducting* (diletakkan pada bawah tanah) sehingga tidak mengganggu visual pemandangan Tugu dari segala sisi. Area Tugu Perjuangan Jatiseeng juga dirancang dengan adanya vegetasi, sekeliling tugu diberikan vegetasi yang berfungsi sebagai estetika dan diberikan pembatas dengan adanya bambu, sehingga meminimalisir terjadinya aksi vandalisme dan kecelakaan lalu lintas. Adapun untuk axis dari Tugu Perjuangan Jatiseeng yang mana terhubung dengan Kantor Kuwu Jatiseeng, dibuat dengan menghilangkan pagar bagian depan dari kavling bangunan sehingga tidak terkesan tertutup namun membuat area pandang lebih luas dan lenggang.





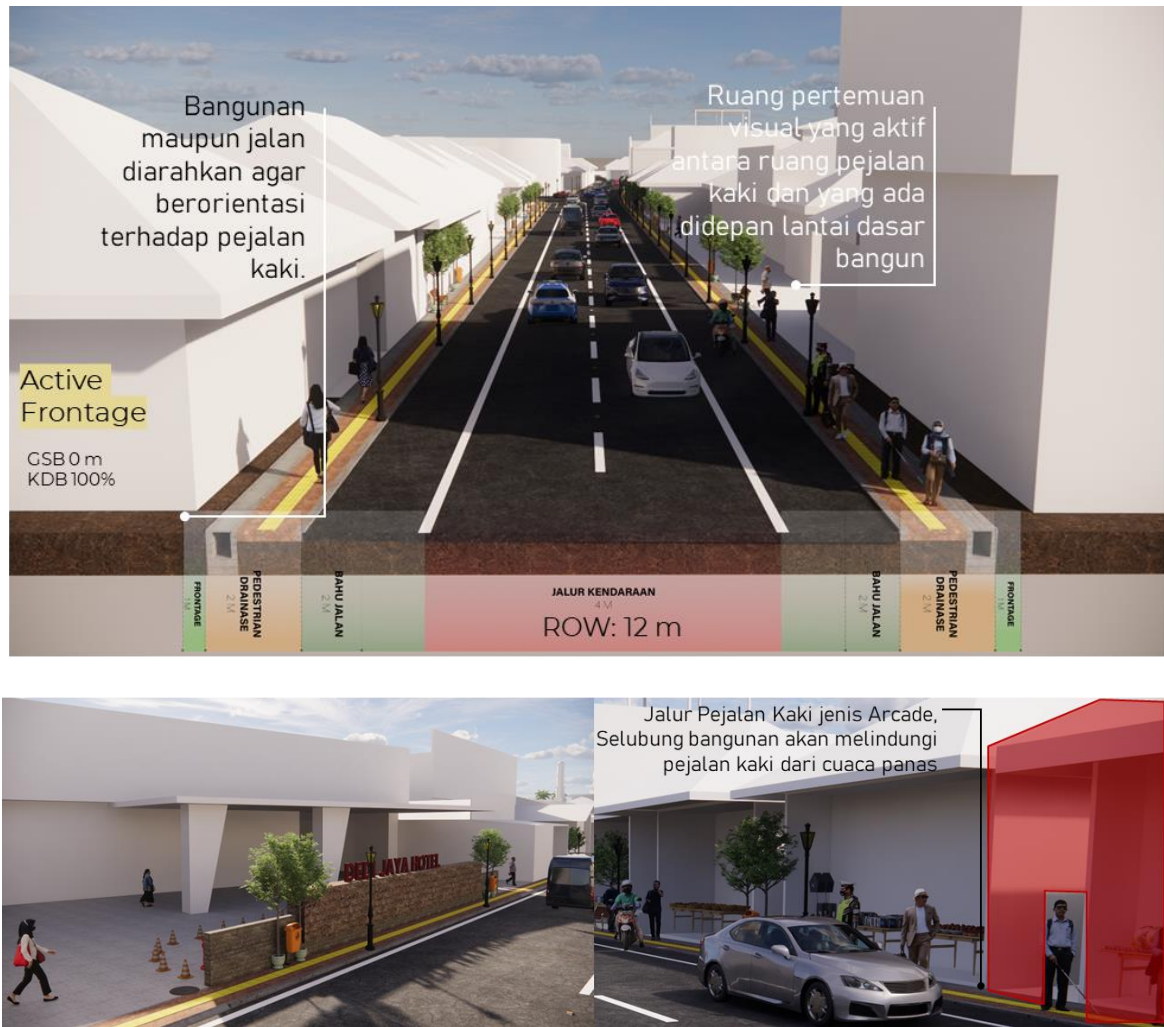


**Gambar 5.17 Desain Tugu Perjuangan Jatiseeng**

### **5.3.2 Prinsip *Active Frontage***

Dalam prinsip *Active Frontage*, *Arcade* pada Kawasan tapak khususnya pada area koridor perdagangan dan jasa di Jalan Merdeka Utara dan Jalan Merdeka Barat diarahkan untuk **meningkatkan kualitas interaksi antara pengunjung dan lingkungan sekitar melalui *active frontage***, hal tersebut dilakukan dengan membuat jalur pejalan kaki jenis *arcade*, yang mana merupakan jalur pejalan kaki berupa selasar yang ada pada lantai 1

bangunan, yang mana dapat memanfaatkan selubung bangunan yang akan melindungi pejalan kaki dari cuaca panas. Bangunan maupun jalan diarahkan agar berorientasi terhadap pejalan kaki sehingga akan tercipta ruang pertemuan visual yang aktif antara ruang pejalan kaki dan yang ada didepan lantai dasar bangunan.



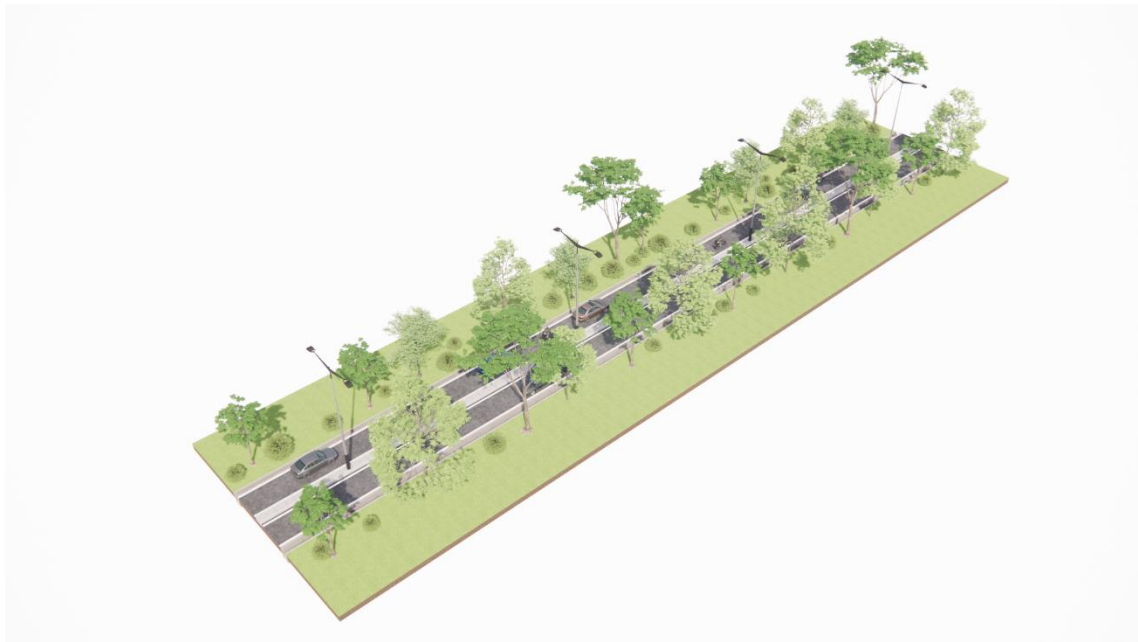
**Gambar 5.18** Desain untuk *Active Frontage* Pada Jalan Merdeka Utara dan Jalan Merdeka Barat

Dalam desain jalur pejalan kaki pada Kawasan tapak, dilakukan sekaligus dengan **perancangan drainase untuk mengurangi genangan air pada badan jalan di seluruh area studi.**

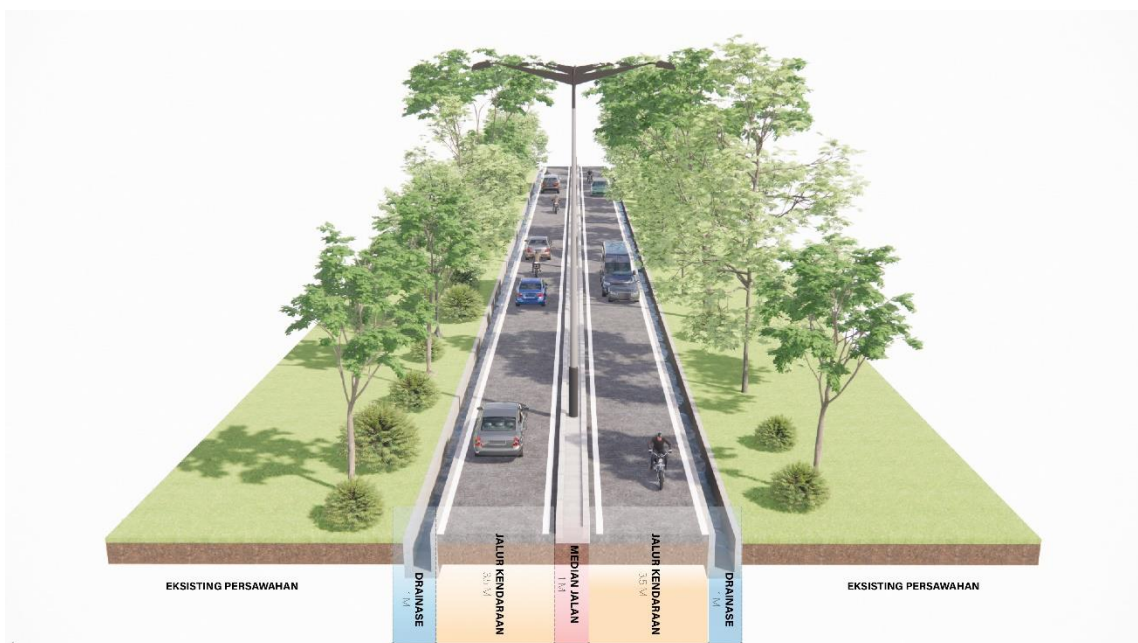
### 5.3.3 Prinsip Konektivitas

Dalam prinsip konektivitas Kawasan, dilakukan dengan **meningkatkan kemudahan pergerakan baik melalui kendaraan maupun pejalan kaki diseluruh area studi**, merancang jalur pejalan kaki yang terkoneksi dengan setiap fungsi yang ada di dalam Kawasan (*shopping street*, ruang publik, dan fasilitas lainnya) seperti halnya pada **peningkatan keterbacaan area stasiun dan akses pejalan kaki ke Stasiun Kereta Api**, selain itu juga dalam perancangan Kawasan, diperlukan pengoptimalan parkir *off-street* pada halaman Stasiun Kereta Api Ciledug melalui *shared parking*, dan optimalisasi Gedung Darmasuci sebagai parkir *off-street* yang berada di area Alun-Alun Ciledug. Adapun untuk parkir *on-street* utamanya ditempatkan di beberapa lot parkir yang ada pada Jalan Merdeka Utara, Jalan Merdeka Barat, dan Jalan Merdeka Timur.

Dalam kaitannya untuk memperlancar aksesibilitas pada Kawasan tapak, dibutuhkan peningkatan ruas Jalan Kabupaten sebagai jalan lingkar yakni ruas Jalan Tenjomaya-Jatiseeng dengan titik pangkal Jalan Jatiseeng – Pabuaran dan titik ujung pada Jalan Kudukeras – Bojongnegara (Panjang 4,2 Km) dan total ROW 10 m dengan fungsi badan jalan, median jalan, dan drainase. Jalan lingkar tersebut mempengaruhi pergerakan pada Kawasan studi, yang mana jalan lingkar diarahkan untuk pergerakan langsung menuju arah utara Jalan Tol dan Terminal Ciledug, sehingga tidak mengganggu lalu lintas pada Kawasan tapak. Hal tersebut tentunya berdampak pada pergerakan area sekitaran Tugu Perjuangan Jatiseeng yang menghubungkan koridor Jalan Buyut Roda ke arah Stasiun Ciledug, agar tidak melebihi beban kapasitas jalan yang ada saat ini.



**Gambar 5.19 Desain Peningkatan Ruas Jalan Tenjomaya-Jatiseeng**



**Gambar 5.20 Potongan Jalan Ruas Jalan Tenjomaya-Jatiseeng**



**Gambar 5.21 Desain untuk Integrasi Pergerakan Jalur Kendaraan, Jalur Pejalan Kaki Pada Area Stasiun Kereta Api Ciledug**



**Gambar 5.22 Desain Area Sekitar Tugu Perjuangan Jatiseeng**



**Gambar 5.23 Desain untuk Integrasi Pergerakan Jalur Kendaraan, Jalur Pejalan Kaki Pada Area Tugu Perjuangan Jatiseeng**

Berdasarkan gambar desain di atas, untuk jalur pejalan kaki di desain dengan vegetasi berupa pohon Tabebuia, Pohon ini selain dapat menciptakan rasa teduh bagi pejalan kaki dan nilai ekologis lansekap kota, berfungsi juga sebagai estetika visual Kawasan sehingga membuat pejalan kaki merasa nyaman.



**Gambar 5.24 Desain Area Parkir Pada Stasiun Kereta Api Ciledug**

#### 5.3.4 Prinsip Variasi Aktivitas

Dalam prinsip variasi aktivitas, desain diarahkan yaitu dengan menciptakan beragam aktivitas yang dapat dinikmati dengan nyaman melalui upaya menciptakan lingkungan yang hidup dan meningkatkan interaksi sosial dan vitalitas Kawasan dengan memperkuat karakter perdagangan dan jasa di Koridor Jalan Merdeka Utara dan Jalan Merdeka Barat, mengoptimalkan aktivitas pada ruang terbuka (Alun-Alun Ciledug), sarana pelayanan umum, Kantor Pemerintah, dan Stasiun Kereta Api Ciledug.

Variasi aktifitas yang ada pada Alun-Alun Ciledug, terdapat penataan PKL yang ditempatkan melalui *shelter* PKL dengan keseragaman gerobak khusus dan muka bagian PKL menghadap Alun-Alun agak mendapatkan pemandangan yang menarik dan membuat nyaman pengunjung serta meminimalisir tumbuhnya PKL pada badan jalan, namun untuk area PKL yang menghadap PKL ini juga perlu dilakukan pengawasan oleh pihak keamanan agar jangan sampai mengganggu kenyamanan lainnya, selain itu penataan tersebut dilakukan agar tidak mengganggu jalur pejalan kaki dan badan jalan yang ada pada area Alun-Alun Ciledug. Aktivitas PKL yang tidak terwadahi pada area Alun-Alun, dapat ditempatkan beberapa diantaranya pada area kavling stasiun Kereta Api Ciledug berupa Lokomotif Café yang dapat bekerjasama dengan Pihak PT.KAI, tujuannya adalah yang menata sekaligus memberdayakan ekonomi lokal yang ada pada Kawasan.



**Gambar 5.25 Desain Locomotive Café untuk PKL Sebagai Pemberdayaan Ekonomi Lokal**



**Gambar 5.26 Desain Shelter PKL Pada Alun-Alun Ciledug**



### 5.3.5 Prinsip *Reclaiming Urban Public Space*

Dalam prinsip *Reclaiming Urban Public*, desain diarahkan khususnya pada **Redesign ruang terbuka publik yang tepat guna melalui pengaturan terhadap aktivitas**. Redesign dilakukan pada Area Alun-Alun Ciledug dengan melihat konteks aktivitas outdoor yang dapat dilakukan pada area tersebut, **penataan ruang terbuka publik dilakukan** dengan **menegaskan kembali fungsi RTH dan RTNH** sebagai penunjang kawasan:

1. Area Bermain

Area bermain ini dirancang dengan penempatan alat bermain anak seperti perosotan, ayunan, dan alat bermain lainnya.

2. Area Olahraga

Area ini dirancang dengan desain jalur *jogging track* dengan pewarnaan pada jalur, sehingga material yang didesain disesuaikan dengan fungsi area, selain itu untuk fungsi olahraga, alun-alun ditempatkan juga dengan alat-alat olahraga.

3. Area PKL

Area PKL sebagai *supporting economy* lokal ini dirancang dengan adanya shelter khusus yang ditempatkan di beberapa sisi pada Alun-Alun

4. Kegiatan Eventual yang diletakkan pada bagian non hijau dengan pengaturan waktu aktivitas

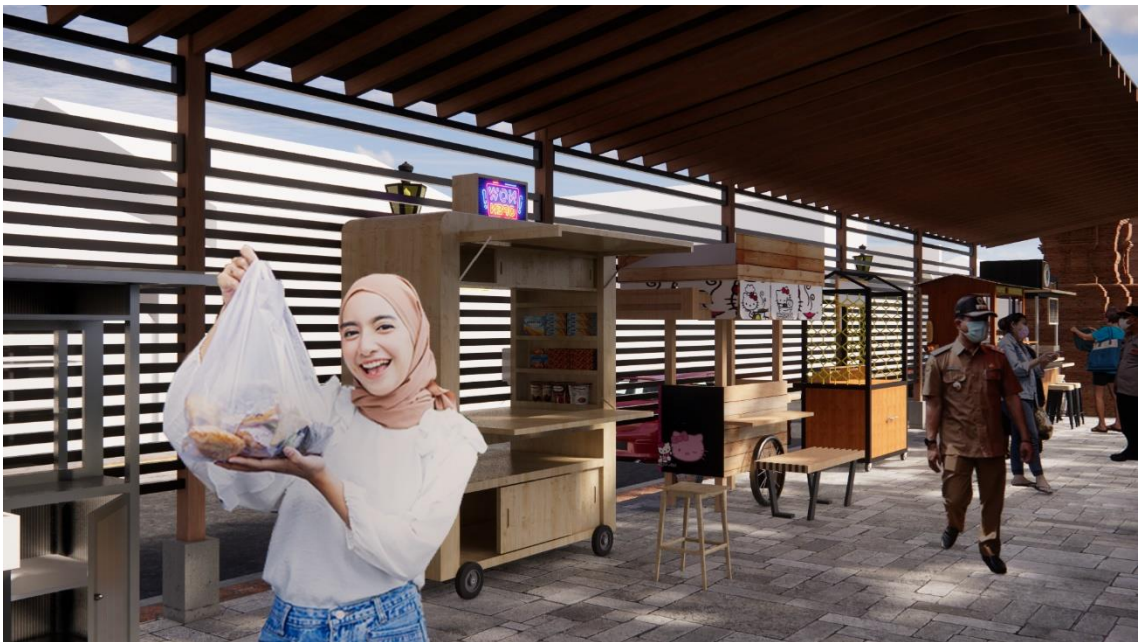
Adapun ruang terbuka publik ini ditata dengan *open access* dari segala sisi untuk jalur masuk berupa gapura sebagai penanda atau gerbang utama pada setiap sisi, jalur pejalan kaki yang *continue* dan terdapat jalur *shortcut*, serta dirancang dengan tempat duduk komunal dan area taman dengan vegetasi yang dapat menjadi nilai ekologis lansekap kota, peneduh, pembatas pandang serta estetika. Selain itu juga, pada area Alun-Alun ini, dibuat suatu Landmark sebagai Identitas Kabupaten Cirebon, yang mana menjadi bagian dari Provinsi Jawa Barat, Landmark ini selain berfungsi sebagai penanda identitas kawasan berfungsi juga sebagai orientasi pejalan kaki di Alun-Alun Ciledug.



**Gambar 5.27** Desain Area Bermain (*Play*) Anak Pada Alun-Alun Ciledug



**Gambar 5.28 Desain Area Olahraga (*Sport*) Anak Pada Alun-Alun Ciledug**



**Gambar 5.29 Desain Area PKL Pada Alun-Alun Ciledug**



**Gambar 5.30 Desain Area Tempat Duduk Komunal ada Alun-Alun Ciledug**



**Gambar 5.31 Desain Landmark Pada Alun-Alun Ciledug**



**Gambar 5.32 Desain Tampak Alun-Alun Ciledug**

LAPORAN AKHIR  
KAJIAN PENATAAN  
KECAMATAN CILEDUG

RENCANA AKSI

BAB 3



## 6.1 Rencana Anggaran Biaya

Rencana aksi berkaitan dengan kelanjutan dari perancangan Kawasan, yaitu melalui tahapan konstruksi/pembangunan. Dalam tahap awal konstruksi ini yaitu merencanakan pembangunan meliputi tahapan penyusunan Rencana Anggaran Biaya (RAB). RAB penataan Kawasan di Kecamatan Ciledug terdiri dari beberapa tahapan kegiatan, yaitu sebagai berikut.

**Tabel 6.1 Rencana Anggaran Biaya**

No	PEKERJAAN	SAT.	VOL.	HARGA SATUAN	JUMLAH HARGA
1	Pekerjaan Alun-Alun Ciledug	m <sup>2</sup>	5.300	5.000.000,00	26.500.000.000,00
2	Pekerjaan Tugu Perjuangan Jatiseeng	m <sup>2</sup>	90	5.000.000,00	450.000.000,00
3	Pekerjaan Gapura Ciledug	m <sup>2</sup>	88	5.000.000,00	440.000.000,00
4	Pekerjaan Pedestrian Ciledug	m <sup>2</sup>	30.600	1.500.000,00	45.900.000.000,00
	Pekerjaan Area Hijau	m <sup>2</sup>	30.600	300.000,00	9.180.000.000,00
	Pekerjaan Area Duduk	Bh	60	2.000.000,00	120.000.000,00
	Pekerjaan Lampu Jalan	Bh	60	3.000.000,00	180.000.000,00
	Pengadaan Pohon	Bh	300	1.000.000,00	300.000.000,00
5	Pekerjaan Lokomotive Café	m <sup>2</sup>	200	5.000.000,00	1.000.000.000,00
6	Pekerjaan Jalan Baru (Peningkatan Ruas Jalan Tenjomaya-Jatiseeng)	m <sup>2</sup>	3.000	2.500.000,00	7.500.000.000,00
<b>JUMLAH</b>					91.570.000.000,00
PPn 10%					9.157.000.000,00
<b>TOTAL HARGA</b>					<b>100.727.000.000,00</b>

Tabel di atas menjelaskan untuk rancangan anggaran biaya Penataan di Kecamatan Ciledug sebesar 100 Milyar Rupiah, namun biaya tersebut masih bersifat fleksibel dapat bertambah maupun berkurang, angka tersebut menjadi dasar dalam proses perencanaan selanjutnya yaitu *Detail Engineering Desain* (DED), dalam kegiatan tersebut akan dibuat lebih rinci terkait penganggaran biaya sekaligus dengan bahan material dan kegiatan pembangunannya, oleh sebab itu, terkait anggaran biaya final akan dipastikan pada saat proses tersebut.



## 6.2 Prioritas Penataan

Berdasarkan hasil diskusi pembahasan yang dilakukan di Kantor Bappelitbangda, Penataan kawaan di Kecamatan Ciledug diprioritaskan untuk menata Alun-Alun Ciledug terlebih dahulu, kemudian dilanjutkan untuk pekerjaan Tugu Perjuangan Jatiseeng dan peningkatan ruas Jalan Tenjomaya-Jatiseeng. Untuk tahapan pekerjaan selanjutnya akan dilakukan melalui pembahasan anggaran oleh pemerintah daerah