

**TUGAS AKHIR
(SKRIPSI)**

**ANALISIS IMPLEMENTASI KONSEP URBAN RENEWAL
DI KAWASAN KOTA LAMA, KOTA MALANG**



**Disusun Oleh
KRISTIANI DYATRI INDI LADA
14.24.043**

**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
2019**

**TUGAS AKHIR
(SKRIPSI)**

**ANALISIS IMPLEMENTASI KONSEP URBAN RENEWAL
DI KAWASAN KOTA LAMA, KOTA MALANG**



Disusun Oleh:

KRISTIANI DYATRI INDI LADA

14.24.043

**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
2019**



PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
Jalan Bendungan Sigura-gura No. 2 Malang Jawa Timur
Telp. (0341) 551431, Fax. (0341) 553015

LEMBAR PENGESAHAN

ANALISIS IMPLEMENTASI KONSEP *URBAN RENEWAL* DI KAWASAN KOTA LAMA KOTA MALANG

Skripsi dipertahankan dihadapan Majelis Penguji Sidang Skripsi
Jenjang Strata Satu (S-1)

Pada Hari : Rabu

Tanggal : 20 Februari 2019

Diterima untuk memenuhi salah satu persyaratan
Guna memperoleh gelar Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota

Disusun Oleh :
Kristiani Dyatri Indi Lada
14.24.043

Disahkan Oleh :

Penguji I

DR. IR. Ibnu Sasongko.M.T

Penguji II

Ir. Titik Poerwati, M.T

Penguji III

Mohammad Reza, S.T.,MURP



Mengetahui,
Ketua

Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota

Ma Soewandi, S.T., M.T

NIP. Y 1039600293



**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG**

Jalan Bendungan Sigura-gura No. 2 Malang Jawa Timur
Telp. (0341) 551431, Fax. (0341) 553015

PERSETUJUAN SKRIPSI

**ANALISIS IMPLEMENTASI KONSEP *URBAN RENEWAL* DI
KAWASAN KOTA LAMA KOTA MALANG**

Disusun dan diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh
Gelar Sarjana Teknik PWK S-1
Institut Teknologi Nasional Malang

Disusun Oleh :
Kristiani Dyatri Indi Lada
14.24.043

Menyetujui

Pembimbing I

Arief Setiawan, S.T., M.T

Pembimbing II

Ardiyanto M Gai, S.T., M.Si



Mengetahui,
Ketua
Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota

Soewarni, S.T., M.T
NIP. Y. 039600293

KATA PENGANTAR

Dengan Segala Kerendahan hati, penulis mengucapkan puji syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Kuasa atas rahmat dan karunia-Nya Sehingga penyusun dapat menyelesaikan Penelitian tugas akhir ini yang merupakan salah satu persyaratan untuk dapat mengikuti seminar proposal untuk menyelesaikan program studi di Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Institut Teknologi Nasional Malang.

Dalam penelitian ini akan membahas mengenai faktor-faktor pendorong urban renewal dan penerapan konsep bentuk urban renewal di kawasan kota lama, Kota Malang. Penerapan konsep urban renewal di kawasan kota lama ini sebagai upaya untuk mengembalikan vitalitas dan fungsi kawasan kota lama yang dulunya menjadi pusat kota khususnya dalam perdagangan dan jasa.

Dalam Penyusunan Poposal Penelitian, penulis telah banyak mendapatkan bimbingan dan saran dari berbagai pihak yang telah membantu. Oleh karena itu penyusun tidak lupa menyampaikan banyak terima kasih kepada yang terhormat :

1. Ibu Ida Soewarni, ST., MT selaku Ketua Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota ITN Malang.
2. Bapak Arief Setiawan, ST., MT. selaku Dosen Wali dan Dosen Pembimbing I Tugas Akhir
3. Bapak Ardiyanto Maximilianus Gai ST, Msi selaku Dosen Pembimbing II Tugas Akhir.
4. Kedua Orang Tua, keluarga, dan teman-teman Planeration 2014

Dalam penyusunan laporan ini penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan, oleh karena itu dimohon kritik dan saran yang bersifat membangun demi penyempurnaan laporan ini, semoga laporan ini bermanfaat bagi semua pihak yang membacanya. Terima Kasih.

Malang, 15 Februari 2019

Penulis



**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG**

Jalan Bendungan sigura-gura No. 2 Malang Jawa Timur
Telp. (0341) 551431, Fax. (0341) 553015

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Kristiani Dyatri Indi Lada
Nim : 14.24.043
Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota
Judul Skripsi : Analisis Implementasi Konsep *Urban Renewal* Di
Kawasan Kota Lama Kota Malang

Menyatakan dengan sungguh – sungguh bahwa skripsi yang saya tulis ini benar – benar hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambil alihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai tulisa atau pikiran saya sendiri.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa Tugas Akhir ini adalah jiplakan/plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Malang, Desember 2019
Yang Membuat Pernyataan



Kristiani Dyatri Indi Lada
NIM : 14.24.043

Abstrak

Kawasan Kota Lama merupakan salah satu kawasan terpadat yang mempunyai fungsi sebagai salah satu pusat perdagangan dan jasa di Kota Malang. Namun seiring dengan perkembangan dan pembangunan Kota Malang yang terus meningkat, berpindah dan berpusat pada kawasan lain yang ada di Kota Malang, mengakibatkan Kawasan Kota Lama mengalami penurunan vitalitas dan fungsi kawasan. Oleh karena itu dibutuhkan suatu upaya penerapan konsep *urban renewal* atau peremajaan kawasan di Kawasan Kota Lama, guna meningkatkan dan mengembalikan vitalitas dan fungsi dari Kawasan Kota Lama yang dimana merupakan salah satu pusat perdagangan dan jasa serta perindustrian di Kota Malang.

Metode penelitiann yang dilakukan merupakan penelitian yang menggunakan metode kuantitatif. Pada metode kuantitatif, penulis mendeskripsikan analisis implementasi konsep *urban renewal* di kawasn Kota lama, Kota Malang. Pendeskripsian dilakukan berdasarkan data yang diperoleh dilapangan. Teknik sampling yang digunakan yaitu, Non Probability dengan tipe Sampling purposive. Metode analisa data yang digunakan adalah Teknik Delphi, metode Analisis Hirarki Proses (AHP), metode deskriptif kualitatif. Teknik Delphi untuk mendapatkan faktor pendorong perlu dilakukanya *urban renewal* di Kawasan Kota Lama, metode Analisis Hirarki Proses (AHP) menentukan bentuk *urban renewal* di Kawasan Kota Lama, dan metode deskriptif menguraikan konsep *urban renewal* di Kawasan Kota Lama.

Berdasarkan hasil analisa di dapatkan bentuk dan perumusan konsep *urban renewal* di Kawasan Kota Lama, Kota Malang yaitu, renovasi, konservasi, revitalisasi, restorasi, rekonstruksi, dan rehabilitasi. Dengan adanya penerapan konsep *urban renewal* atau peremajaan kawasan maka dapat kembali meningkatkan vitalitas serta fungsi dari Kawasan Kota Lama, Kota Malang.

Kata Kunci : *Urban Renewal*, Bentuk *Urban Renewal*, Kawasan Kota Lama

Abstract

The Old City Area is one of the most densely populated areas that has a function as one of the centers of trade and services in Malang City. But along with the development and development of the city of Malang which continues to increase, move and focus on other areas in the city of Malang, resulting in the Old City Region experiencing a decline in vitality and regional functions. Therefore an effort is needed to implement the concept of *urban renewal* in the Old City Area, in order to increase and restore the vitality and function of the Old City Area which is one of the centers of trade and services and industry in Malang City.

The research method used is quantitative methods. In the quantitative method, the author describes the analysis of the implementation of the concept of *urban renewal* in the old city district, Malang City. Descriptions are carried out based on data obtained in the field. The sampling technique used is, Non Probability with purposive sampling type. The data analysis method used is the Delphi Technique, Process Hierarchy Analysis (AHP), qualitative descriptive method. The Delphi technique to obtain driving factors needs to be carried out by *urban renewal* in the Old City Area, the Process Hierarchy Analysis method (AHP) to determine the form of *urban renewal* in the Old City Area, and the descriptive method describes the urban renewal concept in the Old City Region.

Based on the results of the analysis, the form and formulation of the concept of *urban renewal* in the Old City Area, Malang City, namely, renovation, conservation, revitalization, restoration, reconstruction and rehabilitation were obtained. With the application of the concept of urban renewal or rejuvenation of the region, it can again increase the vitality and function of the Old City Area, Malang City.

Key word : Urban Renewal, Form Of Urban Renewal, Old City Area

DAFTAR ISI

Abstrak.....	i
Kata Pengantar.....	ii
Daftar Isi.....	iii
Daftar Tabel.....	vii
Daftar Bagan.....	x
Daftar Gambar.....	xi
Daftar Peta.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	4
1.3 Tujuan dan Sasaran.....	4
1.3.1 Tujuan.....	4
1.3.2 Sasaran.....	4
1.4 Ruang Lingkup.....	4
1.4.1 Ruang Lingkup Penelitian.....	4
1.4.2 Ruang Lingkup Lokasi.....	4
1.4.3 Ruang Lingkup Materi.....	6
1.5 Kerangka Pikir.....	6
1.6 Keluaran dan Manfaat yang Diharapkan.....	6
1.6.1 Keluaran yang Diharapkan.....	7
1.6.2 Manfaat yang Diharapkan.....	7
1.7 Sistematika Penulisan.....	7
BAB II TINJAUAN PUSATAK A.....	11
2.1 Urban Renewal.....	11
2.1.1 Pengertian <i>UrbanRenewal</i>	11
2.1.2 Bentuk-bentuk <i>Urban Renewal</i>	11
2.1.3 Prinsip <i>Urban Renewal</i>	17

2.1.4 Faktor-faktor Dalam Pelaksanaan <i>Urban Renewal</i>	19
2.1.4.1 Faktor Lokasi	19
2.1.4.2 Faktor Pelaku.....	21
2.1.4.3 Faktor Waktu	21
2.1.5 Faktor-faktor Pendorong <i>Urban Renewal</i>	22
2.1.6 Proses <i>Urban Renewal</i>	25
2.2 Kota	26
2.2.1 Pengerian Kota	26
2.2.2 Kota Sebagai Sejarah	27
2.3 Studi Kasus Perbandingan Upaya <i>Urban Renewal</i> Kawasan Kota Tua	35
2.3.1 Revitalisasi Kota Tua Jakarta, Indonesia	35
2.4 Landasan Penelitian.....	40
BAB III METODELOGI PENELITIAN	45
3.1 Jenis Penelitian	45
3.2 Metode Pengumpulan Data	45
3.2.1 Populasi dan Sampel	45
3.2.2 Proses Pengumpulan Data	49
3.2.2.1 Pengumpulan Data Primer	49
3.2.2.2 Pengumpulan Data Sekunder	55
3.3 Metode Analisa	56
3.3.1 Metode Analisa Identifikasi Faktor Pendorong Perlu dilakukannya <i>Urban Renewal</i> di Kawasan Kota Lama	56
3.3.2 Metode Analisa Bentuk <i>Urban Renewal</i> di Kawasan Kota Lama.....	59
3.3.3 Metode Analisa Perumusan Konsep <i>Urban Renewal</i> di Kawasan Kota Lama	64
BAB IV GAMBARAN UMUM	66
4.1 Kondisi Wilayah Kawasan Kota Lama	66

4.1.1 Batas Wilayah Kawasan Kota Lama	66
4.1.2 Gambaran Kondisi Kawasan Kota Lama	68
4.2 Faktor-faktor Pendorong Urban Renewal di Kawasan Kota Lama	74
4.2.1 Fisik	74
4.2.2 Ekonomi	75
4.2.3 Sosial	75
4.3 Pembagian Subkawasan Kota Lama	75
4.3.1 Subkawasan Bersejarah	76
4.3.2 Subkawasan Industri	78
4.3.3 Subkawasan Perdagangan dan Jasa	82
4.3.4 Subkawasan Permukiman	84
4.4 Quisioner Analytical Hierarchy Proses Dalam Pelaksanaan Urban Renewal di Kawasan Kota Lama, Kota Malang.....	87
BAB V ANALISA	90
5.1 Analisa Identifikasi Faktor Pendorong Urban Renewal di Kawasan Kota Lama, Kota Malang	90
5.2 Analisa Penentuan Bentuk Urban Renewal di Kawasan Kota Lama, Kota Malang.....	95
5.3 Analisa Perumusan Konsep Urban Renewal di Kawasan Kota Lama, Kota Malang.....	101
BAB VI KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	106
6.1 Kesimpulan	106
6.1.1 Faktor Pendorong Urban Renewal di Kawasan Kota Lama	106
6.1.2 Bentuk Urban Renewal di Kawasan Kota Lama	107
6.1.3 Konsep Urban Renewal di Kawasan Kota Lama	107
6.2 Rekomendasi	108

6.2.1 Pemerintah.....	108
6.2.2 Masyarakat	109
6.2.3 Studi Lanjutan	109

2.1.1 Pengertian Urban Renewal	14
Tabel 2.2 Sintesa Teori Bentuk Urban Renewal	15
Tabel 2.3 Sintesa Teori Ruang Urban Renewal.....	18
Tabel 2.4 Penufahatan Cagar Budaya.....	23
Tabel 2.5 Sintesa Teori Faktor Risiko Dalam Pelaksanaan Urban Renewal.....	29
Tabel 2.6 Sintesa Teori Faktor-faktor Pendukung Urban Renewal ...	30
Tabel 2.7 Sintesa Teori Proses Urban Renewal	31
Tabel 2.8 Sintesa Teori Pengertian Kota	33
Tabel 2.9 Sintesa Teori Kota Sebagai Sejarah.....	33
Tabel 2.10 Ramuan Variabel Berdasarkan Sintesa Teori	34
Tabel 2.11 Laddering Penelitian	43
BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....	45
Tabel 3.1 Keperluan Sampel.....	48
Tabel 3.2 Data Primer Dengan Cara Observasi.....	50
Tabel 3.3 Data Primer Dengan Cara Wawancara	52
Tabel 3.4 Ketersediaan Data Sekunder	55
Tabel 3.5 Urutan Analisis Dalam Penelitian.....	56
Tabel 3.6 Skala Kualitatif Dalam Sistem Pendukung Keputusan	63
Tabel 3.7 Narasumber dalam Menentukan Perbandingan Berpasangan pada AHP.....	64
BAB IV GAMBARAN UMUM	65
Tabel 4.1 Jumlah RW dan Luas Wilayah Kawasan Kota Lama.....	69
Tabel 4.2 Jumlah Penduduk dan Luas Wilayah Kawasan Kota Lama.....	70

DAFTAR TABEL

BAB I TINJAUAN PUSTAKA	11
Tabel 2.1 Sintesa Teori Pengertian Urban Renewal.....	14
Tabel 2.2 Sintesa Teori Bentuk Urban Renewal	15
Tabel 2.3 Sintesa Teori Prinsip Urban Renewal	18
Tabel 2.4 Pemanfaatan Cagar Budaya	23
Tabel 2.5 Sintesa Teori Faktor-faktor Dalam Pelaksanaan Urban Renewal.....	29
Tabel 2.6 Sintesa Teori Faktor-faktor Pendorong Urban Renewal	30
Tabel 2.7 Sintesa Teori Proses Urban Renewal	31
Tabel 2.8 Sintesa Teori Pengertian Kota	32
Tabel 2.9 Sintesa Teori Kota Sebagai Sejarah.....	33
Tabel 2.10 Rumusan Variabel Berdasarkan Sintesa Teori	34
.....	34
Tabel 2.11 Landasan Penelitian.....	43
BAB III METODELOGI PENELITIAN.....	45
Tabel 3.1 Kepentingan Stakeholder.....	48
Tabel 3.2 Data Primer Dengan Cara Observasi	50
Tabel 3.3 Data Primer Dengan Cara Wawancara	52
Tabel 3.4 Kebutuhan Data Sekunder	55
Tabel 3.5 Urutan Analisa Dalam Penelitian.....	56
Tabel 3.6 Skala Kualitatif Dalam Sistem Pendukung Keputusan	63
Tabel 3.7 Narasumber dalam Menentukan Perbandingan Berpasangan Pada AHP.....	64
BAB IV GAMBARAN UMUM	66
Tabel 4.1 Jumlah RW dan Luas Wilayah Kawasan Kota Lama.....	69
Tabel 4.2 Jumlah Penduduk Tahun 2013-2017.....	70

Tabel 4.3 Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin Tahun 2013-2017	70
Tabel 4.4 Jumlah Penduduk Menurut Mata Pencaharian Tahun 2018	70
Tabel 4.5 Jumlah Penduduk Miskin Tahun 2018.....	71
Tabel 4.6 Kepadatan Penduduk Tahun2013-2017	71
Tabel 4.7 Jumlah Sarana Kesehatan Tahun 2018	73
Tabel 4.8 Jumlah Sarana Pendidikan Tahun 2018	73
Tabel 4.9 Jumlah Sarana Peribadatan Tahun 2018	73
Tabel 4.10 Jumlah Sarana Umum Tahun 2012.....	73
Tabel 4.11 Jumlah Industri Tahun 2018	78
BAB V ANALISA	90
Tabel 5.1 Hasil Analisa Delphi Subkawasan Bersejarah	92
Tabel 5.2 Hasil Analisa Delphi Subkawasan Industri ..	93
Tabel 5.3 Hasil Analisa Delphi Subkawasan Perdagangan dan Jasa .	93
Tabel 5.4 Hasil Analisa Delphi Subkawasan Permukiman	94
Tabel 5.5 Matrik Perbandingan Berpasangan Benruk Urban Renewal Subkawasan Bersejarah	95
Tabel 5.6 Hasil Sintesis Yang Telah Dinormalisasikan	96
Tabel 5.7 Bobot Prioritas Benruk Urban Renewal Subkawasan Bersejarah Kawasan Kota Lama.....	96
Tabel 5.8 Matrik Perbandingan Berpasangan Benruk Urban Renewal Subkawasan Industri	97
Tabel 5.9 Hasil Sintesis Yang Telah Dinormalisasikan	98
Tabel 5.10 Bobot Prioritas Bentuk Urban Renewal Subkawasan Industri Kawasan Kota Lama	98
Tabel 5.11 Matrik Perbandingan Berpasangan Bentuk Urban Renewal Subkawasan Perdagangan dan Jasa	99
Tabel 5.12 Hasil Sintesis Yang Telah Dinormalisasikan	99

Tabel 5.13 Bobot Prioritas Benruk Urban Renewal Subkawasan Perdagangan dan Jasa Kawasan Kota Lama	100
Tabel 5.14 Matrik Perbandingan Berpasangan Bentuk Urban Renewal Subkawasan Permukiman	100
Tabel 5.15 Hasil Sintesis Yang Telah Dinormalisasikan	101
Tabel 5.16 Bobot Prioritas Bentuk Urban Renewal Subkawasan Permukiman Kawasan Kota Lama	101

DAFTAR BAGAN

Bagan 1.1 Kerangka Pikir.....	10
Bagan 4.3 Subkewajiban Permisian	82
Bagan 4.3 Subkewajiban Permisian	84

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1 Subkawasan Bersejarah	76
Gambar 4.2 Subkawasan Perdagangan dan Jasa.....	82
Gambar 4.3 Subkawasan Permukiman	84
Peta 4.4 Subkawasan Permukiman	85
Peta 4.5 Kawasan Kota Lama.....	86

DAFTAR PETA

Peta 1.1 Batas Administrasi Kawasan Kota Lama.....	9
Peta 4.1 Subkawasan Bersejarah	77
Peta 4.2 Subkawasan Industri.....	81
Peta 4.3 Subkawasan Perdagangan dan Jasa.....	83
Peta 4.4 Subkawasan Permukiman	85
Peta 4.5 Kawasan Kota Lama.....	86

DAFTAR PUSTAKA

- Dessy Syarlianti. 2009. *Prinsip Perancangan Berdasarkan Persepsi dan Preferensi Stakeholder dalam Peremajaan Kawasan Cinde Palembang*. Tesis Program Studi Teknik Arsitektur Fakultas Teknik.
- Jacobus Samidjo. 2014. *Peremajaan Kota Sebagai Alternatif Upaya Perlindungan Lingkungan Perkotaan Berkelanjutan*. *Majalah Ilmiah Pawiyatan*. Vol : XXI, No : 2, Oktober 2014
- Indra Karsono. 2008. *Pengembangan Rusuawa Sebagai Bagian Kegiatan Urban Renewal pada Lahan Milik PT. Kai Kiaracandong*. Bandung
- Alvin Suryono. 2012. *Pelestarian Arsiteksur Museum Sonobudoyo Yogyakarta*. Yogyakarta
- Eny Krisnawati. 2002. *Konservasi Bangunan Dn Lingkungan Keraton Kasunan Surakarta*. Vol 2, No. 4
- M Aulia Ur Rahman. 2014. *Pelestarian Rumah Lanting Verdasarkan Budaya Sungai Masyarakat Kota Banjarmasin*. *E-Journal Graduate Unpar* Vol, 1 No. 2
- Chritiady. 2014. *Faktor-faktor yang Menghambat Upaya Pemerintah dalam Merevitalisasi Sungai Cikapudung Kota Bandung*. Vol 10 No. 1
- Hermin Werdiningsih. 2017. *Pelestarian dan Pengembangan Kawasan Kota Lama Sebagai Landasan Budaya Kota Semarang*. Vol 17 No. 1
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No 18 Tahun 2010 Tentang Pedoman Revitalisasi Kawasan