



UNIVERSITAS INDONESIA

**REVITALISASI KAWASAN BERSEJARAH
DI KAWASAN PERKOTAAN METROPOLITAN
(Studi Kasus: Jalan Kali Besar, Jakarta)**

With a Summary in English

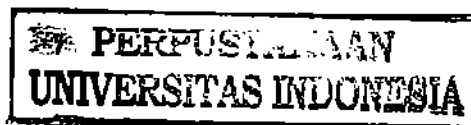
*Revitalization on Historical Area in the Metropolitan City
(Case Study : Jalan Kali Besar, Jakarta)*

TESIS

T
25632

**Arief Febrihakimi
NPM: 7105040075**

**JENJANG MAGISTER
PROGRAM STUDI ILMU LINGKUNGAN
PROGRAM PASCA SARJANA
JAKARTA, JULI 2008**





UNIVERSITAS INDONESIA

**REVITALISASI KAWASAN BERSEJARAH
DI KAWASAN PERKOTAAN METROPOLITAN
(Studi Kasus: Jalan Kali Besar, Jakarta)**

**Tesis ini diajukan sebagai salah satu syarat
Untuk memperoleh gelar**

**MAGISTER DALAM
ILMU LINGKUNGAN**

**Arief Febrihakimi
NPM: 7105040075**

**JENJANG MAGISTER
PROGRAM STUDI ILMU LINGKUNGAN
PROGRAM PASCA SARJANA
JAKARTA, JULI 2008**


Halaman Pengesahan Tesis

Judul Tesis : REVITALISASI KAWASAN BERSEJARAH DI KAWASAN
PERKOTAAN METROPOLITAN
(Studi Kasus: Jalan Kali Besar Jakarta)

Tesis ini telah disetujui dan disahkan oleh Komisi Penguji Program Studi Ilmu Lingkungan, Program Pascasarjana Universitas Indonesia pada 22 Juli 2008 dan telah dinyatakan LULUS ujian komprehensif dengan Yudisium memuaskan

Jakarta, 22 Juli 2008

Ketua Program Studi
Ilmu Lingkungan



(Dr. Ir. Setyo S. Moersidik, DEA)

Tim Pembimbing
Pembimbing I



(Dr. Ir. Aca Sugandhy, MSc)

Pembimbing II

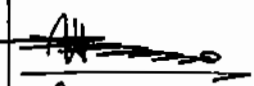
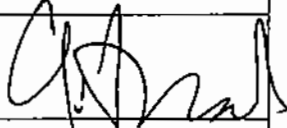
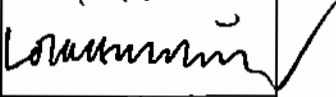
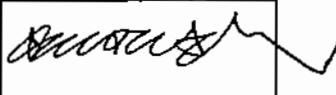
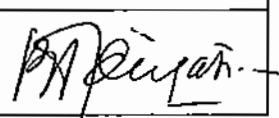


(Ir. Aurora Tambunan, MSi)

Halaman Pengesahan oleh Komisi Penguji

Nama: Arief Febrihakimi
NPM/Angkatan: 7105040075
Kekhususan: Perencanaan Lingkungan
Judul Tesis: Revitalisasi Kawasan Bersejarah di Kawasan Perkotaan Metropolitan
(Studi Kasus: Jalan Kali Besar Jakarta)

Komisi Penguji Tesis

NO.	Nama Lengkap dan Gelar Akademik	Keterangan	Tanda Tangan
1.	Dr. Ir. Setyo S. Moersidik, DEA	Ketua Sidang	
2.	Dr. Ir. Aca Sugandhy, MSc	Pembimbing	
3.	Ir. Aurora Tambunan, MSi	Pembimbing	
4.	Dr. Ir. Emirhadi Sugandha	Penguji Ahli	
5.	Prof. Ir. Budi Tjahjati, PhD	Penguji Ahli	

BIODATA

Nama : Arief Febrihakimi, ST

Tempat/tanggal lahir : Semarang, 27 Februari 1980

Status Perkawinan : Belum Menikah

Alamat : Jl. Informasi Blok B No. 133 Komplek ASTEK
Lengkong Gudang Timur, Serpong
Tangerang – Banten (15321)

Pekerjaan : Staf Desain

Alamat Kantor : PT. AIKOVITO
Interior designer & fit out contractor
Jl. Kampung Melayu Besar No. 2 Bukit Duri
Jakarta Selatan (12840)
Telp. +62 21 8378 5161/63/64
Fax. +62 21 8378 5160/8379 6262
www.aikovito.com

Riwayat Pendidikan : 1994-1997 SMUN 4 Jakarta
1997-2003 Teknik Arsitektur, UNIKA Soegijapranata,
Semarang
2005-2008 Pasca Sarjana Ilmu Lingkungan, Universitas
Indonesia, Jakarta

Pengalaman Kerja : 2003-2005 PT. Supramas Sakti, Kontraktor Desain,
Bekasi
2005-2006 PT. Filter 8 Indonesia, Konsultan,
Cikarang
2007-Sekarang PT. Aikovito, Kontraktor Desain Interior,
Jakarta.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa. Hanya berkat karunia-Nyalah akhirnya penulis dapat menyelesaikan tesis tentang "Revitalisasi Kawasan Bersejarah Di Kawasan Perkotaan Metropolitan (Studi Kasus: Jalan Kali Besar, Jakarta)", dalam rangka mendapatkan gelar Magister Ilmu Lingkungan pada Program Pasca Sarjana Universitas Indonesia. Tanpa bimbingan dan rahmat dari-Nya, segala jerih payah yang telah dilakukan tidak akan berhasil terselesaikan dan tercapai dengan baik.

Atas bantuan dan pengarahan selama proses penyusunan tesis ini penulis menghaturkan ucapan terima kasih kepada berbagai pihak yang telah membantu memberikan bahan literatur dan dorongannya, serta kepada:

1. Dr. Ir. Aca Sugandhy, Msc, selaku pembimbing tesis 1
2. Ir. Aurora Tambunan, Msi, selaku pembimbing tesis 2
3. Dr. Setyo S. Moersidik, DEA, selaku Ketua Program Studi Ilmu Lingkungan Program Pasca Sarjana Universitas Indonesia.
4. Dr. dr. Tri Edhi Budhi Soesilo, Msi, selaku Sekretaris Program Studi Ilmu Lingkungan Program Pasca Sarjana Universitas Indonesia.
5. Dr. Ir. Bianpoen, selaku Penasehat Akademik
6. Bapak Candrian Attahiyat, Kepala Subdinas Pengawasan Cagar Budaya, Dinas Kebudayaan dan Permuseuman DKI Jakarta
7. Teman-teman angkatan 24 PSIL UI.

Kalaupun tesis ini masih terdapat banyak kekurangan, maka hal itu suatu kewajaran jualah. Untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun demi perbaikan di masa yang akan datang.

Akhirnya semoga tesis ini dapat memberi manfaat, khususnya bagi kemajuan bidang lingkungan maupun bidang lain yang membutuhkannya.

Jakarta, Juli 2008

Penulis

ABSTRAK

DKI Jakarta memiliki sisa peninggalan zaman keemasan Batavia, dimana pada kawasan Jalan Kali Besar berjajar bangunan-bangunan dari abad 18, beberapa dari awal abad 20. Kawasan ini merupakan pusat dari benteng Kota Batavia.

Saat ini pemerintah daerah DKI Jakarta berupaya melakukan revitalisasi berupa penataan arkid (*arcade*) dan trotoar jalan dengan tujuan meningkatkan kualitas lingkungan Kali Besar Jakarta dan sekitarnya.

Tujuan penelitian adalah untuk: mengkaji perubahan kondisi bangunan di Kawasan Bersejarah Kali Besar Jakarta, mengkaji kondisi lingkungan di Kawasan Bersejarah Kali Besar Jakarta, mengevaluasi keberhasilan program revitalisasi yang dicanangkan oleh pemerintah, serta mengkaji peran serta masyarakat dalam upaya revitalisasi. Metode penelitian yang digunakan adalah *ekpos facto* dan survei. Data di analisis dengan menggunakan metode deskriptif analisis, analisis induktif dan analisis SWOT.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: Hasil observasi kondisi bangunan menunjukkan bahwa di jalan Kali Besar Timur hanya menyisakan 53,8 persen bangunan saja yang masih baik, sedangkan di jalan Kali Besar Barat terdapat 79,3 persen bangunan yang masih memiliki kondisi baik. Hasil observasi kondisi lingkungan menunjukkan adanya nilai kenyamanan pada ruang terbuka bagi pejalan kaki. Hasil SWOT menunjukkan posisi revitalisasi berada pada kuadran I. Ini menunjukkan bahwa posisi program revitalisasi memiliki kekuatan internal yang cukup baik. Daya tarik kawasan berupa bangunan bersejarah dengan langgam arsitektur kolonial Belanda dan keanekaragaman budaya lokal akan memberi peluang yang cukup besar bagi kawasan untuk berkembang, yaitu sebagai daerah wisata dan dapat menghidupkan kembali fungsi CBD yang mulai hilang. Peran serta masyarakat sekitar Kali Besar Jakarta telah berhasil memberi dampak positif bagi kegiatan revitalisasi.

Kata kunci (*key word*): Revitalisasi, kawasan bangunan bersejarah, fungsi pusat kota, peran serta masyarakat.

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	x
RINGKASAN	xi
SUMMARY	xiii
1. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	3
1.3. Tujuan Penelitian.....	5
1.4. Manfaat Penelitian.....	5
2. TINJAUAN KEPUSTAKAAN	6
2.1. Kerangka Teori.....	6
2.1.1. Kawasan Pusat Kota (<i>Central Business District/CBD</i>).....	6
2.1.2. Ruang Terbuka Kota.....	12
2.1.3. Arsitektur Cagar Budaya Bernilai Sejarah.....	17
2.1.4. Revitalisasi.....	22
2.1.5. Peraturan dan Perundangan.....	26
2.1.6. Sejarah Kawasan Kali Besar Jakarta.....	34
2.1.7. Perkembangan Peta Kawasan Kali Besar Jakarta.....	38
2.1.8. Bangunan Bersejarah di Kali Besar Jakarta.....	42
1. Bank Bumi Daya (<i>Standard Chartered Bank</i>).....	42
2. Toko merah.....	43
3. Jembatan Intan.....	45
2.1.9. Program Revitalisasi di Kawasan Kota Tua Jakarta.....	47
2.1.10 Peran Serta Masyarakat.....	50
2.2. Kerangka Pikir.....	53
2.3. Kerangka Konsep.....	54
2.4. Hipotesis.....	55
3 METODE PENELITIAN	56
3.1. Pendekatan Penelitian.....	56
3.2. Waktu dan Tempat Penelitian.....	56
3.3. Populasi dan Sampel.....	57
3.4. Variabel Penelitian.....	57
3.5. Analisis Data.....	58
4. HASIL DAN PEMBAHASAN	62
4.1. Gambaran Umum Kawasan.....	62

4.2. Analisis Kondisi Bangunan Jalan Kali Besar Jakarta.....	68
4.3. Analisis Kondisi Lingkungan Jalan Kali Besar Jakarta.....	76
4.4. Program Revitalisasi Kawasan Bersejarah Kali Besar Jakarta.....	79
4.5. Peran Serta Masyarakat Kali Besar Jakarta.....	87
5. KESIMPULAN.....	92
5.1. Kesimpulan.....	90
5.2. Saran.....	93

**DAFTAR KEPUSTAKAAN
LAMPIRAN**

DAFTAR TABEL

Tabel 1	Aspek Fisik Lingkungan Kawasan Perdagangan.....	15
Tabel 2	Matriks Peraturan Perundangan dan Keputusan Gubernur.....	33
Tabel 3	Daftar Bangunan yang Dilindungi Menurut SK Gubernur DKI Jakarta No. CB.11/12/72 dan No.475/1993, yang Berada di Kawasan Kota Lama Jakarta.....	49
Tabel 4	Analisis Data.....	58
Tabel 5	Pedoman Masa Pakai Bangunan.....	59
Tabel 6	Analisis SWOT.....	60
Tabel 7	Nama Bangunan di Jalan Kali Besar Timur dan Jalan Kali Besar Barat, Jakarta.....	63
Tabel 8	Fungsi Bangunan di Jalan Kali Besar Timur.....	69
Tabel 9	Fungsi Bangunan di Jalan Kali Besar Barat.....	70
Tabel 10	Prosentase Fungsi Bangunan di Jalan Kali Besar Jakarta.....	71
Tabel 11	Perubahan Fasade dan Kondisi Fisik Bangunan di Jalan Kali Besar Timur.....	73
Tabel 12	Perubahan Fasade dan Kondisi Fisik Bangunan di Jalan Kali Besar Barat.....	73
Tabel 13	Prosentase Perubahan Fasade Bangunan di Jalan Kali Besar Jakarta.....	74
Tabel 14	Prosentase Kondisi Fisik Bangunan di Jalan Kali Besar Jakarta.....	75
Tabel 15	Keterkaitan pelaksanaan program kegiatan revitalisasi dengan dinas-dinas teknis DKI Jakarta.....	80
Tabel 16	Daftar bangunan yang dilindungi di kawasan Kali Besar Jakarta sesuai dengan SK. Gubernur No. 475/1993.....	81
Tabel 17	<i>Internal Factor Evaluation (IEF) Matrix</i> revitalisasi Kali Besar Jakarta.....	83
Tabel 18	<i>External Factor Evaluation (EFE) Matrix</i> revitalisasi Kali Besar Jakarta.....	83
Tabel 19	Strategi Analisis SWOT Masyarakat Kali Besar Jakarta.....	86
Tabel 20	Peran Serta Masyarakat dalam Kegiatan Revitalisasi Jalan Kali Besar Jakarta.....	89

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1	Peta kuno menunjukkan Pelabuhan Sunda Kelapa, Kali Besar dan Kota Batavia.....	34
Gambar 2	Kali Besar Timur Tahun 1921.....	36
Gambar 3	Kali Besar Timur Tahun 1920an.....	37
Gambar 4	Peta Batavia tahun 1618 dan tahun 1619.....	39
Gambar 5	Peta Batavia tahun 1627 dan medali Jacques Specx.....	40
Gambar 6	Peta Batavia tahun 1635 dan tahun 1650.....	41
Gambar 7	Peta Batavia tahun 1672 dan tahun 1770.....	42
Gambar 8	Kali Besar Barat Tahun 1928, dengan latar belakang gedung Standard Chartered Bank of India, Australia & China di Batavia..	43
Gambar 9	Toko Merah yang dilindungi UU Cagar Budaya sesuai Dengan SK. Gubernur No. 475/1993.....	44
Gambar 10	Jembatan Kota Intan.....	46
Gambar 11	Kerangka Konsep.....	54
Gambar 12	Peta <i>block plan</i> letak kawasan Kali Besar Jakarta.....	62
Gambar 13	Deretan bangunan di kawasan Kali Besar Jakarta.....	65
Gambar 14	Arkade gedung Asuransi Jasa Raharja.....	66
Gambar 15	Kawasan Kali Besar sampai saat ini masih menjadi Kawasan beraktivitas tinggi.....	66
Gambar 16	Gudang milik PT. Jasa Raharja.....	67
Gambar 17	Penataan trotoar bagi pejalan kaki dan tempat berkumpul.....	77
Gambar 18	Plaza dan fasilitas parkir bagi pengunjung.....	78
Gambar 19	Jalur kendaraan dan pejalan kaki sudah terlihat jelas.....	78
Gambar 20	Posisi Program Revitalisasi Jalan Kali Besar Jakarta.....	84

RINGKASAN

Program Studi Ilmu Lingkungan
Program Pascasarjana Universitas Indonesia
Tesis, Juli 2008

- A. Nama:** Arief Febrihakimi
B. Judul tesis: Revitalisasi Kawasan Bersejarah di Kawasan Perkotaan Metropolitan (Studi Kasus: Jalan Kali Besar, Jakarta)
C. Jumlah Halaman: halaman permulaan, xiv; halaman isi 93; Gambar 20, Tabel 20, dan lampiran.

D. Isi Ringkasan:

Kali Besar Jakarta sebagai sisa peninggalan zaman keemasan Batavia, pada masa kini dibelengu keruwetan dan wajah kusam bangunan tua. Di kawasan Jalan Kali Besar Barat dan Kali Besar Timur, berjajar bangunan-bangunan dari abad 18, beberapa dari awal abad 20. Kawasan ini dahulunya merupakan kawasan komersial yang ramai dan terkenal di Batavia. Saat ini bangunan tua di sana mempunyai fungsi antara lain gedung-gedung kantor bank, asuransi, pelayaran, ekspor-impor, perdagangan umum dan lain-lain.

Bangunan dan kawasan bersejarah di Jalan Kali Besar memiliki nilai kesejarahan dan sosial budaya. Bangunan tersebut merupakan warisan budaya yang memiliki kekuatan sangat besar untuk berperan aktif dalam mendukung usaha-usaha pengembangan di bidang pariwisata, perumahan, pendidikan bahkan di sektor perekonomian kota itu sendiri.

Saat ini pemerintah daerah DKI Jakarta berupaya melakukan revitalisasi di daerah Kali Besar. Program revitalisasi tersebut berupa penataan arkid dan trotoar jalan Kali Besar bertujuan meningkatkan kualitas lingkungan Kali Besar dan sekitarnya dengan membentuk taman linier kota, penataan arkid (arcade) sebagai elemen pemersatu atau penyambung antar bangunan, penataan jalur pejalan kaki sebagai elemen pembatas dan pemisah antar bangunan terhadap jalur lalu lintas kendaraan. Revitalisasi ini dilakukan dengan tujuan memelihara warisan budaya, menggunakan karakter kawasan sebagai daya tarik pariwisata, Menggunakan karakter spesifik masing-masing kawasan sebagai titik tolak pengembangan kawasan yang bersangkutan, Menggunakan prinsip terpadu yang merupakan sinkronisasi kepentingan bisnis dan pelestarian.

Tujuan penelitian adalah untuk: mengkaji perubahan kondisi bangunan di Kawasan Bersejarah Kali Besar Jakarta, mengkaji kondisi lingkungan di Kawasan Bersejarah Kali Besar Jakarta, mengevaluasi keberhasilan program revitalisasi yang dicanangkan oleh pemerintah, dan mengkaji peran serta masyarakat dalam upaya revitalisasi Kawasan Bersejarah Kali Besar Jakarta.

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan kualitatif dan kuantitatif. Metode penelitian yang digunakan adalah *ekpos facto* dan survei. Data dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif analisis, analisis induktif dan analisis SWOT.

Sebagian besar bangunan di sepanjang kawasan Kali Besar kini masih mempertahankan bentuk lama, sebagai peninggalan produk arsitektur jaman kolonial. Beberapa bangunan telah dirubah menjadi bangunan baru yang umumnya tidak selaras dan serasi dengan bangunan sekitarnya. Penataan dilakukan dengan

mengembalikan bentuk fisik dan fungsi kawasan kepada bentuk semula. Penataan pertama yang menjadi prioritas Pemda DKI Jakarta adalah arkid dan trotoar. Partisipasi masyarakat setempat sangat berperan penting dalam proses revitalisasi di kawasan Kali Besar.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa: (1) Hasil observasi kondisi bangunan menunjukkan bahwa di jalan Kali Besar Timur hanya menyisakan 53,8 persen bangunan saja yang masih baik, sedangkan di jalan Kali Besar Barat terdapat 79,3 persen bangunan yang masih memiliki kondisi baik. Jumlah bangunan yang kosong pada jalan Kali Besar Timur mencapai 50 persen dari jumlah keseluruhan dan tercatat 31 persen bangunan kosong pada jalan Kali Besar Barat. Kondisi fasad bangunan yang berubah berjumlah 11,5 persen fasad bangunan di jalan Kali Besar Timur dan 20,7 persen fasad bangunan di jalan Kali Besar Barat; (2) Kondisi lingkungan pada kawasan Kali Besar Jakarta terlihat cukup baik. Hasil observasi menunjukkan adanya nilai kenyamanan pada ruang terbuka bagi pejalan kaki. Trotoar yang memiliki dimensi cukup lebar berfungsi sebagai tempat berinteraksi dan ruang duduk bagi masyarakat. Trotoar yang menciptakan taman linear kota yang hijau dan teduh selain menciptakan keindahan, juga berfungsi untuk peresapan air di kawasan Kali Besar Jakarta; (3) Program revitalisasi yang dilakukan oleh Pemda DKI Jakarta telah berhasil dan memberi nilai tambah pada kawasan Kali Besar; (4) Hasil SWOT menunjukkan posisi revitalisasi berada pada kuadran I. Ini menunjukkan bahwa posisi program revitalisasi memiliki kekuatan internal yang cukup baik. Daya tarik kawasan berupa bangunan bersejarah dengan langgam arsitektur kolonial Belanda dan keanekaragaman budaya lokal akan memberi peluang yang cukup besar bagi kawasan untuk berkembang, yaitu sebagai daerah wisata dan dapat menghidupkan kembali fungsi CBD yang mulai hilang; (5) Peran serta masyarakat sekitar Kali Besar Jakarta telah berhasil memberi dampak positif bagi kegiatan revitalisasi Kali Besar Jakarta. Berdasarkan hasil analisis wawancara dengan beberapa tokoh masyarakat dan wakil Pemda di sekitar jalan Kali Besar Jakarta menunjukkan bahwa peran serta masyarakat pada program revitalisasi terlihat pada keikutsertaan mereka pada kegiatan budaya yang diselenggarakan di kawasan tersebut. Insentif yang telah dilakukan adalah pada gedung Hotel Omni Batavia. Insentif tersebut ikut memberi semangat bagi pemilik bangunan untuk turut memperbaiki bangunannya yang rusak.

Saran yang diajukan adalah: (1) Pemilik bangunan dan masyarakat sekitar agar terus menjaga kelestarian bangunan bersejarah di Kawasan Kali Besar Jakarta sebagai bentuk upaya menjalankan UU Cagar Budaya yang berlaku. Selain itu pemilik bangunan juga diberi kemudahan dalam hal pemberian izin dan birokrasi untuk merawat dan mengelola bangunan tanpa sedikitpun menghilangkan nilai-nilai sejarah dan budaya bangunan tersebut; (2) Perlu melibatkan pihak swasta atau pengusaha berupa investasi biaya dan investasi dalam bentuk promosi, untuk lebih memperkenalkan lagi kawasan bersejarah Kali Besar Jakarta kepada masyarakat luas baik lokal maupun mancanegara; (3) Pemberdayaan masyarakat sekitar untuk menunjang kegiatan budaya yang dilakukan secara rutin dalam rangka peran serta pada program revitalisasi dan pengelolaan kawasan secara lebih baik lagi.

Daftar Kepustakaan : 41 (1955 – 2007).

SUMMARY

**Programme of Study in Environmental Science
Postgraduate Programme University of Indonesia
Thesis July 2008**

- A. Name:** Arief Febrihakimi
B. Title: Revitalization on Historical Area in the Metropolitan City
(Case Study: Jalan Kali Besar, Jakarta).
C. Number of Pages: Initial Page xiii; contents 93; Figures 20,
Tables 20, appendices.

D. Summary :

Kali Besar, Jakarta, a heritage of the golden era of Batavia, the old name of Jakarta, is now being constrained by chaos and lusterless old construction. At Kali Besar Barat and Kali Besar Timur Street, there is a row of 18-century old building, some of them are from the 20-century era. This area had once been a crowded and famous commercial area of Batavia. Currently the old buildings there function as, among others, office buildings, banks, insurance company offices, shipping lines offices, export-import trading businesses etc.

The historical buildings and area of Kali Besar Street have their own historical and socio-cultural values. The buildings are a cultural heritage that possess high strength to play active roles in supporting the development businesses of tourism, housing complex, education and even in the economic sector of the city.

Currently, the Administration of Special Region of Capital Jakarta has been attempting to revitalize the Kali Besar area. The revitalization has taken a form of reconstruction of the arcade and sidewalks of Kali Besar Street with an aim of improving the environmental quality of Kali Besar area and the areas surrounding it by shaping a city linear parks, arcade reconstruction as the uniting element of the buildings, reconstruction of sidewalks as limiting element and separator of the buildings with the traffic. The revitalization has an aim of maintaining the cultural heritage, using the area characteristics as tourist destination, using the specific characteristics of each area as the reference of the development of the relevant area, using integrated principle being the synchronization of the business and preservation interests.

The purposes of this research are to review the renovation of the historical buildings at Historical Area of Kali Besar Jakarta, to review the environmental condition at the Historical Area of Kali Besar Jakarta, to evaluate the success of the revitalization program implemented by the Administration and to review the role of the communities in the revitalization efforts of the Historical Area of Kali Besar Jakarta.

The research was conducted by using qualitative and quantitative approaches. The research method has been exposed facts and survey. Data were analyzed by using descriptive analysis method, inductive analysis and SWOT analysis methods.

Some of the buildings in this Kali Besar area still maintaining their old shapes, as the heritage product of colonialism era. Some building have been modified into new buildings that in general are not in harmony with the adjacent buildings. The reorganization is conducted by reinstating them into their former physical and function of the area. The first priority of the revitalization by the Administration of the

Special Region of Capital Jakarta has been arcade and sidewalks. Participation of local community has been high in the revitalization process of the Kali Besar area.

This research concludes the following results: (1) some of the buildings at the Kali Besar area have been damaged and destroyed, some buildings that have been undergone facade modification are not contextual with the typology of the buildings at the Kali Besar area. The observation result shows that Kali Besar Timur Street leaves only 53.8 percents of its building in good condition, while Kali Besar Barat Street has 70.3 percents of its buildings in good condition. 50 percents of the buildings in the Kali Besar Timur Street are in vacant condition, while 31 percents of the buildings in Kali Besar Barat Street are also empty. 11.5 percents of the buildings at Kali Besar Timur Street have their facades altered, while it is only 20.7 percents at Kali Besar Barat Street; (2) The environmental condition of the Kali Besar area in Jakarta in general has been good. The observation result shows convenience value at open space of pedestrians. Sidewalks with sufficient thickness function as the place of interaction and sitting space for the communities. The sidewalks, in addition to their function as green and shaded linear park of the city, have also the function for the water percolation to the ground at the Kali Besar Area in Jakarta; (3) Revitalization program implemented by the Administration of the Special Region of Capital Jakarta has been a success and has added value to the Kali Besar Area; (4) The SWOT result shows the revitalization position at quadrant 1. This shows that the revitalization program has a fairly good internal vigor. The attraction of the area in the form of the historical buildings demonstrating the Dutch colonialism architectural style and the grip of local cultures have provided sufficient opportunities for the area to develop, namely as the tourist destination and to give new life to its Central Business District function that has been faded away; (5) The participation of the local communities around Kali Besar Jakarta has successfully given positive impact to the revitalization activities of the Kali Besar Jakarta. The result of interview analysis with some public figures and representative of the Administration around the Kali Besar Jakarta demonstrates that the roles of the communities to the revitalization program can be seen from their participation to the cultural events held at the area. Incentives have been given to Omni Batavia Hotel building. The incentive has encouraged the building owner to renovate their damaging buildings.

The recommendations are: (1) the local building owners and communities must keep on preserving the historical buildings at Kali Besar Jakarta as an effort of implementation of the applicable Cultural Preservation Law. In addition, building owners must be facilitated with easy permits and bureaucracy to maintain and manage the buildings without necessarily pruning away the historical and cultural values of the buildings; (2) it is necessary to involve the private sectors or businessmen in the forms of capital and promotional investment to introduce the Kali Besar Area Jakarta more widely to the people, both local and international societies; (3) empowerment of the local community to support the cultural activities could be held regularly within the scope of their participation to reach the better revitalization and management of the historical area.

E. References: 41 (1955 – 2007)

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Kawasan Kali Besar Jakarta merupakan urat nadi Kota Batavia pada masa kolonialisme Belanda, dimana Batavia di kenal memiliki pelabuhan dengan aktivitas perdagangan yang ramai, pelaut dan pedagang asing sepertinya wajib untuk singgah melabuhkan kapalnya untuk mendapatkan rempah-rempah. Tidak heran jika kemudian Batavia dijuluki dengan nama *Queen of The East* atau *Ratu dari Timur* (Wahyuasih, Christine, 2007). Kali Besar menjadi pusat kegiatan ekonomi karena alurnya yang membelah kota Batavia, ini terbukti dengan berjajarnya bangunan tua di sepanjang Kali Besar.

Kawasan Kali Besar Jakarta termasuk dalam Kawasan Kota Tua Jakarta. Luas kawasan kota tua inti sekitar 139 hektar yang didalamnya terdapat 283 bangunan tua dan bersejarah yang masuk dalam SK Gubernur nomor 475 /1993 dan berjumlah 216 gedung itu baru yang masuk katagori A. Sedangkan bangunan cagar budaya yang golongan B dan C jumlahnya lebih dari 300 gedung. Bangunan ini tampak luar tidak boleh diubah. Gedung-gedung tersebut tersebar di enam lokasi Lingkungan Cagar Budaya yang juga dikuatkan dengan SK Gubernur, yaitu meliputi lingkungan cagar budaya Tugu, Pasar Ikan dan Kota, Pulau Onrust dan sekitarnya, lingkungan Glodok, Kebayoran Baru dan lingkungan Menteng. Data menunjukkan bahwa di Jakarta terdapat 216 bangunan bersejarah dengan 132 titik yang di miliki baik secara individu, swata maupun pemerintah. Di setiap titik terdapat satu 1 sampai 10 bangunan dan 30 diantaranya adalah milik pemerintah. Sedangkan di kawasan Kota Tua yang seluas 139 hektar, bangunan milik pemerintah berjumlah hanya sekitar 10 sampai 15 buah (Dinas Kebudayaan dan Permuseuman, 2007).

Perpanjangan Kali Besar ini ke arah utara langsung menyatu dengan terusan pelabuhan (*havenkanaal*). Seluruh bagian inilah yang merupakan pusat kesibukan pelayaran, perdagangan, sekaligus industrinya Batavia. Kali Besar saat itu memang benar-benar telah merupakan *central business district (CBD)* Batavia. Kapal-kapal

dan perahu berlabuh di tepian Kali Besar untuk melakukan kegiatan bongkar muat. Di sepanjang tepian timur dan barat Kali Besar, berdiri deretan gudang-gudang serta bangunan-bangunan besar lainnya yang berkaitan dengan dunia perdagangan. Gudang-gudang ini antara lain untuk menyimpan beras, gula serta bahan makanan lainnya untuk keperluan perbekalan kapal-kapal (Ataladjar, B Thomas, 2003).

Kali Besar Jakarta sebagai sisa peninggalan zaman keemasan Batavia, pada masa kini dibelenggu keruwetan dan wajah kusam bangunan tua. Di kawasan Jalan Kali Besar Barat dan Kali Besar Timur, berjajar bangunan-bangunan dari abad 18, dan beberapa dari awal abad 20. Bangunan tersebut kemudian dibangun, dibongkar, atau diperbaharui guna memenuhi kebutuhan ruang, baik bersifat fungsional maupun simbolis kosmologis, sebagai konsekuensi perkembangan.

Keputusan Gubernur Kepala DKI Jakarta No. 475 Tahun 1993 tentang Penetapan-penetapan Bangunan-bangunan Bersejarah di daerah DKI Jakarta, ditambah dengan Pergub No.34 Tahun 2006 tentang Penguasaan Perencanaan dalam Rangka Penataan Kawasan Kota Tua seluas kurang lebih ± 846 ha, merupakan bentuk upaya pemerintah DKI Jakarta untuk mempertahankan kawasan perdagangan (CBD) di Kali Besar dengan unsur *heritage*. Kawasan Kali Besar tersebut dilestarikan agar kota tidak kehilangan jejak masa lalunya dan dapat menjadi potensi wisata bersejarah bagi kota Jakarta dan diharapkan nantinya akan membangkitkan industri pariwisata di daerah Jakarta Barat. Upaya revitalisasi kawasan tersebut diharapkan tidak dilakukan secara parsial, namun proses penghidupan tersebut diperlukan suatu konsep integral dari kota tua yang melibatkan seluruh kawasan tanpa menghilangkan gaya arsitektur asli bangunan-bangunannya.

Hampir seluruh kawasan Kali Besar ini, kini sepenuhnya merupakan wilayah komersial. Banyak bangunan tua di sana kini berubah fungsi menjadi gedung-gedung kantor bank, asuransi, pelayaran, ekspor-impor, perdagangan umum dan lain-lain. Bila saat ini kita berdiri di atas jembatan Kota Intan dan menatap wajah Kali Besar serta tepian sekitarnya, langsung tercermin sebuah gambaran memprihatinkan. Air yang kotor mengental bau busuk anyir menyengat. Pepohonan

nyiur dan palem yang mulai rindang di kedua tepian Kali Besar rasanya belum cukup untuk menyembunyikan warna hitam air di muara Ciliwung ini. Deretan lampu taman yang di tata di sepanjang tepian Kali Besar, belum cukup untuk menjadi perias wajah kawasan tersebut.

Menurut data yang tercatat pada kecamatan Tambora, jumlah bangunan selain tempat tinggal pada kurun waktu tahun 2002 – 2005 jumlah adalah gedung kantor berjumlah 101 buah, jumlah toko berjumlah 1431 buah dan gudang berjumlah 106 buah. Jika dibandingkan dengan banyaknya tenaga kerja yang ada, pada tahun 2004-2005 tercatat mengalami penurunan, dimana pada tahun 2004 tenaga kerja yang ada berjumlah 217 orang tenaga kerja. Pada tahun 2005 mengalami penurunan tenaga kerja menjadi 105 orang tenaga kerja pada industri besar, sedangkan pada industri sedang jumlah tenaga kerja pun mengalami penurunan. Ini terlihat pada data tahun 2004 yang berjumlah 1647 tenaga kerja mengalami penurunan pada tahun 2005 yang berjumlah 1406 tenaga kerja. Hal ini menunjukkan bahwa perekonomian di daerah Kali Besar mengalami kemandekan pada bidang investasi bangunan, bahkan dari jumlah tenaga kerja mengalami penurunan yang signifikan dari tahun ke tahun (Sumber : Kecamatan Tambora dalam angka 2005).

Dari nilai sejarah, Kali Besar disamping dapat memberikan inspirasi dan orientasi kebangsaan, juga berpeluang untuk dimanfaatkan bagi kegiatan pariwisata. Nilai estetika yang istimewa memungkinkan pemanfaatannya sebagai daya tarik kota. Pemanfaatan untuk fungsi yang baru terbukti dapat memberikan implikasi ekonomi sekaligus merupakan suatu langkah penghematan sumber daya. Masih banyak lagi usaha-usaha yang dapat dilakukan untuk memanfaatkan warisan budaya yang dimiliki oleh suatu kota. Namun perkembangan akhir-akhir ini menunjukkan gejala terjadinya pengabaian terhadap potensi-potensi tersebut, baik karena ketidaktahuan atau karena keberpihakan terhadap segala sesuatu yang baru demi kepentingan ekonomi jangka pendek. Tercatat jumlah kunjungan wisman ke Jakarta pada 2006 sebanyak 1.216.132 orang dan pada 2007 sebanyak 1.216.057 orang, yang artinya mengalami penurunan sebanyak 75 orang (Harian Suara Karya, 2008).

Dari kilasan perkembangan kawasan dan permasalahan diatas, maka perlu upaya revitalisasi kawasan Kali Besar Jakarta dengan tetap mempertahankan keaslian bangunan-bangunan kuno yang telah menjadi *trademark* kota sebagai bentuk pelestarian kawasan dan potensi tujuan pariwisata kota Jakarta.

1.2. Rumusan Masalah

Keberadaan kawasan Kali Besar Jakarta sebagai wadah ruang publik dan kawasan komersial, kurang begitu berkembang, banyak bangunan yang kosong, rusak bahkan hancur, ditambah dengan kualitas lingkungan yang makin menurun. Padahal kawasan ini berpotensi sebagai kawasan wisata kota dan komersial karena letaknya yang strategis dan memiliki sejarah dan kenangan bagi pembentukan kota Jakarta. Hal ini tidak lepas dari eksistensi kawasan Kali Besar yaitu sebagai kawasan cagar budaya, dengan tampilan bangunan kuno bersejarah. Namun keadaan saat ini, kawasan Kali Besar menjadi kawasan mati dan seakan-akan kurang perhatian dari pemerintah kota, padahal kawasan ini ada di dalam wilayah Kawasan Kota Tua Jakarta yang masuk dalam program revitalisasi Pemda DKI Jakarta. Jadi masalah yang dihadapi dalam revitalisasi Jalan Kali Besar Jakarta adalah bagaimana menjadikan kawasan ini sebagai salah satu pusat wisata komersial yang diminati oleh masyarakat kota dan wisatawan. Dengan demikian, kawasan ini dapat hidup kembali atau berhasil direvitalisasi sehingga dapat memenuhi kebutuhan publik, yaitu kebutuhan ruang publik dan komersial, serta adanya peningkatan kualitas lingkungan sekitar kawasan.

Berdasarkan rumusan permasalahan di atas maka dalam penelitian ini diajukan beberapa pertanyaan penelitian, sebagai berikut:

1. Perubahan kondisi dan bentuk apa yang terjadi pada bangunan di kawasan bersejarah Kali Besar Jakarta?,
2. Perubahan kondisi apa yang terjadi di lingkungan kawasan bersejarah Kali Besar Jakarta?,
3. Bagaimana program revitalisasi yang dicanangkan oleh Pemda DKI Jakarta?,
4. Bagaimana peran serta masyarakat dalam program revitalisasi kawasan bersejarah Kali Besar Jakarta?.

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini, adalah:

1. Mengkaji perubahan kondisi dan bentuk bangunan di kawasan bersejarah Kali Besar Jakarta,
2. Mengkaji perubahan kondisi lingkungan di kawasan bersejarah Kali Besar Jakarta,
3. Melakukan evaluasi program revitalisasi yang dicanangkan Pemda DKI Jakarta,
4. Mengkaji peran serta masyarakat dalam program revitalisasi kawasan bersejarah Kali Besar Jakarta.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberi manfaat:

1. Untuk Kajian Ilmu Lingkungan: penelitian ini diharapkan dapat memberi kontribusi terhadap kemajuan ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu lingkungan pada khususnya dalam upaya melakukan program konservasi kawasan cagar budaya bersejarah.
2. Untuk Masyarakat: penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan dan wawasan bagi masyarakat di sekitar kawasan Kali Besar Jakarta dan masyarakat luas akan pentingnya cagar budaya bersejarah. Dengan bertambahnya wawasan ini, maka diharapkan masyarakat dapat turut termotivasi dalam program revitalisasi dalam rangka meningkatkan kualitas lingkungan.
3. Untuk Pemerintah: penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan mengenai program revitalisasi Kota Tua yang telah dicanangkan oleh Pemerintah. Selain itu, dapat menjadi masukan bagi Dinas Tata Kota dan Dinas Lingkungan Hidup dalam menyusun suatu panduan pengelolaan Kawasan Kali Besar Jakarta
4. Untuk Peneliti: penelitian ini diharapkan dapat memberi dasar acuan bagi penelitian lanjutan tentang bagaimana melestarikan suatu kawasan kota yang memiliki nilai historis dan ekonomi yang tinggi dengan pendekatan secara komprehensif. Pada akhirnya menghasilkan arahan atau rekomendasi yang dapat meningkatkan kualitas lingkungan Jalan Kali Besar dengan lebih baik lagi.

2. TINJAUAN KEPUSTAKAAN

2.1. Kerangka Teori

2.1.1. Kawasan Pusat Kota (*Central Business District/CBD*)

Kota atau kawasan metropolitan merupakan perwujudan perkembangan yang alamiah dari suatu pemukiman perkotaan yang berkembang sangat pesat. Perkembangan tersebut menyebabkan jumlah penduduk dan luas wilayah yang sangat besar, dengan karakteristik dan persoalan yang spesifik. Oleh karenanya, suatu kota atau kawasan metropolitan memerlukan pengelolaan tersendiri dalam hal pemecahan persoalan yang dihadapi, penyediaan prasarana dan layanan perkotaan, serta pengelolaan pembangunannya.

Kawasan adalah daerah tertentu yang mempunyai ciri tertentu, seperti tempat tinggal, pertokoan, industri; bagian dari bangunan/lahan yang digunakan untuk kegiatan khusus; area sebuah wilayah/kota. Sedangkan bersejarah adalah mengusut asal usul yang mengandung silsilah, asal usul, kejadian dan peristiwa yang benar-benar terjadi di masa lampau, dalam hal ini uraian peristiwa masa lampau (Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, 1998). Sehingga kawasan bersejarah dapat diartikan sebagai daerah tertentu yang mempunyai silsilah, asal usul, kejadian dan peristiwa yang benar-benar terjadi di masa lampau.

Kawasan bersejarah telah menjadi bagian dari sejarah, sebagai komponen integral dalam perkembangan arsitektur dari masa ke masa. Gerald Dix (*Design and Conservation in the City*, 1986) menyatakan dengan jelas bahwa "arsitektur merupakan pengejawantahan semangat dan aspirasi masyarakat pada waktu dan tempat tertentu". Pada bangunan di kawasan bersejarah Kali Besar Jakarta, bangunan diperkenalkan dengan bentuk-bentuk barat seperti lengkung dan kubah, dengan bahan-bahan dan teknologi baru, seperti konstruksi beton dan baja, tetapi semuanya diupayakan untuk beradaptasi dengan iklim dan arsitektur setempat.

Suatu kawasan metropolitan merupakan aglomerasi dari beberapa kawasan permukiman, tidak harus kawasan permukiman yang bersifat kota, namun secara keseluruhan membentuk suatu kesatuan dalam aktivitas bersifat kota dan bermuara pada pusat (kota besar yang merupakan inti) yang dapat dilihat dari aliran tenaga kerja dan aktivitas komersial. Menurut Goheen dalam Bourne, *ed.* 1971, Kota/Distrik Metropolitan adalah kawasan perkotaan dengan karakteristik penduduk yang menonjol dibandingkan dengan penduduk perdesaan di sekitarnya. Istilah ini digunakan untuk memberikan gambaran yang lebih tepat mengenai besaran dan konsentrasi penduduk dalam wilayah yang luas, yang selanjutnya dapat menunjukkan besaran pusat-pusat permukiman utama di satu negara. Secara umum, kawasan metropolitan dapat didefinisikan sebagai 'satu kawasan dengan konsentrasi penduduk yang besar, dengan kesatuan ekonomi dan sosial yang terpadu dan mencirikan aktivitas kota'

Istilah metropolitan pertama kali digunakan secara resmi berkenaan dengan skala dan pola pertumbuhan kota yang sangat cepat di Amerika. Perubahan fundamental dalam cara hidup Amerika ini dikenali pada awal abad ke-20 ketika Biro Sensus (Amerika) pada tahun 1910 secara resmi memperkenalkan istilah Metropolitan Districts ke dalam sistem klasifikasi wilayahnya (Goheen, *dalam Bourne, ed.* 1971). Metropolitan di Amerika menunjukkan segregasi sosial dan keruangan yang tinggi, terlihat fragmentasi dalam kelompok etnis dan kelompok politik. Dicirikan oleh adanya *Central Business District* (CBD) yang sangat kuat menarik tenaga kerja. Di kota-kota ukuran menengah dan besar lainnya, pembangunan apartemen dan kondominium pun terlihat diprioritaskan di daerah-daerah CBD dan beberapa kawasan (lama) yang dioptimalkan kembali melalui program revitalisasi (*urban revitalization*) atau pembangunan kembali (*urban redevelopment*).

Central Business District (CBD) dianggap sebagai pusat dari perdagangan dan jasa. Pusat ini dapat hanya satu atau lebih. Batasan pusat usaha ini menurut beberapa penelitian menunjukkan ada yang menyebar luas dan di lain kota ada yang malah berkurang. Pusat-pusat kota di negara maju, seperti di Inggris pada dekade 80an dicirikan dengan keadaan fisik yang buruk, tidak tersedianya tempat pejalan kaki yang baik, dan ketika malam berubah menjadi gurun tanpa budaya. Paling utama

adalah kawasan ini tidak memiliki mekanisme ekonomi yang menguntungkan bagi perekonomian lokal (Hall, 1998). Namun sejak dekade 90an terjadi perubahan dengan perbaikan fisik dan peningkatan budaya di pusat kota (Bianchini dan Schwengal, 1991 dalam Hall, 1998).

Penelitian. Murphy dan Vance (1955) di Amerika Utara menyatakan bahwa karakteristik *Central Business District* (CBD) adalah:

1. Mengandung toko pengecer utama. Toko serba ada dan toko-toko spesialis dengan pendapatan tinggi dengan membutuhkan penduduk sekitar yang besar untuk dapat bersaing dalam mendapatkan lokasi terbaik;
2. Mengandung proporsi terbesar dari kantor-kantor utama kota tersebut;
3. Konsentrasi gedung-gedung tertinggi atau pertumbuhan vertikal tertinggi (khususnya untuk kota-kota Amerika Utara), diakibatkan oleh sewa yang tinggi sebagai akibat dari persaingan atas tanah;
4. Jumlah pejalan kaki tertinggi;
5. Konsentrasi jumlah lalu-lintas. Kota tumbuh pada titik temu jalur-jalur utama komunikasi ke dalam kota;
6. Memiliki nilai sewa tanah tertinggi, termasuk pertemuan garis semu nilai sewa tanah tertinggi (*peak land value intersection*);
7. Secara tetap mengalami perubahan. Pusat pertokoan baru, pembangunan gedung yang lebih tinggi lagi dari sebelumnya, skema lalu-lintas baru diumumkan setiap saat. Berbagai bangunan "baru" berusia 20 tahun sudah dirobohkan untuk dibangun yang lebih baru.

Dalam sejarah perkembangan kota, secara struktural pusat kota selalu merupakan titik tumbuh utama yang sangat dominan dalam menentukan pertumbuhan kota. Kawasan pusat kota merupakan suatu sistem yang mengandung pertalian antara unsur pelaku, unsur fungsi dan unsur penghubung. Sebagai satu kesatuan sistem, maka perubahan yang terjadi pada satu bagian atau satu sub-sistem akan berpengaruh pada keseluruhan sistem kota (Sujarto dalam Pradoto, 1999:31). Sistem kota terwujud dalam suatu tatanan ruang yang terangkai menjadi struktur tata ruang kota. Tatanan ruang ini kemudian memberikan karakter tertentu

bermanifestasi dalam pola atau wujud fisik atau keruangan dan wujud non-fisik atau non keruangan.

Pusat kota merupakan bagian dari kota yang dikarakteristikan dengan lokasinya yang berada di pusat dengan bermacam-macam fungsi, serta penggunaan lahan yang maksimum dan batasnya sangat sulit didefinisikan. Walaupun karakter fisik pusat kota dan penduduknya sangat beragam, tetapi secara umum dapat diidentifikasi dari adanya kesamaan dalam hal kecenderungan pemusatan kegiatan kearah suatu wilayah tertentu yang berada di pusat kota (Balchin, 1983:40; Gook dalam Pradoto, 1993:31).

Chadwick dalam Sujarto, (1992:5) mengatakan: *"the arrangements of space or in space of all kinds"*. Selanjutnya Foley dalam Sujarto (1992:5), mengatakan bahwa tatanan ruang bukanlah merupakan suatu sistem yang tertutup, melainkan suatu sistem yang menyangkut pula hal-hal non fisik. Hal ini terlihat pada kenyataan bahwa struktur fisik ruang kota sangat ditentukan dan dipengaruhi oleh faktor-faktor non fisik seperti organisasi fungsional, pola budaya dan nilai kehidupan komunitas (Wheaton, 1967; Porteous dalam Pradoto, 1999:31). Selanjutnya, dikemukakan bahwa penataan ruang dilandasi oleh suatu paradigma yang terkait antara 3 (tiga) aspek, yaitu (Foley, 1964; Foley 1967 dalam Pradoto, 1999:32):

1. Aspek normatif, yang bersifat spasial seperti nilai sosial budaya, institusi, peraturan dan perundangan, teknologi dan yang bersifat spasial termasuk distribusi tata ruang dari pola budaya, nilai yang berkaitan dengan pola tata ruang aktivitas dan lingkungan yang berkaitan dengan pola tata ruang aktivitas dan lingkungan fisik.
2. Aspek fungsional, yang bersifat aspasioal, seperti pembagian dan agihan fungsi-fungsi, sistem aktivitas termasuk manusia dan kegiatan usaha di dalam peranan fungsionalnya dan yang bersifat spasial seperti distribusi tata ruang fungsi-fungsi, kaitan tata ruang, pola tata ruang kegiatan berdasarkan macam-macam fungsi.
3. Aspek fisik lingkungan, yang bersifat aspasioal, seperti obyek fisik, lingkungan geofisik, lingkungan angkasa, kaulitas lingkungan permukaan (dalam bumi dan angkasa), manusia sebagai wujud fisik, kualitas sumber daya alam dan

yang bersifat spasial seperti distribusi tata ruang, bentuk fisik, lahan, bangunan, jaringan jalan, jaringan utilitas, pola tata guna lahan sesuai kualitas lahannya.

Pusat kota merupakan organisme yang dinamis, selalu berevolusi. Kawasan pusat kota secara terus menerus mengalami pertumbuhan dan perubahan, baik secara struktur fisik ruang maupun fungsinya yang diakibatkan oleh pengaruh kekuatan internal maupun eksternal. Pusat kota mempunyai potensi sebagai pendorong dan penarik kekuatan sosial dan ekonomi yang dapat menciptakan perubahan pada suatu kota. Pengertian pusat kota didasari oleh karakteristik lokasinya yang berada di pusat, sedangkan pengertian sebagai kawasan pusat kegiatan komersial atau *Central Business District (CBD)* didasari oleh karakteristik kegiatannya.

Andrew dalam Pradoto (1999:33), mengelompokkan fungsi-fungsi CBD ke dalam 6 (enam) kelompok, yaitu:

1. Fungsi perdagangan yang identik dengan konsentrasi jenis-jenis kegiatan seperti: kegiatan perdagangan eceran dengan volume perdagangan yang lebih tinggi dibanding dengan kawasan lain; kegiatan keuangan yang ditandai dengan keberadaan kantor-kantor bank dan asuransi; kegiatan jasa administrasi, baik oleh pemerintah, swasta maupun organisasi sosial; kegiatan jasa profesional dan keahlian tertentu seperti konsultan hukum, teknik, ekonomi dan lain-lain; kegiatan perdagangan grosir dan pergudangan, yang tidak hanya melayani wilayah CBD saja, tetapi melayani juga kawasan yang lebih luas dan kota secara keseluruhan hanya merupakan bagian kecil darinya; kegiatan industri ringan dengan beberapa yang berskala kecil berlokasi di pinggir CBD dan sebagian besar bermigrasi ke luar kota dan jenis tertentu yang lokasinya menempel di pusat kota seperti industri garmen dan elektronik yang baru berkembang;
2. Fungsi budaya atau komunikasi yang ditandai dengan keberadaan kantor surat kabar, stasiun radio dan televisi, museum, bioskop dan perpustakaan;
3. Fungsi tempat konsentrasi tertinggi rekreasi komersial yang berupa restoran, cafe, diskotik dan lain-lain;

4. Fungsi pemerintahan yang diwujudkan dalam bentuk kantor-kantor pemerintahan. Berkaitan dengan hal ini, CBD juga menjadi tempat berkonsentrasinya hotel dan wisma karena kedekatannya dengan kantor-kantor administrasi, bisnis dan pemerintahan;
5. Fungsi tempat berkonsentrasinya kawasan hunian tetap seperti apartemen, kondominium dan rumah susun yang umumnya terletak di pinggiran CBD;
6. Fungsi pusat transportasi dan sistem transit, dimana konsentrasi jalan-jalan arteri di sini menyebabkan CBD menanggung beban lalu lintas yang tinggi.

Perkembangan kota yang begitu pesat dan membawa berbagai perubahan cukup drastis, mengakibatkan timbulnya permasalahan yang seringkali memaksa kota untuk mengabaikan kepentingan pihak-pihak tertentu ataupun fungsi-fungsi kegiatan tertentu. Kemerosotan kondisi fisik dan penampilan pusat kota juga merupakan masalah lain dari pusat kota. Hal ini terlihat jelas dengan keberadaan kawasan pemukiman kumuh di pusat kota, bangunan-bangunan kuno yang tidak terpelihara karena sudah dikosongkan atau beralih fungsi, sarana dan prasarana serta fasilitas yang terbatas tidak mampu lagi mengimbangi tuntutan peningkatan intensitas dan keragaman aktivitas.

Masalah lingkungan perkotaan secara garis besar dapat dikategorikan menjadi 3 (tiga), yaitu:

1. Menurunnya kualitas fungsional, berkaitan dengan interaksi dalam kota atau wilayah yang meliputi: kegiatan (ekonomi, pariwisata dan sosial) serta aksesibilitas (kondisi infrastruktur dan pengelolaan transportasi). Permasalahan tersebut antara lain ditandai dengan berkurangnya atau hilangnya pengunjung, menurunnya penjualan, pindah perusahaan, menurunnya jumlah penduduk dan kemacetan lalu lintas (Kotler, 1993:6);
2. Menurunnya kualitas visual, berkaitan dengan rusaknya kondisi fisik bangunan, penurunan kualitas estetika (proporsi, keseimbangan, skala, pola dan lainnya) dan ketidakjelasan hubungan antar ruang perkotaan (Wiendenhoeft, 1981:6);
3. Menurunnya kualitas lingkungan, berkaitan lingkungan fisik dan sosial. Masalah lingkungan fisik meliputi masalah polusi udara (emisi kendaraan

bemotor), polusi suara dan bau serta rusaknya ekosistem. Sedangkan masalah sosial meliputi hilangnya rasa identitas, rasa komunitas dan rasa memiliki (Wiendehoeft, 1981:6);

Peranan pusat kota sangat penting karena merupakan titik tumbuh utama yang sangat dominan serta menentukan pertumbuhan dan perkembangan dari suatu kota (Gibberd *dalam* Pradoto, 1999:39). Khususnya di Indonesia, pusat kota umumnya merupakan cikal bakal atau embrio dari suatu kota.

2.1.2 Ruang Terbuka Kota

Ruang terbuka kota pada dasarnya adalah ruang kota yang tidak terbangun, yang berfungsi sebagai penunjang tuntutan akan kenyamanan, keamanan, peningkatan kualitas lingkungan dan pelestarian alam yang terdiri dari ruang linier atau koridor dan ruang, pulau atau oasis sebagai tempat perhentian (Spreiregen, 1965). Pengertian ruang terbuka memiliki arti yang sangat beragam, menurut bidang keahliannya. Shirvani (1985) mendefinisikan ruang terbuka sebagai keseluruhan lansekap, perkerasan (jalan dan trotoar), taman, dan tempat rekreasi di dalam kota. Elemen ruang terbuka termasuk di dalamnya taman-taman, *square*, ruang terbuka hijau, kota, bangku, bak tanaman, air, penerangan, perkerasan, kios-kios, keran air minum, patung, jam taman, dan sebagainya. Alur pejalan kaki, papan petunjuk, dan *amenity space* merupakan elemen yang perlu dipertimbangkan. Mengingat liputannya yang begitu luas, maka hampir berbagai kegiatan dapat ditampung di dalam ruang terbuka kota.

Ruang terbuka di dalam kota dapat berbentuk *man made* atau *natural*, yang terjadi akibat teknologi, koridor jalan, bangunan tunggal, bangunan majemuk atau hutan-hutan kota dan aliran sungai serta daerah alamiah lainnya yang memang telah ada sebelumnya. Secara umum fungsi ruang terbuka hijau adalah sebagai berikut:

- a. Sebagai areal untuk perlindungan berlangsungnya fungsi ekosistem dan penyangga kehidupan;
- b. Sebagai sarana untuk menciptakan kebersihan, keselamatan, keserasian dan keindahan lingkungan;
- c. Sebagai sarana rekreasi;

- d. Sebagai pengaman lingkungan hidup perkotaan terhadap pencemaran, baik di darat, perairan maupun udara;
- e. Sebagai sarana penelitian dan pendidikan serta penyuluhan bagi masyarakat untuk membentuk kesadaran lingkungan;
- f. Sebagai tempat perlindungan plasma nutfah;
- g. Sebagai sarana untuk mempengaruhi dan memperbaiki iklim mikro.

Nazaruddin (1994) dan Eckbo (1964) menyatakan bahwa ruang terbuka hijau mempunyai banyak manfaat, antara lain adalah manfaat estetis, orologis, hidrologis, klimatologis, edhapis, ekologis, protektif, higienis dan edukatif.

- a. Manfaat Estetis (keindahan) dapat diperoleh dari tanaman-tanaman yang sengaja di tata sehingga tampak menonjol keindahannya. Warna hijau dan aneka bentuk dedaunan serta susunan tajuk berpadu menjadi pemandangan yang menyejukkan. Halaman gedung dan perumahan atau lainnya yang tampak kaku dan gersang akan terasa sedap dipandang bila ditumbuhi pepohonan maupun tanaman hias.
- b. Manfaat Orologis, perpaduan antara tanah dan tanaman merupakan kesatuan yang saling memberi manfaat. Vegetasi yang tumbuh di atas tanah akan mengurangi erosi. Manfaat orologis ini penting untuk mengurangi tingkat kerusakan tanah, terutama longsor dan menyangga kestabilan tanah.
- c. Manfaat Hidrologis, struktur akar tanaman mampu menyerap kelebihan air apabila turun hujan sehingga tidak mengalir dengan sia-sia melainkan dapat terserap oleh tanah. Hal ini sangat mendukung daur alami air tanah sehingga dapat menguntungkan kehidupan manusia. Dengan demikian, daerah hijau menjadi sangat penting sebagai daerah persediaan air tanah.
- d. Manfaat Klimatologis, iklim yang sehat dan normal penting untuk keselarasan hidup manusia. Faktor-faktor iklim seperti kelembaban, curah hujan, ketinggian tempat, dan sinar matahari akan membentuk suhu harian maupun bulanan yang sangat besar pengaruhnya terhadap manusia. Keberadaan vegetasi dapat menunjang faktor-faktor iklim tersebut. Efek rumah kaca akan dikurangi oleh banyaknya vegetasi dalam suatu daerah bahkan adanya vegetasi akan menambah kesejukan dan kenyamanan lingkungan.

- e. **Manfaat Edaphis**, manfaat edhapis berhubungan erat dengan lingkungan hidup satwa di perkotaan yang semakin terdesak lingkungannya dan semakin berkurang tempat huniannya. Padahal keberadaan satwa di perkotaan akan memberi warna tersendiri pada kehidupan perkotaan. Lingkungan hijau akan memberi tempat yang nyaman bagi satwa tanpa terusik.
- f. **Manfaat Ekologis**, keserasian lingkungan bukan hanya baik untuk satwa, tanaman atau manusia saja. Keseluruhan makhluk ini dapat hidup nyaman apabila ada kesatuan. Walaupun di beri tanggung jawab untuk menguasai alam, manusia tidak bisa sewenang-wenang merusaknya. Alam yang rusak berdampak negatif pada kehidupan manusia. Kehidupan makhluk hidup di alam ini memiliki ketergantungan satu dengan lainnya. Apabila salah satunya musnah maka makhluk hidup lainnya akan terganggu hidupnya.
- g. **Manfaat Protektif**, pepohonan yang rindang dapat menjadi pelindung dari teriknya sinar matahari di siang hari sehingga manusia memperoleh keteduhan dari terik sinar matahari. Pohon juga dapat menjadi pelindung dari terpaan angin kencang dan peredam suara kebisingan.
- h. **Manfaat Higienis**, lambat laun udara perkotaan semakin tercemar baik oleh asap kendaraan, industri, maupun debu kota. Adanya polusi dapat berakibat fatal bagi kehidupan manusia. Dengan adanya tanaman, bahaya polusi ini mampu dikurangi karena dedaunan tanaman mampu menyaring debu dan mengisap kotoran di udara. Bahkan tanaman mampu menghasilkan gas oksigen yang sangat dibutuhkan manusia.
- i. **Manfaat Edukatif**, semakin langkanya pepohonan yang hidup di perkotaan membuat sebagian warganya tidak mengenalnya lagi. Padahal sudah sejak dulu pepohonan itu tumbuh di sekitarnya. Penanaman kembali pepohonan di perkotaan dapat bermanfaat sebagai laboratorium alam.

Olgay (*Design With Climate*, 1963) melakukan analisis tentang kenyamanan dan kenikmatan, bahwa suatu kawasan yang luas akan menghasilkan suhu dan kelembaban yang minimum bagi lingkungan atau ruang dan memberikan suasana nyaman dan nikmat bagi kehidupan manusia. Manusia akan selalu mencari tempat berindung yang aman di manapun dia berada. Sebagai pencerminan rasa tanggung jawab, maka diperlukan peraturan-peraturan yang menyangkut soal keamanan yang

harus diterapkan dalam sebuah kawasan. Misalkan, antara lain keharusan untuk memberikan pagar di sekitar kolam atau sumur, adanya *relling* (pegangan tangga) di kedua sisi jembatan, penempatan tanda-tanda bahaya, penerangan cahaya yang cukup di malam hari, dan bentuk-bentuk pencegahan lainnya yang berhubungan dengan keamanan. Berikut di bawah ini aspek fisik lingkungan yang dapat dijadikan indikator pada kondisi fisik bangunan dan lingkungan kawasan Kali Besar Jakarta (Tabel 1).

Tabel 1. Aspek Fisik Lingkungan Kawasan Perdagangan

Aspek	Variabel	Indikator
Kenyamanan	Jalur Pejalan	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tertindung dari cuaca dan adanya tempat bernaung bagi pejalan dalam melakukan perjalanannya. 2. Bentuk fisik trotoar tidak terputus dan landai 3. Kebebasan bergerak bagi pejalan tidak terhalangi oleh penggunaan jalur pejalan yang tidak semestinya 4. Perhatian terhadap penyandang cacat
	Ruang Terbuka dan Penghijauan	<ol style="list-style-type: none"> 1. Adanya ruang terbuka umum, ketersediaan taman-taman, plaza dan ruang terbuka yang tertata dengan baik untuk tempat berkumpul dan berinteraksi. 2. Dapat menyerap panas dan meredam kebisingan.
	Parkir dan Ketersediaan Kendaraan Bermotor	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dekat dengan tempat kegiatan perdagangan 2. Tersedianya fasilitas kendaraan umum termasuk juga penyediaan fasilitas transportasi lainnya seperti jaringan jalan yang baik, halte dan sebagainya.
	Aksesibilitas	Kemudahan pencapaian ke kawasan perdagangan, tidak mengalami kesulitan dipengaruhi oleh kondisi jalan dan sirkulasi kendaraan (lancar/tidaknya arus sirkulasi kendaraan).
	Tata Bangunan	Adanya keteraturan bangunan dan kepadatan bangunan yang memadai.
Keamanan	Jalur Pejalan	Adanya aktivitas pejalan dan jalur kendaraan guna membangun aktivitas koridor yang aktif.
	Aktivitas Penunjang Kawasan	Aktivitas kawasan sepanjang hari didalam kawasan.

Aspek	Variabel	Indikator
	Penerangan	Penerangan cukup dan penampakan (<i>visibility</i>) yang baik atau pandangan yang tidak terhalangi.
Kesenangan	Jalur Pejalan	<ol style="list-style-type: none"> 1. Jalur pejalan yang terlihat menarik dari segi kegiatan di sekitar jalur tersebut atau keindahan, misalnya dengan adanya etalase pertokoan yang membentuk <i>eye catching</i> agar pejalan senang berjalan di jalur tersebut. 2. Jalur pejalan diupayakan dalam jalur terpendek dan jelas, dapat membuat pejalan menjadi mudah, bebas dari penundaan pergerakan dari satu tempat ke tempat yang lain yang diakibatkan kepadatan pejalan.
	Daya tarik kawasan	<ol style="list-style-type: none"> 1. Estetis, rekreatif, menarik dan prestisius 2. Adanya atraksi kawasan yang unik sebagai daya tarik, percampuran antara fungsi, seni, arsitektur dan kegiatan di ruang publik. 3. <i>Anchor tenant</i> (magnet kawasan) berupa <i>department store</i>, restaurant, bioskop, PKL, <i>landmark</i> kawasan perdagangan yang berbeda dengan kawasan lainnya. Biasanya berupa <i>sign board</i>, bangunan, <i>sculpture</i> dan lain-lain yang dapat berpotensi sebagai <i>anchor</i> kawasan dan dapat membentuk <i>image</i> tertentu pada kawasan perdagangan.
	Penampilan Bangunan	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ekspresi bangunan yang bercirikan nilai historis. 2. Fasade (muka bangunan) yang menarik.
	Fasilitas Perdagangan	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ketersediaan barang dan jasa yang memenuhi target pasarnya. 2. Tersedianya fasilitas penunjang seperti sarana telepon umum, toilet umum dan sarana penunjang lainnya yang disediakan untuk menunjang kegiatan didalam kawasan.

Sumber: Bromley dan Thomas, 1993; De Chiara, 1975, KepMenPU no 441 KPTS 1998.

Usaha-usaha penataan taman sebagai bagian ruang terbuka hijau, dari sudut fungsinya berkaitan erat dengan upaya konservasi dan preservasi tanah, air, udara, flora dan fauna sesuai habitatnya bagi upaya pembangunan berkelanjutan di setiap daerah perkotaan. Keberadaan taman bukan hanya untuk menciptakan keindahan dan kebersihan saja, tetapi juga diharapkan dapat menjaga dan mengembalikan fungsi lingkungan seperti untuk peresapan air, menjaga dan meningkatkan populasi

flora dan fauna, klimatologis dan lain sebagainya sehingga ekologi kota dapat tertata secara serasi, selaras dan seimbang sebagai bagian dari tatanan lingkungan.

2.1.3 Arsitektur Cagar Budaya Bernilai Sejarah

Belajar tentang sebuah kota adalah sama dengan mempelajari arsitekturnya. Dari karya-karya arsitektur yang ada, sejarah dan perkembangan yang terjadi dapat diketahui dan diikuti secara terperinci. Untuk itu, arsitektur sebuah kota harus diketahui dan diamati baik dari segi kualitas maupun kuantitasnya, kemudian baru dapat menentukan apa yang sebaiknya dilakukan demi kepentingan kota tersebut.

Arsitektur sebuah kota dapat dijelaskan melalui 3 (tiga) hal, yaitu: topografi, sejarah dan tipologi. Ketiga hal ini terkait erat satu dengan yang lainnya. Topografi berhubungan dengan pengertian-pengertian mengenai letak dan struktur formal sebuah tempat. Semua hal, baik yang bersifat fisik maupun non fisik terangkum dalam pengertian didalamnya. Sejarah mempengaruhi perkembangan bangunan-bangunan, tetapi tidak mempengaruhi tipe dasar dari bangunan-bangunan tersebut. Bentuk-bentuk formal yang tetap, dapat memperoleh makna yang berbeda pada zaman yang berbeda pula. Tipologi adalah ilmu yang mempelajari tentang asal usul. Dengan berbagai anggapan dasar, tipologi dimaksudkan untuk menelusuri karya-karya arsitektur sampai ke asal-usulnya, lewat pengamatan pada ujud kasat mata.

Roger Trancik (1986) mengingatkan para arsitek bahwa yang paling dibutuhkan dalam desain kota adalah peran arsitek untuk melihat kembali ke masa lampau, memedulikan keinginan dan kebutuhan masyarakat sekarang dan masa yang akan datang untuk mengatur lingkungannya sendiri. Adanya hubungan antara yang lama dan baru merupakan tujuan perancangan berkesinambungan.

Kawasan beserta bangunan-bangunan kunonya merupakan suatu perwujudan bentuk nyata peninggalan yang menjadi bukti fisik kekayaan budaya bangsa. *Artefact* ini dapat menunjukkan latar belakang sejarah masyarakatnya, sehingga semakin panjang sejarah suatu masyarakat, semakin banyak pula peninggalan-peninggalan yang diwariskan kepada generasi penerus.

Bangunan bersejarah adalah bangunan atau benda yang telah berusia lebih dari 50 tahun dan mengandung nilai sejarah, atau benda dan bangunan yang mewakili gaya yang khas serta dianggap memiliki nilai sejarah. Bangunan yang berada di kawasan Kali Besar Jakarta memiliki gaya arsitektur kolonial yang berkembang pada masa kolonial ketika Indonesia menjadi koloni Pemerintah Belanda (1600-1942). Suatu bangunan dapat menjadi penting karena nilai estetika arsitekturnya yang mewakili suatu aliran tertentu dalam konteks sejarah arsitektur. Penilaian berdasarkan nilai arsitekturnya harus merujuk pada pemahaman gaya-gaya yang telah menjadi bagian sejarah arsitektur yang berlaku di Indonesia.

Sejarah bangunan-bangunan kolonial biasanya tidak terlepas dari alur sejarah perkembangan bangsa. Melupakan penjajahan adalah sama dengan mengingkari kemerdekaan. Bangunan-bangunan itu biasanya punya nilai historis yang tinggi. Sedemikian tingginya sehingga kadang-kadang topografis dan tipologis tidak dapat dipertanggungjawabkan, tetapi secara historis harus dipertahankan.

Secara tipologi formal, kebanyakan bangunan ini dapat diklasifikasikan dalam tipe bangunan tertentu, dengan asal usul yang jelas, karena langgamnya yang biasanya jelas pula. Bangunan-bangunan yang patut dipertahankan berupa perumahan (secara transformatif dapat diartikan dengan susunan bangunan-bangunan dalam gugusan tertentu), dan monumen-monumen (bekas gedung pemerintah, gedung-gedung yang menjadi tanda-tanda dalam kota, dan sebagainya). Lewat pendekatan tipologis macam ini dengan mudah dapat mengenal model dari bentuk-bentuk arsitekturnya.

Bangunan kolonial berkembang sejak tahun 1600-1942. Langgam arsitektur yang termasuk dalam gaya bangunan kolonial (Departemen Pekerjaan Umum, 1998) antara lain:

a. Neo-Classic:

1. Neo-Greco: mengambil ciri-ciri arsitektur Yunani, menggunakan konstruksi kolom Doric, Ionic dan Corinthian. Bangunan dibagi menjadi bagian-bagian kaki, badan dan kepala;

2. Neo-Roman: mengambil ciri arsitektur Romawi dan menggunakan kolom dan balok khas Yunani namun dengan proporsi lebih tinggi;
 3. Neo-Gothic: Memiliki ciri berupa bukaan berbentuk busur lancip dan kaya ukiran dan omamen serta kolom struktur dengan komposisi klasik;
 4. Neo-Renaissance: Memiliki ciri berupa denah berbentuk simetris dengan bukaan berbentuk lengkung semi lingkaran;
 5. Empire Style: Mengambil ciri berupa ekspresi kemegahan, kekuatan dan kekuasaan.
- b) Art Deco: dipengaruhi oleh seni, kerajinan, patung dan seni lukis. Mudah diidentifikasi oleh karena elemen arsitekturnya berupa pola floral dan bentuk geometris yang berulang (Klein, Marilyn W and Fogle, David P., *Glues to American Architecture*, Starhill Press, Washington, 1985).
 - c) Naked Style: bahan bangunan diperlihatkan seperti apa adanya tanpa dilapisi bahan lain serta mementingkan fungsi dan rasio.
 - d) Amsterdam School: detail bangunan diungkapkan secara ekspresif alamiah dengan dominasi garis lengkung serta dinding bertekstur yang berbentuk masif dan plastis.
 - e) Ekletisisme: penggabungan beberapa langgam, termasuk unsur-unsur tradisional.
 - f) De Stijl: mengungkapkan bentuk sederhana dan struktural yang baru non-ekletis dan anti dekoratif. Perpaduan antara bidang horizontal dan vertikal yang menggunakan bahan modern seperti beton dan baja.

Salah satu bentuk pelestarian dan pemeliharaan terhadap benda sejarah dan cagar budaya adalah pemugaran. Guna mencapai tujuan itu, maka dalam pelaksanaannya perlu dilakukan revitalisasi untuk penyelamatan terhadap bangunan bersejarah yang ada di kawasan Kali Besar Jakarta. Berdasarkan Peraturan Daerah DKI Jakarta No. 9 Tahun 1999 Bab IV, dijabarkan tolok ukur kriteria sebuah bangunan cagar budaya adalah:

1. Tolok ukur nilai sejarah dikaitkan dengan peristiwa-peristiwa perjuangan, ketokohan, politik, sosial, budaya yang menjadi simbol nilai kesejarahan pada tingkat nasional dan atau Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
2. Tolok ukur umur dikaitkan dengan usia sekurang-kurangnya 50 tahun;

3. Tolok ukur keaslian dikaitkan dengan keutuhan baik sarana dan prasarana lingkungan maupun struktur, material, tapak bangunan dan bangunan di dalamnya;
4. Tolok ukur tengeran atau *landmark* dikaitkan dengan keberadaan sebuah bangunan tunggal monument atau bentang alam yang dijadikan simbol dan wakil dari suatu lingkungan sehingga merupakan tanda atau tengeran lingkungan tersebut;
5. Tolok ukur arsitektur dikaitkan dengan estetika dan rancangan yang menggambarkan suatu zaman dan gaya tertentu.

Dari kriteria dan tolok ukur di atas lingkungan cagar budaya diklasifikasikan dalam 3 (tiga) golongan, yakni:

1. Golongan I: lingkungan yang memenuhi seluruh kriteria, termasuk yang mengalami sedikit perubahan tetapi masih memiliki tingkat keaslian yang utuh;
2. Golongan II: lingkungan yang hanya memenuhi 3 kriteria, telah mengalami perubahan namun masih memiliki beberapa unsur keaslian;
3. Golongan III: lingkungan yang hanya memenuhi 3 kriteria, yang telah banyak perubahan dan kurang mempunyai keaslian.

Bangunan cagar budaya sendiri dibagi dalam 3 (tiga) golongan, yaitu:

1. Bangunan cagar budaya Golongan A: Bangunan yang memenuhi kriteria nilai sejarah dan keaslian;
2. Bangunan cagar budaya Golongan B: Bangunan yang memenuhi kriteria keaslian, kelangkaan, *landmark*, arsitektur, dan umur;
3. Bangunan cagar budaya Golongan C: Bangunan yang memenuhi kriteria umur dan arsitektur.

Struktur bangunan dapat memecahkan 2 (dua) persoalan, persoalan teknik dan persoalan estetika, termasuk pembentukan ruang. Persoalan teknik adalah kekukuhan gedung terhadap pengaruh luar dan bebannya sendiri yang dapat mengakibatkan perubahan bentuk atau robohnya gedung. Persoalan estetika merupakan persoalan arsitektur yang agak sulit ditentukan, yaitu keindahan gedung secara integral serta kualitas arsitektur.

Kualitas struktur bangunan dapat didefinisikan sebagai berikut:

- a. Struktur fungsional menentukan dimensi geometris yang berhubungan dengan penggunaan atau fungsi (kebutuhan ruang, ruang gerak, ruang sirkulasi, dan sebagainya), dimensi pengaturan ruang. Dimensi fisiologis tentang kenyamanan, penyinaran, dan penyegaran udara. Dimensi teknis dengan beban lantai, instalasi teknik, dan sebagainya.
- b. Struktur lingkungan meliputi struktur lingkungan alam (iklim, topografi, geologi, hidrologi, flora, fauna, pemandangan, serta radiasi terestris dan kosmis) serta lingkungan buatan (bangunan, sirkulasi, prasarana teknis dan radiasi buatan). Konteks sosial dan psikologis, sejarah dan *genius loci*, kesediaan bahan baku, ekonomi dan waktu yang tersedia.
- c. Struktur bangunan adalah susunan kegiatan yang dibutuhkan untuk membangun, memelihara dan membongkar suatu gedung. Berarti bahan bangunan, sistem penggunaannya (produksi dan pemasangan), dan teknik serta konstruksi bangunan harus memenuhi tuntutan ekologis.
- d. Struktur bentuk mengandung massa dan isi, ruang antara dan segala kegiatan mengatur ruang. Bentuk ruang tersebut dapat didefinisikan oleh dinding pembatas, tiang, lantai, dan sebagainya serta lubang pembukaan. Pencahayaan dan warna ikut mempengaruhi keindahan.

Faktor fisiologis dalam suatu bangunan dimaksudkan untuk memperoleh kriteria-kriteria apa yang harus diperhatikan dan dipenuhi guna melengkapi kebutuhan biologis manusia terhadap suatu lingkungan. Secara teoritis, kebutuhan fisiologis dapat dengan mudah dispesifikasikan. Kebutuhan tersebut dapat dipenuhi melalui peningkatan nilai ekonomi, penyegaran udara, penjemihan air, penyegahan hama penyakit, mengontrol udara panas dan dingin, tempat berlindung berbentuk shelter atau pepohonan, kesempatan untuk bergerak dan berolahraga dalam udara yang segar dan bersih serta sinar matahari yang cukup.

Hubungan antara masa pakai bahan bangunan dan struktur bangunan mempengaruhi baik pilihan struktur maupun penggunaan bahan bangunan menurut

prinsip-prinsip kualitas struktur yang dipilih. Pada dasarnya di kenal 3 (tiga) prinsip, yaitu:

- a. Prinsip pembuangan di mana semua unsur dari sebagian bangunan menyesuaikan diri dalam daya tahannya atas unsur-unsur yang paling lemah/paling cepat rusak;
- b. Prinsip *Rolls Royce* dimana unsur-unsur yang paling kuat menentukan daya tahan bagian bangunan masing-masing;
- c. Prinsip Struktural dimana setiap unsur bangunan yang daya tahannya berbeda dengan bagian bangunan yang lain dapat diganti tanpa merusak bagian bangunan yang lebih kuat. Makin banyak bagian bangunan yang tahan lama, makin kecil biaya pemeliharannya.

2.1.4 Revitalisasi

Kawasan dan bangunan yang memiliki nilai arti kesejarahan atau nilai seni arsitektur, pada dasarnya harus dilihat sebagai obyek cagar budaya. Obyek cagar budaya merupakan kekayaan budaya bangsa yang penting artinya bagi pemahaman dan pengembangan sejarah ilmu pengetahuan dan kebudayaan itu sendiri, sehingga perlu dilindungi dan dilestarikan demi pemupukan jatidiri bangsa dan kepentingan nasional.

Guna menjaga kelestarian obyek cagar budaya tersebut (kawasan dan bangunan bersejarah), perlu langkah-langkah pengaturan bagi penguasaan, pemanfaatan dan pengawasannya. Sebagai landasan hukum dalam rangka mewujudkan upaya pelestarian tersebut, pemerintah telah menyusun dan menerbitkan UU No. 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya sebagai pengganti *Monumenten Ordonantie No. 19 Tahun 1931*, yang telah di ubah dengan *Monumenten Ordonantie Tahun 1934 (Staatblad tahun 1934 NO. 515)*.

Revitalisasi berasal dari kata *re-vitalization* yang di Indonesiakan, dimana 'vital' berarti penting atau strategis, sedangkan 're' berarti menggali/mengembalikan. Sehingga revitalisasi mempunyai arti sebagai menggali/mengembalikan nilai penting/strategis. Dalam kamus besar Bahasa Indonesia 'vita' mempunyai arti hidup,

sedangkan 'vitalitas' diartikan sebagai gaya hidup, daya tahan atau kemampuan untuk bertahan. Dalam lingkup kawasan, vitalitas dapat diartikan sebagai kemampuan, kekuatan kawasan untuk tetap bertahan hidup.

Revitalisasi menurut Martokusumo Widjaja (2001) adalah upaya untuk menghidupkan kembali kawasan mati, yang pada masa silam pernah hidup, atau mengendalikan dan mengembangkan kawasan untuk menemukan kembali potensi yang dimiliki atau pernah dimiliki atau seharusnya dimiliki oleh sebuah kota baik dari segi sosio-kultural, sosio-ekonomi, segi fisik alam lingkungan, sehingga diharapkan dapat memberikan peningkatan kualitas lingkungan kota yang pada akhirnya berdampak pada kualitas hidup dari penghuninya. Sedangkan revitalisasi menurut Perda DKI Jakarta No. 9 Tahun 1999 Pasal 1 butir (10) adalah upaya memberdayakan situasi dan kondisi lingkungan dan bangunan cagar budaya untuk berbagai fungsi yang mendukung pelestariannya.

Dalam proses revitalisasi, ada beberapa pendekatan yang dapat dilakukan (Sutarjo, 2003) yaitu sebagai berikut:

1. Rehabilitasi merupakan upaya mengembalikan fungsi, struktur dan lingkungan fisik karena mengalami kerusakan, degradasi fisik secara kualitas maupun kapasitas;
2. Reservasi merupakan upaya mempertahankan, melestarikan dan memelihara berbagai struktur lingkungan alami dan buatan kota yang memiliki nilai sejarah, nilai sosial budaya dan seni, nilai lingkungan dan nilai arsitektur;
3. Konservasi merupakan upaya menjaga, memelihara dan melestarikan suatu bagian wilayah kota agar aman terhadap kemungkinan terjadinya bencana alam, pengrusakan terhadap lingkungan alam dan buatan;
4. Renovasi merupakan upaya dan penyesuaian sebagian atau beberapa bagian dari suatu lingkungan atau struktur untuk meningkatkan kapasitas dalam fungsi yang tetap atau fungsi baru;
5. Restorasi merupakan upaya untuk mengembalikan pada kondisi asal dengan menghilangkan tambahan-tambahan yang ada kemudian dan memasang kembali unsur-unsur semula yang telah hilang tanpa menambahkan unsur baru kedalamnya;

6. Rekonstruksi merupakan upaya untuk mengembalikan suatu struktur lingkungan alami atau buatan kepada wujud semula atau mendekati wujud asal;
7. Replikasi merupakan upaya untuk membangun bangunan baru yang meniru unsur-unsur atau bentuk-bentuk bangunan lama yang sebelumnya ada tetapi sudah hancur atau musnah.

Upaya revitalisasi melalui pemberdayaan situasi dan kondisi lingkungan dan bangunan cagar budaya tidak lepas dari istilah konservasi. Konservasi meliputi bangunan yang ada di kawasan, sedangkan revitalisasi memiliki arti lebih menyeluruh, bukan hanya pada lingkungan binaan semata yang ada pada bangunan, tetapi juga meliputi lingkungan sekitarnya yang mendukung struktur dari kawasan. Geoffrey Young (1977) dalam bukunya *Conservation Scene: How Buildings are Protected and Why* menjelaskan bahwa: Konservasi bangunan bertujuan untuk menghindari tersia-sianya sebuah bangunan. Konservasi dalam hal ini memastikan bahwa bangunan tersebut tetap dapat digunakan atau sama dengan pemanfaatan. Preservasi berarti mempertahankan sebuah bangunan pada kondisi apa adanya.

Mohammad Danisworo (1997) dalam makalah berjudul Urban Desain dalam Konteks Pemugaran menjabarkan istilah konservasi dan preservasi sebagai berikut: Konservasi bukan hanya merupakan upaya pemeliharaan saja, tetapi juga menyertakan kehidupan baru yang sesuai bagi kehidupan masyarakat setempat dan fungsi-fungsi baru. Preservasi lebih merupakan upaya untuk mengembalikan kondisinya ke bentuk aslinya untuk kemudian dilindungi dari kerusakan.

Pada Piagam Burra (Burra Charter) dari ICOSMOS Australia 1980—telah direvisi pada tahun 1981 dan 1988—senantiasa menjadi acuan bagi Eko Budihardjo (1997) untuk menerangkan bahwa konservasi adalah seluruh proses penanganan suatu tempat sehingga dapat dipertahankan makna budayanya, mencakup kegiatan pemeliharaan dan tergantung pada keadaan dapat mencakup kegiatan preservasi, restorasi, rekonstruksi dan adaptasi dan pada umumnya merupakan gabungan lebih dari satu kegiatan tersebut. Sedangkan preservasi adalah upaya mempertahankan

keutuhan suatu tempat seperti apa adanya dan memperlambat penurunan kondisi tersebut.

Kegiatan revitalisasi dan konservasi mempunyai 2 (dua) sisi, yaitu sebagai suatu strategi untuk perlindungan bangunan kuno dan memacu pertumbuhan dan perkembangan ekonomi (*economic growth and development*). Ada 3 (tiga) keuntungan yang dapat di peroleh dalam upaya penyelamatan, yaitu keuntungan budaya, ekonomis dan sosial. Keuntungan budaya diperoleh karena semakin memperkaya sumber sejarah sehingga akan menambah rasa kedekatan (*sense of attachment*). Keuntungan ekonomi dapat meningkatkan taraf hidup, omset penjualan, harga sewa, pajak pendapatan dan mengurangi biaya penggantian (*replacement cost*). Sedangkan keuntungan sosial timbul karena meningkatnya nilai ekonomi dan menumbuhkan rasa percaya diri pada masyarakat.

Uka Tjandrasasmita (1982) mendefinisikan pemugaran yang sebenarnya tercakup dalam usaha pelestarian. Dalam makalah berjudul Masalah Pemugaran dan Pelestarian Bangunan Bersejarah dan Lingkungannya—Pengalaman dan Pemikiran antara lain menjelaskan: Serangkaian kegiatan menyelamatkan, melestarikan suatu bangunan bersejarah sebagai warisan budaya bangsa guna mengembangkan serta merangsang kembali gairah kebudayaan nasional agar menjadi sumber inspirasi daya cipta kehidupan bangsa dan sekaligus menjadi tumpuan kesadaran, kesatuan serta ketahanan nasional yang mantap dalam rangka memupuk, membina dan mengembangkan kepribadian bangsa.

Menurut penjelasan atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1993 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya, pada Pasal 27 ayat (2) istilah pemugaran dijabarkan sebagai: serangkaian kegiatan yang bertujuan untuk mengembalikan keaslian bentuk benda cagar budaya dan memperkuat strukturnya bila diperlukan yang dapat dipertanggungjawabkan dari segi arkeologis, historis, dan teknis dalam upaya pelestarian cagar budaya. Pemugaran mencakup kegiatan restorasi, rekonstruksi, rehabilitasi dan konsolidasi.

Martono Yuwono (1987) melalui makalah yang berjudul Pendekatan Pelestarian Dalam Pembangunan dan Partisipasi Masyarakat yang disampaikan dalam rangka Dialog non-formal para pemerhati kegiatan pelestarian yang mengambil tempat di Yogyakarta menjelaskan bahwa pelestarian/pemugaran bangunan berarti perawatan/pemugaran bangunan dengan tujuan untuk mengembalikan keadaan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki. Pelestarian lingkungan mengandung arti upaya mempertahankan dan menjaga/melindungi nilai-nilai atau karakter yang terdapat dalam suatu lingkungan buatan manusia baik di perkantoran, sektor/bagian, maupun pedesaan yang dianggap bernilai sejarah.

2.1.5 Peraturan Dan Perundangan

Kegiatan revitalisasi kawasan Kali Besar tidak hanya melihat pada bangunan binaan semata, tetapi juga lingkungan sekitar yang turut mempengaruhinya. Oleh karena itu, diperlukan aspek hukum yang mampu memayungi seluruh aspek yang terlibat didalamnya, yaitu meliputi aspek penataan ruang, aspek lingkungan hidup dan aspek cagar budaya. Semua aspek hukum tersebut akan mampu mengelola suatu kawasan secara berkesinambungan sehingga menjadikan sebuah kawasan yang tidak berdiri sendiri, tidak terpaku pada bangunan saja, tetapi kawasan yang berintegrasi dengan lingkungan sekitarnya.

Dalam ketentuan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1988 tentang Ruang Terbuka Hijau (RTH) di wilayah perkotaan, disebutkan 2 (dua) istilah yaitu ruang terbuka kota dan ruang terbuka hijau kota. Ruang terbuka kota merupakan ruang bukan terbangun yang memiliki sifat perkotaan maupun non perkotaan, yang diwujudkan dalam bentuk taman, jalur hijau, hutan kota, lapangan dan pekarangan (Depdagri, 1988). Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa Ruang Terbuka Hijau Kota (RTHK) adalah ruang-ruang yang terdapat di dalam kota, baik berupa koridor/jalur ataupun area/kawasan sebagai tempat pergerakan/penghubung dan tempat perhentian/tujuan, dimana unsur hijau (vegetasi) yang alami dan sifat ruang yang terbuka lebih dominan. Namun demikian, masih dimungkinkan adanya aktivitas binaan pada areal ini secara terbatas sejauh fungsi ekologis dapat lebih diutamakan/ditunjukkan.

A. Undang-Undang Penataan Ruang No. 26 Tahun 2007

Pada Undang-Undang Penataan Ruang No. 26 Tahun 2007 Bab II Pasal 3 disebutkan bahwa "Penyelenggaraan penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional dengan:

- a. terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan;
- b. terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia; dan
- c. terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang".

Disebutkannya estetika lingkungan dalam konteks penataan ruang, maka terbuka peluang untuk mempertimbangkan bagian-bagian lain dari undang-undang ini demi kegiatan konservasi. Terlebih lagi jika menyimak pada Pasal 1 ayat (21) dan (22) secara berurutan menerangkan bahwa :

1. Kawasan lindung adalah kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan;
2. Kawasan budi daya adalah kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan.

Selanjutnya pada Pasal 17 disebutkan bahwa pada ayat (3): "Rencana pola ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi peruntukan kawasan lindung dan kawasan budi daya", dan ayat (4): "Peruntukan kawasan lindung dan kawasan budi daya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi peruntukan ruang untuk kegiatan pelestarian lingkungan, sosial, budaya, ekonomi, pertahanan, dan keamanan".

Pemaparan di atas menunjukkan adanya pengertian tentang kelestarian lingkungan hidup bernilai sejarah dan budaya bangsa. Asas konservasi dijadikan bahan pertimbangan manakala dilaksanakan pembudidayaan kawasan.

B. Undang-Undang Lingkungan Hidup No. 23 Tahun 1997

Undang-undang Lingkungan Hidup No. 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup pada Asas dan Tujuan sebagaimana tercantum pada Pasal 1 menyebutkan bahwa "Lingkungan hidup adalah kesatuan ruang dengan semua benda, daya, keadaan, dan makhluk hidup, termasuk manusia dan perilakunya, yang mempengaruhi kelangsungan perikehidupan dan kesejahteraan manusia serta makhluk hidup lain".

Pada Pasal 4 disebutkan bahwa sasaran pengelolaan lingkungan hidup adalah:

- a. Tercapainya keselarasan, keserasian, dan keseimbangan antara manusia dan lingkungan hidup;
- b. Terwujudnya manusia Indonesia sebagai insan lingkungan hidup yang memiliki sikap dan tindak, melindungi dan membina lingkungan hidup;
- c. Terjaminnya kepentingan generasi masa kini dan generasi masa depan;
- d. Tercapainya kelestarian fungsi lingkungan hidup;
- e. Terkendalinya pemanfaatan sumber daya secara bijaksana;
- f. Terlindunginya Negara Kesatuan Republik Indonesia terhadap dampak usaha dan/atau kegiatan di luar wilayah negara yang menyebabkan pencemaran dan/atau perusakan lingkungan hidup.

Kemudian pada Pasal 9 berbunyi:

- a. Pemerintah menetapkan kebijaksanaan nasional tentang pengelolaan lingkungan hidup dan penataan ruang dengan tetap memperhatikan nilai-nilai agama, adat istiadat, dan nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat.
- b. Pengelolaan lingkungan hidup, dilaksanakan secara terpadu oleh instansi pemerintahan sesuai dengan bidang tugas dan tanggung jawab masing-masing masyarakat serta pelaku pembangunan lain dengan memperhatikan keterpaduan perencanaan dan pelaksanaan kebijaksanaan nasional pengelolaan lingkungan hidup.
- c. Pengelolaan lingkungan hidup wajib dilakukan secara terpadu dengan penataan ruang, perlindungan sumber daya alam non-hayati dan ekosistemnya, cagar budaya, keanekaragaman hayati dan perubahan iklim.

- d. Keterpaduan perencanaan dan pelaksanaan kebijaksanaan nasional pengelolaan lingkungan hidup, sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dikoordinasikan oleh menteri.

Secara singkat dapat disimpulkan bahwa Undang-undang tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup dapat dimanfaatkan sepenuhnya untuk kegiatan konservasi bangunan dan kawasan bersejarah. Sesuai dengan masa pembuatannya, terlihat bahwa substansinya sangat relevan dan tanggap terhadap kebutuhan jaman.

C. Undang-Undang Benda Cagar Budaya No. 5 Tahun 1992

Kegiatan konservasi warisan budaya di Indonesia selalu merujuk pada Undang-undang Benda Cagar Budaya (UUBCB), sebagai perbaikan sekaligus menggantikan *Monumenten Ordonnantie* 1931 (Stbl. No. 238 Tahun 1931) dan *Monumenten Ordonnantie* No. 21 1934 (Stbl. No. 515 Tahun 1934). Dalam proses perwujudan Undang-undang itu, pemikiran tentang perlindungan cagar budaya sempat diakomodasikan secara hukum dalam Pasal 14 Undang-undang No. 4 Tahun 1982 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup yang menyebutkan bahwa, "Ketentuan tentang perlindungan cagar budaya ditetapkan dengan undang-undang".

Definisi benda cagar budaya menurut Undang-undang tentang Cagar Budaya ada 2 (dua), yaitu:

1. Benda buatan manusia yang bergerak, maupun tidak bergerak yang merupakan kesatuan atau kelompok, atau bagian-bagiannya atau sisa-sisanya, yang berumur sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, atau mewakili masa gaya yang khas dan mewakili masa gaya sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan;
2. Benda alam yang dianggap mempunyai nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan.

Kepemilikan benda cagar budaya pada dasarnya merupakan hak pemerintah, tapi dalam UUR No 5 tahun 1992 Bab III Pasal 6 ayat (1) dijelaskan bahwa benda cagar

budaya tertentu dapat dimiliki atau dikuasai oleh setiap orang dengan tetap memperhatikan fungsi sosialnya dan sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam undang-undang.

Di dalam penjelasan ayat ini dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan orang adalah perorangan atau badan hukum/yayasan/perhimpunan/perkumpulan dan badan yang sejenis. Sekalipun benda cagar budaya pada dasarnya dikuasai oleh Negara, tetapi setiap orang juga dapat memiliki dan menguasai benda cagar budaya tertentu, dalam arti melaksanakan pengelolaan, atau tindakan sejenis dengan tetap memperhatikan fungsi sosial dan pemanfaatannya bagi kepentingan pendidikan dan ilmu pengetahuan, serta pelestariannya.

D. Keputusan Gubernur DKI Jakarta

Keputusan Gubernur DKI Jakarta yang dapat dijadikan dasar untuk melakukan revitalisasi atau pemugaran kawasan bersejarah di DKI Jakarta diantaranya adalah:

1. Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.III-b.11/4/54/73 tentang Pernyataan Daerah Jakarta Kota dan Pasar Ikan, Jakarta Barat dan Jakarta Utara sebagai Daerah Di Bawah Pemugaran Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Yang Dilindungi oleh Undang-undang Monumenten (Stbl.1931 No.238).

Setiap pembangunan bangunan-bangunan baru di daerah Jakarta Kota, Pasar Ikan, Jakarta Barat dan Jakarta Utara harus menyesuaikan bentuk-bentuk arsitekturnya dengan bentuk-bentuk arsitektur bangunan-bangunan monumen yang ada di daerah tersebut, dan tanahnya harus diteliti terlebih dahulu oleh Pemerintah DKI Jakarta sebelum pembangunan tersebut dilaksanakan.

2. Keputusan Gubernur kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.D.IV.5492/a/13/74 tentang Larangan Pembongkaran Bangunan-bangunan di Daerah Lingkungan Lama dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Keputusan Gubernur tersebut melarang melakukan pembongkaran/perbaikan bangunan-bangunan di daerah lingkungan yang telah baik, yaitu lingkungan yang telah mempunyai suasana atau pola lingkungan fisik yang serasi dengan bangunan-bangunan yang mempunyai nilai arsitektur yang baik serta merupakan suatu lingkungan kehidupan sosial yang baik, sebelum mendapat

ijin Gubernur DKI Jakarta cq. Dinas Pengawasan Pembangunan kota DKI Jakarta.

3. Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.D.IV-6097/d/33/1975 tentang Ketentuan Pokok Lingkungan dan Bangunan Pemugaran di Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
4. Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 5 Tahun 1984 tentang Rencana Tata Ruang Daerah-daerah Khusus Ibukota Jakarta tahun 2005.
5. Peraturan Daerah khusus Ibukota Jakarta No. 7 Tahun 1991 tentang Bangunan dalam Wilayah Khusus Ibukota Jakarta.
6. Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 475 Tahun 1993 tentang Penetapan-penetapan Bangunan-bangunan Bersejarah di Daerah Khusus Ibukota Jakarta agar terjaga keaslian arsitektumnya, mempertahankan nilai-nilai sejarah untuk kepentingan ilmu pengetahuan dan kebudayaan serta meningkatkan kesadaran masyarakat tentang nilai sejarah nasional dan sejarah perkembangan kota Jakarta.
7. Perda Nomor 9 Tahun 1999 tentang Pelestarian Pemanfaatan Lingkungan Dan Bangunan Cagar Budaya.
8. Pergub Nomor 34 Tahun 2006 tentang Penguasaan Perencanaan Dalam Rangka Penataan Kawasan Kota Tua seluas ± 846 Ha.

E. Undang-Undang Tentang Bangunan Gedung Nomor 28 Tahun 2002

Undang-Undang Tentang Bangunan Gedung Nomor 28 Tahun 2002 Pasal 1 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Bangunan Gedung menyatakan bahwa:

- a. Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
- b. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.

- c. Pemanfaatan bangunan gedung adalah kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan secara berkala.

Pada Pasal 1 ayat (7) menerangkan mengenai pelestarian bangunan yang erat hubungannya dengan lingkungan yaitu pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.

Kemudian pada Pasal 3 tercantum tentang tujuan pengaturan bangunan gedung yang masih memperhatikan keselarasan dengan lingkungan:

1. Mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;
2. Mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan;
3. Mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Pada Pasal 14 tentang persyaratan arsitektur bangunan gedung berbunyi:

1. Persyaratan arsitektur bangunan gedung meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya, serta pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa;
2. Persyaratan penampilan bangunan gedung harus memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang ada di sekitarnya;
3. Persyaratan tata ruang dalam bangunan harus memperhatikan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, dan keandalan bangunan gedung;
4. Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung, ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Pada Pasal 38 tentang pelestarian terlihat jelas hubungan bangunan gedung dengan upaya konservasi yang selaras dengan lingkungannya.

1. Bangunan gedung dan lingkungannya yang ditetapkan sebagai cagar budaya sesuai dengan peraturan perundang-undangan harus dilindungi dan dilestarikan;
2. Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan dilakukan oleh pemerintah daerah dan/atau pemerintah dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan;
3. Pelaksanaan perbaikan, pemugaran, perlindungan serta pemeliharaan atas bangunan gedung dan lingkungannya hanya dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai dan/atau karakter cagar budaya yang dikandungnya;
4. Perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan bangunan gedung dan lingkungan caga budaya yang dilakukan menyalahi ketentuan fungsi dan/atau karakter cagar budaya, harus dikembalikan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Dari pemaparan tentang ketentuan peraturan perundangan dan keputusan gubernur di atas dapat disimpulkan dalam matriks seperti di bawah ini:

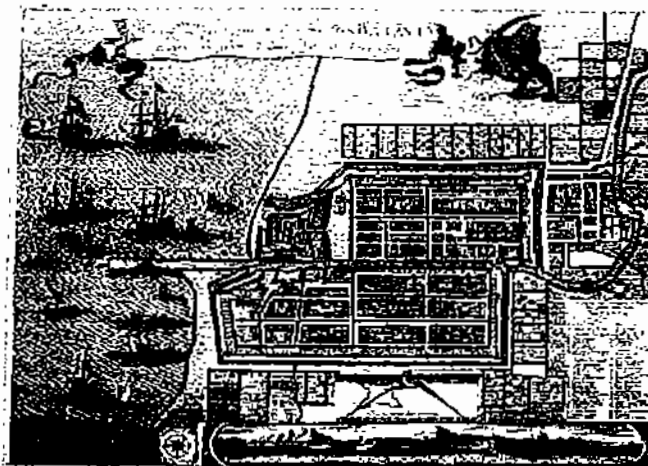
Tabel 2. Matriks Peraturan Perundangan dan Keputusan Gubernur

No.	Peraturan dan Keputusan Gubernur	Kesimpulan
1.	Undang-Undang Penataan Ruang No. 26 Tahun 2007	Penataan ruang antara lain bertujuan untuk mewujudkan keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia dan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.
2.	Undang-Undang Lingkungan Hidup No. 23 Tahun 1997	Sasaran pengelolaan lingkungan hidup antara lain untuk keselarasan, keserasian, dan keseimbangan antara manusia dan lingkungan hidup dengan memanfaatkan sumber daya secara bijaksana.
3.	Undang-Undang Benda Cagar Budaya No. 5 Tahun 1992	Sekalipun benda cagar budaya pada dasarnya dikuasai oleh Negara, tetapi setiap orang juga dapat memiliki dan menguasai benda cagar budaya tertentu, dalam arti melaksanakan pengelolaan, atau tindakan sejenis dengan tetap memperhatikan fungsi sosial dan pemanfaatannya bagi kepentingan pendidikan dan ilmu pengetahuan, serta pelestariannya.

4.	Undang-Undang Tentang Bangunan Gedung Nomor 28 Tahun 2002	pelestarian bangunan yang erat hubungannya dengan lingkungan adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
5.	Keputusan Gubernur DKI Jakarta	Penetapan dan larangan melakukan pembongkaran/perbaikan bangunan-bangunan di daerah lingkungan yang telah baik, yaitu lingkungan yang telah mempunyai suasana atau pola lingkungan fisik yang serasi dengan bangunan-bangunan yang mempunyai nilai arsitektur yang baik serta merupakan suatu lingkungan kehidupan sosial yang baik, sebelum mendapat ijin Gubernur DKI Jakarta.

2.1.6 Sejarah Kawasan Kali Besar Jakarta

Jalan Kali Besar, Jakarta Barat, yang di masa VOC merupakan pusat perdagangan kota Batavia, menyimpan deretan gedung bersejarah seperti Toko Merah yang dibangun pada tahun 1730 oleh Gubernur Jenderal Gustaaf Willem Baron van Imhoff (Memerintah Tahun 1743-1750).



Gambar 1. Peta Kuno Menunjukkan Pelabuhan Sunda Kelapa, Kali Besar Dan Kota Batavia.

Kali Besar secara harafiah berarti kali yang besar. Kali ini mengalir lurus dari selatan ke utara, diapit oleh jalan Kali Besar Barat dan jalan Kali Besar Timur. Bagian paling utara berbatasan dengan jembatan Kota Intan. Sebelah selatan berujung pada

hospitaallsbrugs (jembatan yang menghubungkan jalan Bank dan jalan Telepon Kota / jalan Roa Malaka). Dulu jembatan ini disebut *hospitaalbrugs* karena di lokasi tempat yang kini berdiri gedung eks Bank Dagang Negara, dahulu terdapat bangunan rumah sakit (Ataladjar, B Thomas, 2003). Kawasan seputar tepian Kali Besar ini telah ramai, mengingat Ciliwung saat itu merupakan urat nadi pelayaran dan perdagangan yang ramai dilayari hingga ke pedalaman. Pada era Jayakarta kawasan Kali Besar ini kian ramai. Ia bahkan menggoreskan catatan sejarah tersendiri, sebagai tempat pusat pemerintahan Pangeran Jayakarta Wijaya Kerama.

Kali Besar sejak masa Sunda Kelapa telah menjadi pelabuhan utama Kerajaan Pajajaran yang berpusat di Bogor. Perahu-perahu yang membawa barang-barang antara Bogor - Kali Besar hampir tidak pernah mengalami hambatan. Pada era Jayakarta (Tahun 1527-1619) kawasan Kali Besar bertambah ramai. Lebih-lebih setelah JP Coen mendirikan Batavia setelah membumihanguskan kota Jayakarta. Segera setelah kota Jayakarta dibumihanguskan oleh Jan Pieterszoon Coen pada 30 Mei 1619, di atas puing-puing reruntuhan Jayakarta itulah Coen mendirikan kota barunya, yaitu Batavia. Kota baru ini dibangun bertahap. Mula-mula kota sebelah timur Kali Besar.

Di sepanjang tepian kedua sisi Kali Besar, terdapat jalur dermaga, yang dulu seluruhnya digunakan untuk kegiatan bongkar muat barang. Kemudian pada jalur pangkalan (*kade-strook*) ini, dibangun sederetan bangsal untuk bongkar muat barang. Bangsal-bangsal ini ada yang tertutup, ada pula yang terbuka. Semuanya berderet berjejer sepanjang kedua tepian Kali Besar. Dahulu, muara Ciliwung memungkinkan 10 buah kapal dagang berkapasitas 100 ton, perahu-perahu Melayu, Jepang, Cina dan berbagai ragam kapal dari sebelah timur masuk dan berlabuh dengan aman.

Air sungai waktu itu mengalir bebas, tidak berlumpur dan penuh endapan seperti sekarang. Kapal-kapal yang singgah di Kali Besar mengambil air yang cukup baik, untuk mengisi botol dan guci mereka sebagai persediaan untuk pelayaran. Sedangkan pedagang pribumi menyiapkan ikan-ikan segar dan ikan asin untuk mereka dalam jumlah besar dengan harga relatif murah. Sementara tumbuhan

hospitaallsbrugs (jembatan yang menghubungkan jalan Bank dan jalan Telepon Kota / jalan Roa Malaka). Dulu jembatan ini disebut *hospitaalbrugs* karena di lokasi tempat yang kini berdiri gedung eks Bank Dagang Negara, dahulu terdapat bangunan rumah sakit (Ataladjar, B Thomas, 2003). Kawasan seputar tepian Kali Besar ini telah ramai, mengingat Ciliwung saat itu merupakan urat nadi pelayaran dan perdagangan yang ramai dilayari hingga ke pedalaman. Pada era Jayakarta kawasan Kali Besar ini kian ramai. Ia bahkan menggoreskan catatan sejarah tersendiri, sebagai tempat pusat pemerintahan Pangeran Jayakarta Wijaya Kerama.

Kali Besar sejak masa Sunda Kelapa telah menjadi pelabuhan utama Kerajaan Pajajaran yang berpusat di Bogor. Perahu-perahu yang membawa barang-barang antara Bogor - Kali Besar hampir tidak pernah mengalami hambatan. Pada era Jayakarta (Tahun 1527-1619) kawasan Kali Besar bertambah ramai. Lebih-lebih setelah JP Coen mendirikan Batavia setelah membumihanguskan kota Jayakarta. Segera setelah kota Jayakarta dibumihanguskan oleh Jan Pieterszoon Coen pada 30 Mei 1619, di atas puing-puing reruntuhan Jayakarta itulah Coen mendirikan kota barunya, yaitu Batavia. Kota baru ini dibangun bertahap. Mula-mula kota sebelah timur Kali Besar.

Di sepanjang tepian kedua sisi Kali Besar, terdapat jalur dermaga, yang dulu seluruhnya digunakan untuk kegiatan bongkar muat barang. Kemudian pada jalur pangkalan (*kade-strook*) ini, dibangun sederetan bangsal untuk bongkar muat barang. Bangsal-bangsal ini ada yang tertutup, ada pula yang terbuka. Semuanya berderet berjejer sepanjang kedua tepian Kali Besar. Dahulu, muara Ciliwung memungkinkan 10 buah kapal dagang berkapasitas 100 ton, perahu-perahu Melayu, Jepang, Cina dan berbagai ragam kapal dari sebelah timur masuk dan berlabuh dengan aman.

Air sungai waktu itu mengalir bebas, tidak berlumpur dan penuh endapan seperti sekarang. Kapal-kapal yang singgah di Kali Besar mengambil air yang cukup baik, untuk mengisi botol dan guci mereka sebagai persediaan untuk pelayaran. Sedangkan pedagang pribumi menyiapkan ikan-ikan segar dan ikan asin untuk mereka dalam jumlah besar dengan harga relatif murah. Sementara tumbuhan

pohon kelapa dan ladang tebu serta persawahan yang dekat dengan pelabuhan menjamin persediaan makanan bagi pengunjung maupun penempat, di samping arak yang melimpah.

Pada tahun 1631 aliran Ciliwung yang semula berbelok-belok diluruskan, membentuk sebuah kanal besar yang membujur lurus dari selatan (mulai dari Harmoni) ke utara (Kali Besar) yang oleh Belanda dinamakan *De Groot Rivier*. Kali Besar pernah merupakan pusat bisnis dan industri di Batavia. Bahkan, setelah Pelabuhan Tanjung Priok dibuka menggantikan Sunda Kelapa akhir abad ke-19, Kali Besar tetap jadi tempat perkantoran, yang sisa-sisanya masih kita jumpai sekarang ini.

Sebelum tahun 1700-an di bagian selatan Kali Besar Barat dibangun sederetan hunian orang-orang Belanda. Di muara Ciliwung yang kini menjadi selokan besar dan berbau, dulunya tempat hiburan warga Belanda, termasuk muda-mudi yang tengah kasmaran menyanyi dan bermain gitar di perahu-perahu. Sekitar abad ke-19 dan 20 sejak dibuka perkebunan-perkebunan swasta, fungsi Kali Besar sebagai daerah hunian mulai menghilang, berganti jadi kawasan perdagangan. Di ujung muara Ciliwung hingga kini berdiri jembatan Kota Intan, yang dulu saat kapal keluar masuk dapat dinaikan dan diturunkan.



Gambar 2. Kali Besar Timur Tahun 1921

Sampai tahun 1750, tepi-tepi Kali Besar ini tidak pernah tertutup, baik oleh kayu ataupun oleh batu. Perpanjangan Kali Besar ke arah utara langsung menyatu dengan terusan pelabuhan (*havenkanaal*). Sebagai kawasan industri, di bagian paling utara Kali Besar terdapat galangan-galangan kapal (kapal kayu) baik yang dimiliki VOC maupun warga China untuk membuat dan memperbaiki kapal. Kawasan Kali Besar ini diramaikan pula oleh hiruk pikuk kegiatan sejumlah pasar antara lain pasar sayuran, pasar beras, pasar ayam, pasar daging, pasar ikan dan pasar bambu. Demikian juga, di pinggir Kali Besar ini terdapat toko-toko dan bangunan-bangunan pasar. Bagian barat Kali Besar merupakan tempat pemukiman bagi golongan rendahan, yang mayoritas adalah orang Portugis dan Cina. Di tepi timur dan barat Kali Besar, hampir seluruhnya ditempati oleh orang Cina dalam bangunan rangkap, toko sekaligus rumah tinggal. Semacam ruko (rumah toko) di masa kini.

Ciliwung sejak dahulu membawa rejeki bagi dunia perdagangan dan pelayaran. Namun hingga saat ini, terus pula membawa bencana. Banjir yang melanda kota, menjadikannya sebuah kota genangan. Lumpur yang dibawanya membentuk endapan-endapan yang sangat mengganggu Batavia terus-menerus. Industri gula dan penyulingan arak di sepanjang Ciliwung serta segala sampah dari hulu, menimbulkan polusi besar bagi warga Batavia. Bau busuk air serta genangan merupakan sarang nyamuk malaria. Guna menanggulangi masalah ini, sejak dulu Pemerintah VOC menempuh beberapa cara. Ribuan budak dikerahkan menggali endapan lumpur dari kanal-kanal.



Gambar 3. Kali Besar Timur Tahun 1920an

Pada masa Pemerintahan Gubernur Jendral Baron van Inhoff, tahun 1745 dibangun pintu-pintu air di sebelah utara jembatan Kota Intan dan di sebelah selatan dari *De Hospitaalbrugs*. Pada saat pasang pintu air dibuka, dan ditutup saat terjadi surut. Namun pintu-pintu air ini tidak berusia panjang, hanya sekitar setengah abad. Pintu tersebut dilenyapkan karena dianggap mengganggu lalu lintas pelayaran. Sekitar abad ke-19 dan awal abad ke-20, sejak dibukanya perkebunan-perkebunan swasta, maka fungsi kawasan Kali Besar sebagai daerah hunian mulai menghilang, berganti fungsi hanya sebagai kawasan perdagangan.

2.1.7 Perkembangan Peta Kawasan Kali Besar Jakarta

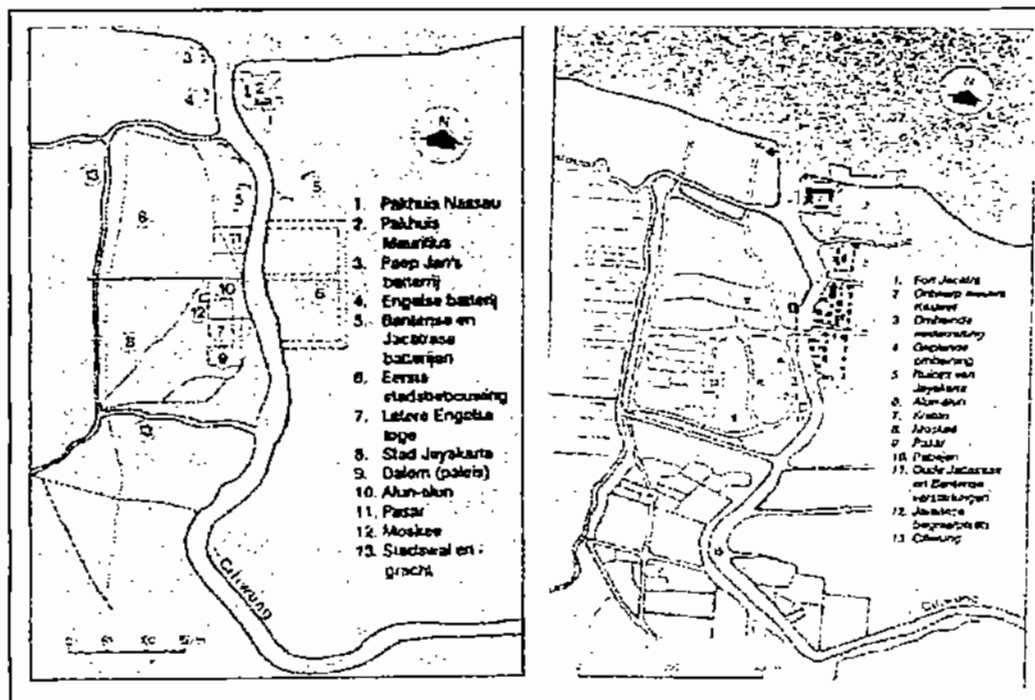
Perjalanan panjang sejarah kawasan Kali Besar Jakarta tidak terlepas dari perkembangan sejarah Kota Batavia yang merupakan cikal bakal Kota Jakarta saat ini. Pada tahun 1619 Belanda menggempur Kota Jayakarta dan mengganti namanya menjadi Batavia. Batavia kemudian oleh orang Belanda dalam hal ini VOC (*Verenigde Oost Indische Companignie*) menjadikan Kawasan Kali Besar sebagai pusat perdagangan dan Balai Kota *Stahuis* (Museum Fatahillah) dan sekitarnya sebagai pusat pemerintahan.

Sungai Ciliwung pada masa itu merupakan akses yang utama dari pantai menuju ke daratan, karena itu daerah-daerah yang menjadi pusat perdagangan dan pemerintahan akhirnya terus meluas dari Pelabuhan Sunda Kelapa sampai ke daerah selatan di sepanjang sungai Ciliwung. Kegiatan perdagangan ataupun pemerintahan dari pelabuhan hingga terus menyusuri Sungai Ciliwung meninggalkan bangunan-bangunan yang khas serta nama-nama daerah, seperti bangunan, gudang, jembatan dan lainnya.

Sungai Ciliwung pada perkembangannya mengalami perubahan pada waktu zaman Belanda (VOC), dikarenakan adanya konsep tata kota yang dirancang oleh orang Belanda yang ingin membuat tata kota Batavia mengikuti tata kota di Belanda, yaitu dengan menonjolkan kanal-kanal dan berusaha menjadikannya sarana transportasi.

Sungai Ciliwung yang membentang dari Pelabuhan Sunda Kelapa, Kota Lama Jakarta sampai Kawasan Harmoni adalah koridor *heritage* dan merupakan museum

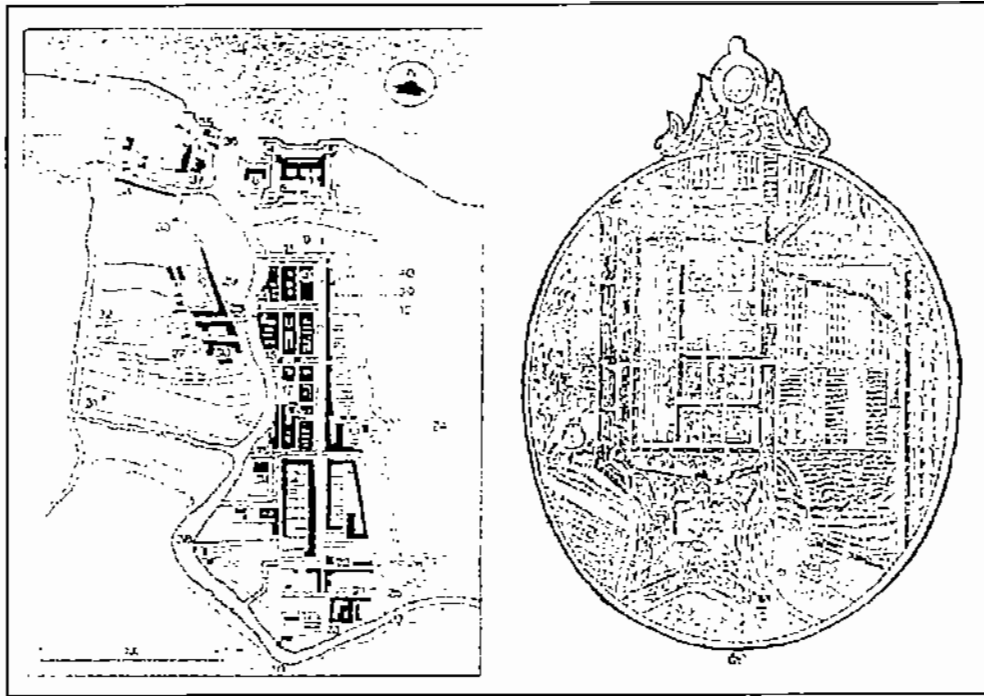
hidup, jantung ekonomi, dan pemerintahan serta kebanggaan, karena nilai strategis Indonesia di pentas dunia. Sejarah Jakarta di jalur yang menyusur pusat peradaban sepanjang Ciliwung itu memiliki rangkaian makna dari zaman Hindu-Buddha, Islam, Kolonial, hingga kehadiran Republik Indonesia.



Gambar 4. Peta Batavia Tahun 1618 Dan Tahun 1619
 Sumber: *Sejarah Perkembangan Kota Jakarta, 2000*

Terlihat pada Peta di atas, di sebelah *kasteel* mula-mula di buat *grachten* atau parit-parit sesuai dengan suasana kota Belanda, terutama sesuai dengan keadaan kota Amsterdam. Di sebelah barat, parit itu bermuara di Kali Besar (nama lain bagi ci-haliwung). Di sebelah utara pintu gerbang laut dan di sebelah selatan pintu gerbang darat di buat jembatan.

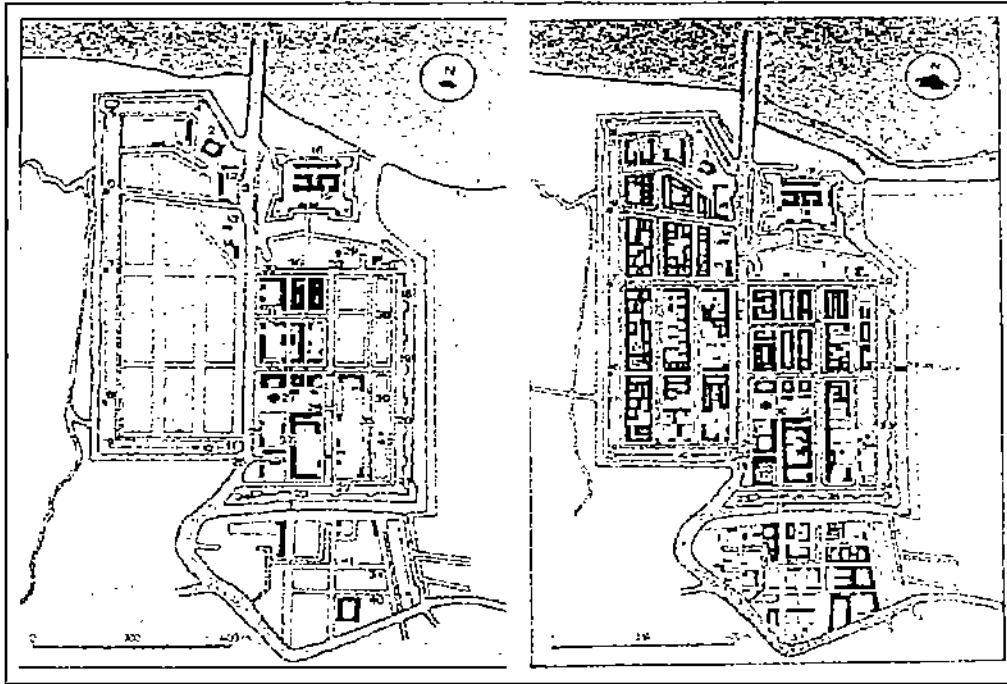
Dalam peta tahun 1627 terlihat di sudut sebelah barat laut proyeksi sebuah parit yang sebagian telah digali. Parit tersebut dimaksudkan sebagai awal perluasan kota ke sebelah barat, atau di sebelah kiri Kali Besar.



Gambar 5. Peta Batavia Tahun 1627 Dan Medali *Jasques Specx*
 Sumber: *Sejarah Perkembangan Kota Jakarta*, 2000

Setelah era Coen, pembangunan dan pemekaran kota diarahkan ke tepi barat Ciliwung, yang semula merupakan daerah berawa-rawa. Pada tahun 1631 aliran Ciliwung yang semula berkelok-kelok diluruskan, membentuk kanal besar yang lurus membujur dari selatan ke utara. Terusan inilah yang dalam peta-peta Batavia disebut *de groote rivier* atau Kali Besar.

Kali Besar ini membelah kota Batavia dan membaginya menjadi 2 (dua) bagian yang hampir sama besarnya. Dari semua terusan dan kanal di dalam kota Batavia, Kali Besar merupakan yang terbesar. Lebarnya sekitar 85 meter. Lebar kedua penampang yang mengapit kiri dan kanan tidak simetris. Hal ini dapat dimengerti, karena sisi sebelah barat lebih muda usianya daripada sisi sebelah timur. Lebar penampang Kali Besar Barat sekitar 35 meter. Sedangkan lebar penampang Kali Besar Timur, hanya sekitar setengah daripadanya.

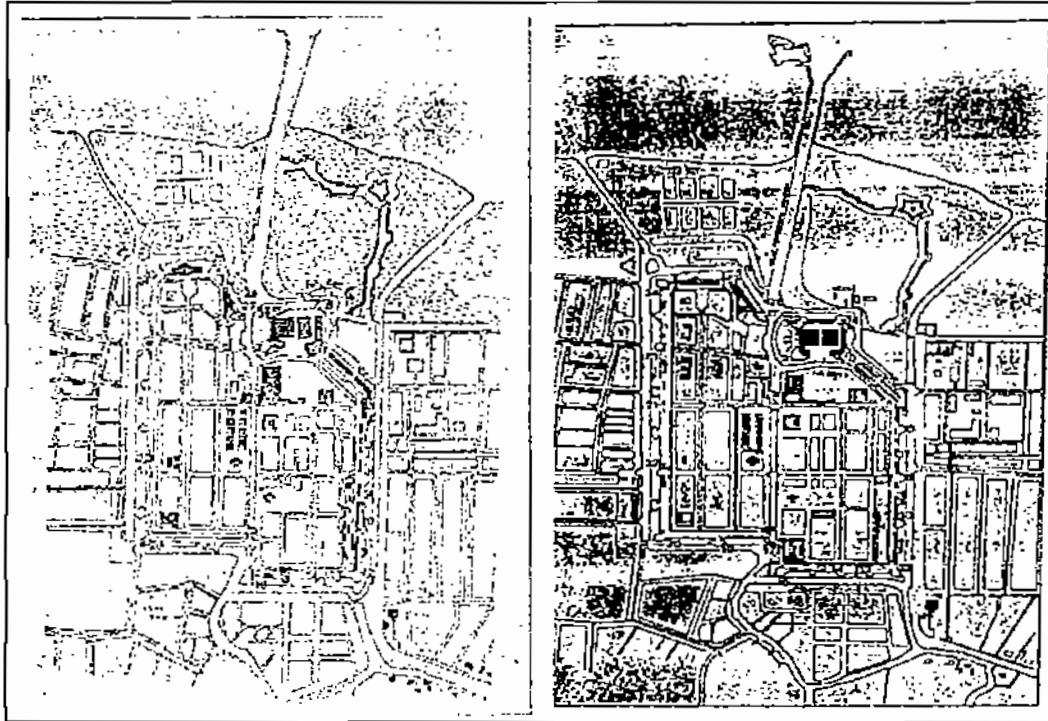


Gambar 6. Peta Batavia Tahun 1635 Dan Tahun 1650

Sumber: *Sejarah Perkembangan Kota Jakarta*, 2000

Pada perkembangan selanjutnya terlihat beberapa perubahan-perubahan yang terjadi, yaitu Kali Besar tidak lagi berliku-liku, tetapi digambarkan sebagai parit yang terus dan lurus menerobos kota. Di sisi sebelah barat kota di mana ada terusan Kali Besar terdapat proyeksi bagian kota sebelah barat dalam bentuk segi empat yang lebih kecil. Bagian ini juga dilindungi sebuah parit tembok yang diperkuat. Di dalam bagian ini belum ada gedung-gedung, tetapi hanya kebun-kebun.

Sekitar tahun 1700an, di bagian selatan dari Kali Besar Barat, dibangun sederetan hunian orang-orang Belanda. Diantaranya adalah bangunan Toko Merah, rumah tinggal Gubernur Jendral Baron van Inhoff. Di seberang Kali Besar Timur berhadapan dengan Toko Merah ini, dulu berdiri bangunan rumah sakit untuk warga Cina (*De Chineas Siecken Huys*). Pada saat terjadi pemberontakan dan pembantaian warga Cina tahun 1740 (*The Chinese Massacre*) banyak rumah Cina dibakar.



Gambar 7. Peta Batavia Tahun 1672 Dan Tahun 1770

Sumber: *Sejarah Perkembangan Kota Jakarta, 2000*

Pada Peta di atas jelas sekali terlihat bagaimana orang-orang Belanda di sini menyelesaikan cita-cita mereka untuk membangun kota persis seperti kota Belanda di tanah tropis dengan banyak sekali parit-parit yang kesemuanya bermuara di Kali Besar. Parit tersebut saling memotong dan membentuk segi empat, dengan jembatan-jembatan yang teratur letaknya. Gambaran keadaan Peta ini sampai sekarang sebagian besar masih terdapat pada keadaan kota dewasa ini. Sehingga barang siapa yang ingin mempelajari Batavia lama dengan lebih mendalam seyogyanya membawa peta tersebut dan peta dasar kota yang baru.

2.1.8 Bangunan Bersejarah Di Kali Besar Jakarta

1. Bank Bumi Daya (*Standard Chartered Bank*)

Pada Gambar di bawah terlihat foto kuno yang memperlihatkan Kali Besar dengan latar belakang jejeran bangunan. Bangunan yang paling kiri terlihat paling besar dan menonjol dibandingkan bangunan di sebelahnya, sampai saat ini masih utuh berdiri dan banyak berubah. Selain memiliki langgam yang khas, juga memiliki alur sejarah yang menarik untuk diikuti.



Gambar 8. Kali Besar Barat Tahun 1928, Dengan Latar Belakang Gedung *Standard Chartered Bank of India, Australia & China* di Batavia.

Gedung ini memiliki langgam arsitektur klasik yang mengawali gaya modern dengan banyak ornamen hias seperti kaca patri. Pada awal mulanya bangunan ini digunakan sebagai kantor cabang *Standard Chartered Bank of India, Australia & China* di Batavia. Sejak 2 Maret 1965 pengelolaan gedung ini diserahkan oleh pemerintah kepada Bank Umum Negara (BUNEG) yang kemudian menjadi Bank Bumi Daya (BBD) pada Desember 1968.

2. Toko Merah

Toko Merah di jalan Kali Besar Barat yang kini telah berusia 3 (tiga) abad masih tetap berdiri kokoh. Sejumlah Gubernur Jenderal VOC pernah mendiami gedung ini, yang masa itu terletak di tengah kota Batavia berbenteng. Gustaff Baron van Imhoff membangun gedung berlantai dua pada 1730, jauh sebelum ia diangkat menjadi Gubernur Jenderal di Srilangka, yang masa itu jajahan Belanda. Begitu bersejarah gedung tersebut, hingga ia banyak didatangi para wisatawan asing, maupun para pecinta gedung tua.



Gambar 9. Toko Merah Yang Dilindungi UU Cagar Budaya Sesuai Dengan SK.Gubernur No.475/1993.

Toko Merah terletak di jalan Kali Besar Barat nomor 11, Jakarta Barat. Bangunan ini merupakan salah satu dari cagar budaya yang tersebar di seluruh wilayah DKI Jakarta. Toko Merah merupakan sebuah bangunan cagar budaya yang diatur dalam Undang-Undang *Monumenten Ordonantie* No.19 Tahun 1931, (*Staatsblad* Tahun 1931 No.238), yang telah diubah dengan *Monumenten Ordinantie* No.21. Tahun 1934 (*Staatsblad* Tahun 1934 No.515).

Penggunaan nama "Toko Merah" bagi gedung tua ini, hanya berdasarkan sedikit serpihan sejarah perjalanannya yang panjang, yang hampir mencapai 300 tahun. Itu pun hanya berdasarkan salah satu fungsi yang pernah diembannya, yakni satu fungsi sebagai sebuah toko milik warga Cina, Oey Liauw Kong sejak pertengahan abad ke 19, untuk jangka waktu yang cukup lama. Selain itu, warna tembok depan bangunan itu dicat dengan merah hati langsung pada permukaan batu bata yang tidak diplester. Warna merah ini juga tampak jelas pada interior didalamnya. Kusen pintu, jendela, plafon, tangga, bahkan mebel yang masih tersisa dari zaman VOC, memiliki corak warna merah yang hampir sama. Dengan demikian, karena fungsinya sebagai toko dalam kurun waktu yang lama, serta warna khas merah hati baik pada tembok depan serta interiornya, maka orang-orang kemudian menjulukinya dengan nama Toko Merah (Ataladjar, B Thomas, 2003).

Gedung itu, dalam keberadaan yang cukup lama, telah menyaksikan berbagai peristiwa penting, yang dialami kota Batavia. Setidak-tidaknya di depan gedung yang mengalir sungai *Groote Rivier* (Kali Besar) itu pernah terjadi suatu kerusuhan besar ketika terjadi pembantaian terhadap orang-orang Tionghoa. Peristiwa itu terjadi 10 tahun setelah gedung tersebut berdiri (Tahun 1740). Setelah peristiwa berdarah pembantaian warga Tionghaa, Van Imhoff yang kelahiran Jerman, kemudian diangkat sebagai Gubernur Jenderal Hindia Belanda (Tahun 1743-1750). Di gedung yang kini dikenal sebagai Toko Merah itu, ia juga mendirikan Akademi Maritim (*Academi de Marine*). Akademi ini diresmikan 7 Desember 1743. Selain sebagai kampus, gedung itu juga menjadi asrama para kadet.

Tempat ini juga menjadi saksi gerakan nasionalis Indonesia. Thomas B. Ataladjar mencatat, pada masa nasionalisasi perusahaan Belanda paruh terakhir tahun 1950-an, karyawan Indonesia mengambil alih NV Jacobson van den Berg & CO yang berkantor di Toko Merah dari tangan manajemen Belanda. Aksi serupa terjadi pada perkantoran sekitar kota tua seperti di Gedung NHM yang kini menjadi Museum Bank Mandiri.

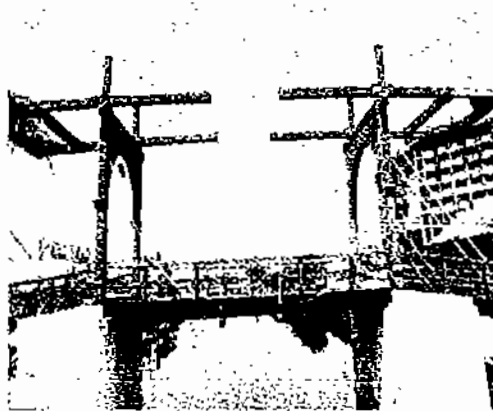
3. Jembatan Intan

Jembatan tua peninggalan Belanda ini dibangun tahun 1628, menghubungkan sisi Timur dan Barat jalan Kali Besar. Jembatan ini dilengkapi dengan semacam pengungkit untuk menaikkan sisi bawah jembatan. Sehubungan dengan statusnya sebagai sebuah jembatan gantung, maka terhindar dari amukan banjir sungai Ciliwung, karena daun-daun jembatannya dapat diangkat, yang fungsinya memudahkan lalu lintas perahu melayari Ciliwung masa itu. Penjaga dengan sigap akan menarik tali pengungkit jika ada kapal yang akan melewati jembatan menuju Kota. Namun, jembatan yang hampir semuanya terbuat dari kayu itu makin lama makin lapuk dan kini tidak lagi difungsikan atau ditutup.

Jembatan ini pernah 5 (lima) kali berganti nama. Seusai dibangun oleh pemerintah Hindia Belanda, jembatan dinamai Jembatan Inggris (*Engleseburg*), karena tidak jauh dari lokasi itu yaitu di dekat Kafe Galangan, dahulu dibangun benteng pertahanan milik Inggris. Pada saat pasukan Sultan Agung dari Mataram menyerang

benteng Belanda di Batavia tahun 1929, jembatan ini hancur total. Setelah gagal menaklukan Belanda di Batavia dan pasukan Mataram kembali ke Mataram, jembatan ini kembali diperbaiki oleh Belanda dan berganti nama menjadi *De Hoender Pasarbrug* atau jembatan Pasar Ayam, karena di dekat jembatan tersebut terdapat Pasar Ayam (Ataladjar, B Thomas, 2003).

Pada tahun 1655, jembatan ini kembali diperbaiki karena mengalami kerusakan, dan kembali berganti nama menjadi *Het Middleprunbrug* atau jembatan pusat, disinyalir karena pengelolaannya dipegang Pemerintah Pusat Hindia Belanda.. Banjir yang selalu melanda kawasan Batavia kemudian lagi-lagi menghancurkannya. Maka pada bulan Maret 1938 jembatan ini kembali dibangun. Pembangunannya dimulai tanggal 5 Mei 1938, dikerjakan oleh Firma Selle en De Bruju dan Reyerse en De Vries dibawah pengawasan F. Musegoes. Biaya pembangunannya yang semula diperkirakan 1500 gulden, ternyata realisasinya menghabiskan 2500 gulden. Jembatan gantung yang terbuat dari balok-balok kayu berukuran besar ini untuk kesekian kalinya kembali berganti nama menjadi *Ophalsbrug Juliana*, karena pada waktu itu Belanda berada pada masa Pemerintahan Ratu Juliana.



Gambar 10. Jembatan Kota Intan

Setelah Indonesia merdeka, nama jembatan ini berubah lagi menjadi jembatan Kota Intan. Penamaan "Kota Intan" bagi jembatan ini boleh jadi karena letaknya berada dekat dengan salah sebuah bastion Kastil Batavia yang bernama *Bastion Diamant* (intan). Bastian Intan ini terletak menonjol keluar tepi ke arah tepi barat muara Ciliwung. Patut dicatat pula bahwa Kastil Batavia yang merupakan kota Batavia

kuno, sering disebut pula sebagai Kota Intan. Sesuai SK Gubernur DKI Jakarta No.Cb.11/1/12/72 tanggal 10 Januari 1972 yang tercantum dalam Lembaran Daerah DKI Jaya no.60/72, jembatan Kota Intan dinyatakan sebagai bangunan bersejarah yang dilindungi oleh pemerintah, merujuk pada UU Ordonansi Monumen Tahun 1931. Nama itu yang sampai sekarang akhirnya dipakai. Sayangnya di masa Orde Baru jembatan ini dipugar dan dibuat permanen dan tidak dapat lagi dijangkitkan. Alasannya bisa jadi karena sekarang tak ada lagi kapal besar yang dapat berlabuh.

2.1.9 Program Revitalisasi di Kawasan Kota Tua Jakarta

Implementasi dari UU tentang Benda Cagar Budaya, Pemda DK Jakarta kemudian melakukan suatu program revitalisasi yang mencakup seluruh wilayah di kawasan Kota Tua Jakarta. Tujuan program revitalisasi ini adalah untuk menghidupkan kembali kawasan bersejarah yang teruntai dalam jaringan tonggak sejarah dan *moment-moment* sejarah. Adapun cakupan program revitalisasi ini meliputi:

- a. Pengembangan museum, pusat seni budaya dan sejarah Jakarta;
- b. Pembangunan monumen (*memorial site*) dan Museum Peringatan Fatahillah;
- c. Preservasi gedung dan kawasan bersejarah untuk mengembangkan kawasan wisata sejarah bahari;
- d. Pengembangan kawasan pesiar umum (*public promenade*) "Jayakarta Promenade" yang merentang dari Pasar Ikan hingga ujung semanjung utara Muara Baru dimana terletak Monumen Peringatan Fatahillah yang merupakan *landmark* perjuangan Fatahillah. Sebagai pasangan kawasan pesiar umum, pada kedua sisi Kali Opak dikembangkan kawasan dermaga "Kota Intan Quay" dan "Jayakarta Quay" sebagai kawasan rekreasi;
- e. Pengembangan kawasan sekitar poros sejarah dengan rekonstruksi benang merah sejarah Jakarta yang terentang dari Monumen Peringatan Fatahillah di ujung utara sampai kawasan situs Jayakarta. Poros ini akan menjadi kebanggaan dan identitas kota Jakarta;
- f. Pengembangan kawasan niaga/komersial, jasa, konvensi, eksibisi, hotel dan perkantoran dengan mengacu pada potensi sejarah dan kebaharian;
- g. Pengembangan dan penataan kembali kehidupan di kawasan tersebut, yang berciri kegiatan kultural, tradisi dan ritual yang berkait pada keanggunan legenda kebesaran masa lalu di kawasan tersebut.

Adapun rencana tata ruang yang disiapkan antara lain:

- a. Kawasan Gedung Panjang (Luas, 14,80 Ha): Direncanakan dengan pendekatan peremajaan untuk pengembangan perkantoran, komersial dan pengembangan campuran. Pengembangan kawasan ini dirancang untuk memperkuat karakter keseluruhan kawasan;
- b. Kawasan Kali Opak (Luas, 4,16 Ha): Direncanakan dengan pendekatan preservasi pada sub-blok Jalan Ekor Kuning - Kakap dan Kali Opak. Kawasan Jl Kakap dan Kali Opak ini sarat dengan situs sejarah seperti bekas pelabuhan lama, pasar ikan lama, bekas benteng pertahanan Jayawikarta, lokasi pendaratan Fatahillah, lokasi pusat kota Jayakarta di selatannya. Pengembangan kawasan ini diperuntukkan bagi kegiatan rekreasi untuk menunjang wisata sejarah bahari, seperti fasilitas kawasan pesiar umum, pasar festival, pasar antik/tradisional, arena atraksi seni tradisi dan budaya, restoran terapung, kafe, restoran seafood, restoran Betawi, butik, toko cinderamata, dan pasar seni. Sementara sub-blok Jl Ekor Kuning - Kakap dikembangkan untuk peruntukan campuran;
- c. Kawasan Kota Intan (Luas, 12,87 Ha): Di tempat inilah berdiri kastil Jakarta dengan 4 bastionnya. Direncanakan pendekatan pengembangan baru dengan peruntukkan perkantoran, pemukiman, komersial, rekreasi dengan ciri arsitektural bangunan yang merefleksikan kastil atau benteng. Di tengah kawasan ini diperuntukkan bagi monumen peringatan kepahlawanan Sultan Agung, seorang pejuang dari Mataram yang pernah menggempur kastil Batavia;
- d. Kawasan Bekas Pergudangan Pakin (Luas, 4,91 Ha): Direncanakan pendekatan dengan pengembangan baru yang diperuntukkan untuk hotel, apartemen, komersial dan rekreasi. Pengembangan kawasan ini diarahkan untuk memperkuat karakter lingkungan di kawasan Pasar Ikan;
- e. Kawasan Luar Batang (Luas, 9,6 Ha): Kekuatan kawasan ini terletak pada situs sejarah Masjid Al-Aidrus yang dibangun pada abad 18 dan perkampungan tradisional yang sudah berusia ratusan tahun. Kampung ini juga memiliki perayaan-perayaan tradisi seperti Mauludan dan sebagainya. Direncanakan pendekatan pengembangan konservasi terutama untuk kampung ini berbatasan dengan kawasan pesiar (*Jayakarta Promenade*); kawasan itu memanjang dari ujung utara di Pelabuhan Muara Baru tempat Monumen Fatahillah sampai

Jayakarta Quay. Kawasan Luar Batang yang berbatasan dengan kanal diperuntukkan bangunan fasilitas wisata.

- f. Kawasan Pasar Ikan (Luas 0,33 Ha): Kawasan ini masih mencirikan kejayaan Jakarta abad 17-18 ketika dijuluki sebagai *Koningin van het Oosten* (Ratu dari Timur). Museum Bahari beserta gudang-gudang tua di sekitar kawasan ini tempat dulu VOC menyimpan hasil pertanian dan perkebunan dari Hindia Belanda merupakan ciri utama kawasan ini. Direncanakan pendekatan pengembangan tidak melupakan peran kawasan "Tempo Doeloe" sebagai pelabuhan kapal niaga dan kapal nelayan serta pusat perikanan seperti pasar, pelelangan ikan, restoran makanan laut, pasar tradisional alat-alat bahari, hotel, bangunan untuk klub bahari, taman sejarah bahari dan peruntukan komersial lainnya.

Tabel 3. Daftar Bangunan Yang Dilindungi Menurut SK Gubernur DKI Jakarta No. CB.11/12/72 dan No.475/1993, Yang Berada Di Kawasan Kota Lama Jakarta.

No.	BANGUNAN BARU	BANGUNAN LAMA	ALAMAT	WILAYAH PEMUGARAN	KATEGORI
1	Stasiun Kereta Api Kota	Stasiun Be Oost	Jl Stasiun Kota	Kecamatan Tamansari	A
2	Bank Bumi Daya/Mandiri	Nation Handela Bank	Jl Stasiun Kota No. 2	Kecamatan Tamansari	A
3	Bank Indonesia	Binnenhospital	Jl Pintu Besar Utara 1 No. 3	Kecamatan Tamansari	A
4	Bank Dagang Negara	Escomto Bank NV	Jl Pintu Besar Utara No. 5	Kecamatan Tamansari	A
5	Bank Ekspor Impor/Mandiri	Nederlandsche	Jl Pintu Besar Utara No. 1	Kecamatan Tamansari	A
6	Museum Sejarah Jakarta/Fatahillah	Stadhuis	Jl Taman Fatahillah No. 1	Kecamatan Tamansari	A
7	Museum Seni Rupa	Raad van Justitia	Jl Taman Fatahillah No. 2	Kecamatan Tamansari	A
8	Gereja Sion	De Portugees Burten Kerk	Jl P. Jayakarta No. 1	Kecamatan Tamansari	A
9	Toko Merah	Hoofd Kantor Yacobson	Jl Kali Besar Barat No. 7	Kecamatan Tambora	A
10	Bank Bumi Daya/Mandiri	Tha Chartered Bank	Jl Kali Besar Barat No.12	Kecamatan Tambora	A
11	Bangunan Lama Toko/Gudang/Kantor	Bangunan Lama Toko/Gudang/Kantor	Sepanjang Jl Kali Besar Timur	Kecamatan Tambora	A
12	Bangunan Lama	Bangunan Lama	Sepanjang Jl	Kecamatan	A

	Toko/Gudang/Kantor	Toko/Gudang/Kantor	Kali Besar Barat	Tamansari	
13	Bangunan Langgam Cina	Bangunan Langgam Cina	Jl Toko Tiga	Kecamatan Tambora	B
14	Klenteng Dharma	Klenteng Dharma	Jl Kemenangan 3	Kecamatan Tambora	B
15	Gereja Katolik Maria de Fatima	Rumah Langgam Cina	Jl Kemenangan 3/47	Kecamatan Tambora	B
16	Jembatan Kota Intan	Ophabrug Juliana Benhard	Jl Nelayan Barat	Kecamatan Tamansari	A
17	Komplek Gedung Palang	Scheepsweren	Jl Kakap No. 1 s/d 3 dan 5	Kecamatan Penjaringan	B
18	Menara Pengawas Polisi 722	Uitkajpost	Jl Pasar Ikan No. 1	Kecamatan Penjaringan	B
19	Komplek PT Telkom	Kompleks Gedung VOC	Jl Ekor Kuning No. 19	Kecamatan Penjaringan	B
20	Masjid Kampung Bandan	Masjid Kampung Bandan	Jl Kampung Bandan	Kecamatan Penjaringan	B
21	Masjid dan Makam Kramat Luar Batang	Masjid dan Makam	Kampung Luar Batang	Kecamatan Penjaringan	B
22	Pasar Heksagon	Pasar Ikan	Jl Pasar Ikan	Kecamatan Penjaringan	B
23	Pasar Ikan	Pelelangan Ikan	Jl Pasar Ikan	Kecamatan Penjaringan	B
24	Museum Bahari	Westzizdsc Pakhuis	Jl Pasar Ikan No. 1	Kecamatan Penjaringan	A

Sumber: Dinas Kebudayaan dan Pemuseuman DKI Jakarta, 2007

2.1.10 Peran Serta Masyarakat

Kota dan daerah pada dasarnya merupakan pengejawantahan budaya. Tom Turner (1996) menyebutnya dengan *cultural-landscape*, sebagai mosaik yang sarat dengan beranekaragam karakter, sifat, kekhasan, keunikan, dan kepribadian. Karenanya, memahami sebuah kota atau daerah, pertama-tama yang harus dilakukan adalah memahami budaya dari berbagai kelompok masyarakat dan pengaruh dari tata nilai, norma, gaya hidup, kegiatan dan simbol-simbol yang mereka anut (Budihardjo, Eko, 2008).

Peran serta masyarakat adalah suatu bentuk interaksi sosial terhadap suatu kegiatan. Menurut Saleh Aziz (1990) Peran serta berbeda dengan mobilisasi. Peran serta adalah perilaku dalam sistem interaksi yang memerlukan suasana kehidupan

yang demokratis, karena berkaitan erat dengan rasa memiliki dan rasa tanggung jawab. Berbeda dengan mobilisasi, yang mempunyai pengertian keikutsertaan dikarenakan adanya perintah serta tidak atas pilihan sendiri.

Definisi peran serta masyarakat adalah berbagai kegiatan orang seorang, kelompok atau badan hukum timbul yang timbul atas kehendak dan keinginan sendiri di tengah masyarakat untuk berminat dan bergerak dalam penyelenggaraan penataan ruang (Kamus Tata Ruang, Ditjen Cipta Karya, Dep. PU dalam Drianda, 2004). Tujuan penerapan peran serta masyarakat (Drianda, 2004) diantaranya adalah:

1. Peran serta sebagai bagian dari mekanisme pasar. Hal ini sesuai anggapan bahwa masyarakat adalah konsumen, sehingga tujuan dari peran serta model ini adalah hanya mengumpulkan keinginan, saran dan pendapat.
2. Peran serta sebagai bagian dari pembuat keputusan, yaitu masyarakat diberikan kepercayaan untuk duduk dibadan-badan pengambil keputusan dan mungkin menyerahkan pengambilan keputusan kepada masyarakat.
3. Peran serta sebagai pemecah oposisi yang terorganisasi, yaitu bertujuan untuk menghindari pihak oposisi yang merepotkan, hal ini dimanfaatkan untuk memasukkan pemimpin-pemimpin golongan radikal yang cenderung beroposisi tersebut sebagai anggota komisi dan kemudian terdapat upaya sedemikian rupa untuk menurunkan kredibilitas mereka dalam pandangan pendukungnya.
4. Peran serta sebagai terapi sosial, yaitu peran serta masyarakat tidak terlalu banyak pada penentuan apa yang harus disediakan, tetapi lebih kepada proses pelibatan mereka untuk pelaksanaan atau penyedia dan nyata dari pelayanan itu sendiri.
5. Peran serta sebagai radikalisme masyarakat golongan bawah. Pada model ini merupakan eksperisi puncak gerakan radikal masyarakat dengan mengorganisir kaum bawah untuk melawan struktur dengan cara apapun yang mereka anggap tepat dan efektif dengan situasi dan kondisi yang ada.
6. Peran serta sebagai pengambilan manfaat, yaitu masyarakat dianggap sebagai penerima keuntungan, sehingga demikian rupa perhatian dipusatkan kepada usaha memperluas hubungan masyarakat, brosur dan forum penerangan langsung.

Konsep peran serta mulai dikembangkan di negara barat sekitar tahun 1980an dengan maksud untuk merampingkan anggaran pembangunan serta mengingat tidak mungkin suatu negara dapat memenuhi tuntutan kebutuhan masyarakat yang terus berkembang tanpa keikutsertaan rakyatnya secara berarti (Wirutomo, 1996). Berdasarkan bermacam-macam pengertian maupun definisi peran serta, pada hakekatnya konsep peran serta masyarakat meliputi 3 (tiga) aspek, yaitu:

1. Keterlibatan rakyat atau anggota komunitas secara sukarela;
2. Adanya program dan atau kebijakan pembangunan baik oleh rakyat, pemerintah maupun pengembang;
3. Adanya dampak dari implementasi program atau kebijakan tersebut.

Sifat dari peran serta masyarakat dapat dibedakan menjadi peran serta aktif dan peran serta pasif. Peran serta aktif adalah kesediaan dan atau kemampuan pengambil peran sebagai subyek, sedangkan peran serta pasif adalah kesediaan mengambil peran sebagai obyek. Dalam pelaksanaannya, peran serta masyarakat secara aktif dapat diartikan bahwa ketiga aspek di atas direncanakan, dilaksanakan dan dikelola dari dan untuk rakyat atau anggota komunitas.

Dalam wilayah perkotaan yang biasanya mempunyai masyarakat yang kompleks, sulit untuk menggerakkan peran serta masyarakat sekaligus pada level kota. Oleh karena itu, penumbuhan peran serta masyarakat harus dimulai dari suatu unit tertentu. Suatu masyarakat yang kompleks terdapat 3 (tiga) jenis komunitas yaitu:

1. Komunitas Primodial, suatu ikatan sosial atas dasar persamaan ciri-ciri sosial yang mendasar dan sulit untuk di ubah seperti kesamaan agama, ras, kesukuan (daerah asal) dan sebagainya. Sebagai contoh majelis taklim, perkumpulan doa, perkumpulan orang Minang di Jakarta, dan sebagainya;
2. Komunitas Profesional/okupasional, suatu ikatan atas dasar persamaan profesi atau pekerjaan, contohnya Ikatan Arsitek Indonesia, Ikatan Arsitek Lansekap Indonesia, Perkumpulan Pedagang Tanaman, dan sebagainya;
3. Komunitas Spatial, suatu ikatan yang berdasar pada kesamaan tempat tinggal. Untuk daerah perkotaan maupun pedesaan di Indonesia komunitas ini mempunyai wadah organisasi rukun tetangga dan rukun warga (RT-RW).

Soetrisno dalam Drianda (2004), mengungkapkan bahwa di Indonesia, masyarakat disebut telah berperan serta apabila menjalankan cetak biru yang telah dirumuskan oleh pemerintah namun tidak melihat pelibatan masyarakat dalam proses pembuatan dan pengambilan keputusan. Masyarakat yang tidak menjalankan keputusan pemerintah apalagi melakukan oposisi terhadap keputusan tersebut dianggap pembangkang, padahal melibatkan masyarakat dalam proses tersebut akan menciptakan *sense of belonging* (rasa kepemilikan) yang lebih tinggi sehingga mereka lebih bertanggung jawab terhadap pemeliharaan seperti pada kawasan perdagangan bersejarah.

2.2 Kerangka Pikir

Pengertian pusat kota didasari oleh karakteristik lokasinya yang berada di pusat, sedangkan pengertian sebagai kawasan pusat kegiatan komersial atau *Central Business District* (CBD) didasari oleh karakteristik kegiatannya, yaitu sebagai fungsi perdagangan, budaya, rekreasi, kebudayaan, kawasan hunian dan pusat transportasi.

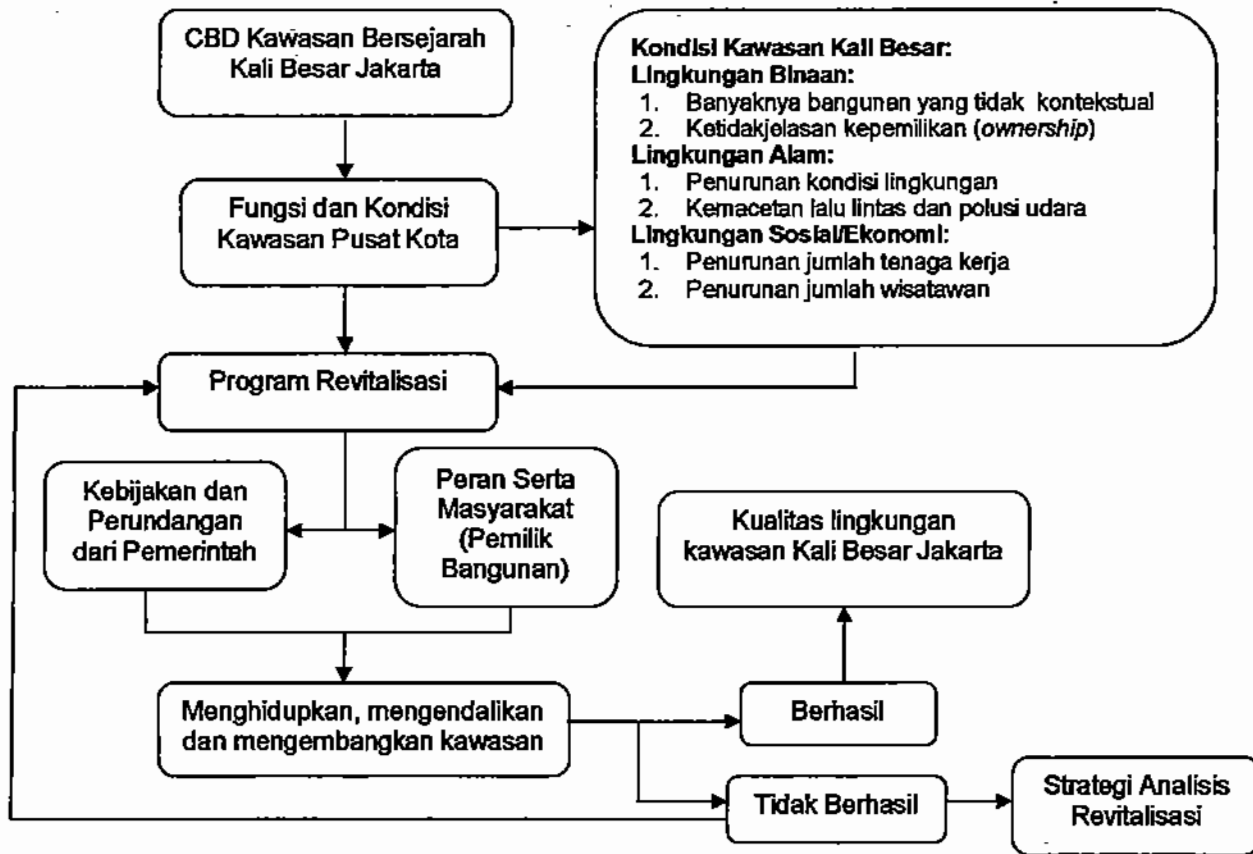
Kondisi kawasan Kali Besar saat ini mengalami keruwetan dan kekumuhan kawasan, terlihat pada munculnya bangunan baru yang tidak kontekstual, penurunan kondisi lingkungan, ketidakjelasan kepemilikan (*ownership*), Banyaknya bangunan yang di tinggal oleh pemilik, serta kemacetan lalu lintas. Kota tanpa peninggalan arsitektur bersejarah, serupa saja dengan manusia tanpa ingatan. Jalan keluar nampaknya perlu revitalisasi kawasan bersejarah yang perlu lebih digalakkan. Penekanan perencanaan kota dan daerahpun perlu seimbang dengan memperhatikan aspek lingkungan binaan dan pendayagunaan lingkungan alamiah.

Kasus Kali Besar Jakarta menunjukkan kondisi yang mengalami keruwetan dan kekumuhan kawasan. Adanya program revitalisasi diharapkan dapat menyelesaikan masalah tersebut, dimana revitalisasi bertujuan untuk menciptakan kualitas lingkungan dan kualitas hidup masyarakat. Bila program revitalisasi di dukung dengan kebijakan/perundangan dari pemerintah serta partisipasi dari masyarakat/pemilik bangunan maka diharapkan dapat menghidupkan, mengendalikan dan bahkan mengembangkan kawasan Kali Besar Jakarta. Hasilnya

adalah terlihat pada kualitas lingkungan dan kualitas hidup penghuni/masyarakat kawasan Kali Besar. Apabila berhasil maka kualitas membaik, sedangkan bila tidak berhasil maka kualitas akan memburuk. *Feedback* diperlukan agar revitalisasi yang kurang berhasil dapat disempurnakan melalui kebijakan dan perundangan yang baru.

Revitalisasi adalah Upaya untuk menghidupkan kembali kawasan mati, yang pada masa silam pernah hidup, atau mengendalikan, dan mengembangkan kawasan untuk menemukan kembali potensi yang dimiliki atau pernah dimiliki atau seharusnya dimiliki oleh sebuah kota baik dari segi sosio-kultural, sosio-ekonomi, segi fisik alam lingkungan, sehingga diharapkan dapat memberikan peningkatan kualitas lingkungan kota yang pada akhirnya berdampak pada kualitas hidup dari penghuninya.

2.3 Kerangka Konsep



Gambar 11. Kerangka Konsep

Gambar 11 memperlihatkan bahwa program revitalisasi muncul karena fungsi dan kondisi kawasan pusat kota, dalam hal ini di kawasan Kali Besar Jakarta, mengalami keruwetan dan kekumuhan. Keruwetan itu terlihat pada munculnya bangunan baru yang tidak kontekstual, penurunan kondisi lingkungan, ketidakjelasan kepemilikan (ownership) pada bangunan, banyak bangunan di tinggal oleh pemilik dan kemacetan lalu lintas. Program revitalisasi apabila di dukung dengan kebijakan dan perundangan yang jelas dan kuat, di tambah dengan peran serta masyarakat, maka diharapkan dapat menghidupkan, mengendalikan dan mengembangkan kawasan Kali Besar Jakarta.

2.4 Hipotesis

Dari uraian di atas maka hipotesis dalam penelitian ini adalah:

1. Revitalisasi pada kawasan kota bersejarah akan memberi nilai tambah terhadap kawasan bersejarah Kali Besar Jakarta.
2. Program revitalisasi yang dicanangkan Pemerintah Daerah DKI Jakarta mempunyai pengaruh terhadap kualitas lingkungan Kali Besar Jakarta.
3. Program revitalisasi tidak akan berhasil tanpa partisipasi pemilik bangunan sepanjang jalan Kali Besar Jakarta dan masyarakat sekitar kawasan.

3. METODE PENELITIAN

3.1 Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang dilakukan adalah menggunakan pendekatan kuantitatif dan kualitatif. Pendekatan kuantitatif dilakukan untuk mendapatkan data yang dapat dikuantifikasikan yang selanjutnya dilakukan perhitungan. Pendekatan kuantitatif juga dilakukan untuk memberikan deskripsi statistik, menaksir dan meramalkan hasilnya (Sarwono, 2006). Penelitian kualitatif bertujuan untuk memperoleh gambaran seutuhnya mengenai suatu hal menurut pandangan manusia yang ditelaah, berhubungan dengan ide, persepsi, pendapat, atau kepercayaan orang yang diteliti. Kesemuanya tidak dapat di ukur dengan angka (Suryabrata, 2005)..

Menurut sifat dasar penelitian, maka penelitian ini merupakan penelitian *ekspost facto*. Penelitian *ekspost facto* adalah penelitian yang meneliti suatu permasalahan yang telah terjadi sehingga variabel-variabelnya bersifat apa adanya (Narbuko, 2004). Penelitian *ekspost facto* juga tidak memberikan perlakuan terhadap variabel-variabelnya.

Berdasarkan cara mendapatkan data, maka penelitian ini menggunakan metode survei. Pada penelitian ini, data diperoleh dengan melakukan survei ke lokasi permasalahan terjadi. Analisis data yang digunakan adalah menggunakan deskriptif analisis.

3.2 Waktu dan Tempat Penelitian

- a) Penelitian dilakukan di sepanjang Jalan Kali Besar. Jalan Kali Besar terbagi atas Jalan Kali Besar Timur yang terletak di Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, dan Jalan Kali Besar Barat yang terletak di Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat.
- b) Penelitian dilakukan pada bulan September 2007 hingga Desember 2007.

3.3 Populasi dan Sampel

Populasi umum dari penelitian ini adalah bangunan di sepanjang Jalan Kali Besar Timur, Kelurahan Pinangsia dan di sepanjang Jalan Kali Besar Barat, Kelurahan Roa Malaka. Bangunan di Jalan Kali Besar Timur di Kelurahan Pinangsia berjumlah 26 unit (*sumber: survei lapangan 2007*), sedangkan bangunan di Kali Besar Barat, Kelurahan Roa Malaka berjumlah 29 unit (*sumber: Kelurahan Roa Malaka, 2007*).

Populasi targetnya adalah pemilik bangunan yang tinggal di sepanjang Jalan Kali Besar Timur Kelurahan Pinangsia dan di sepanjang Jalan Kali Besar Barat Kelurahan Roa Malaka, Jakarta Barat, mengetahui tentang program revitalisasi Kali Besar Jakarta, dan telah tinggal minimal 10 tahun di daerah tersebut.

Sampel di sini adalah orang (informan) yang dimanfaatkan untuk memberikan informasi tentang situasi dan kondisi pada latar (tempat) penelitian. Informan yang di wawancara sebanyak 11 orang, yang merupakan tokoh masyarakat, komunitas masyarakat, pemilik bangunan sepanjang Kali Besar, dan masyarakat sekitar Kali Besar. Informan terdiri atas laki-laki dan perempuan. Wawancara mendalam (*deep interview*) dilakukan pada tokoh masyarakat sekitar kawasan yang sangat mengerti tentang sejarah Kali Besar, kondisi Kali Besar dan program revitalisasi dari pemerintah.

Peneliti juga melakukan wawancara mendalam dengan pejabat dan staf di Kelurahan Pinangsia, Kelurahan Roa Malaka, Dinas Pariwisata DKI Jakarta, Pengelola Aset BUMN dan anggota Komunitas Kota Toea untuk mendapatkan data dan informasi yang lebih mendalam.

3.4 Variabel Penelitian

Variabel penelitian adalah kondisi bangunan, kondisi lingkungan, program revitalisasi, dan peran serta masyarakat.

Teknik pengumpulan data yang digunakan pada penelitian ini adalah observasi, wawancara dan dokumentasi. Observasi (pengamatan) yang dilakukan adalah

observasi langsung (tidak berperan) karena perilaku yang relevan sudah tersedia di lokasi penelitian untuk diamati (Sutopo, 1988). Peneliti hanya melakukan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala-gejala yang ada di lapangan.

Wawancara yang dilakukan dalam penelitian ini adalah wawancara terstruktur dan wawancara tak terstruktur (*deep interview*). Dalam wawancara terstruktur peneliti menetapkan sendiri masalah dan pertanyaan-pertanyaan yang akan diajukan. Jenis wawancara digunakan untuk mencari jawaban terhadap permasalahan. Pertanyaan-pertanyaan di susun dengan ketat, urutan pertanyaan, kata-kata dan cara penyampaiannya sama untuk setiap responden (Maleong, 2006).

Teknik wawancara tak terstruktur digunakan peneliti untuk menanyakan pandangan informan tentang hal-hal tertentu yang bermanfaat untuk menjadi dasar penelitian lebih jauh. Pada teknik ini, informan terdiri atas mereka yang terpilih karena memiliki pengetahuan dan mendalami situasi, serta lebih mengetahui informasi yang diperlukan (Maleong, 2006). Wawancara mendalam dilakukan pada waktu konteks yang dianggap tepat untuk memperoleh data yang lengkap dan mendalam sehingga wawancara semacam ini dapat dilakukan berkali-kali sesuai dengan keperluan peneliti mengenai kejelasan masalah yang dijejajahi. Metode dokumentasi adalah teknik pengumpulan data dengan cara perekaman, baik secara audio, visual (gambar/foto) maupun audio-visual (video).

3.5 Analisis Data

Analisis data yang digunakan dapat dilihat pada Tabel 4 di bawah ini. Untuk mengkaji kondisi bangunan di kawasan Kali Besar, digunakan aspek umur bangunan, struktur bangunan, perubahan langgam (*style*) serta fungsi bangunan tersebut.

Tabel 4. Analisis Data

No	Variabel	Instrumen	Analisis Data
1	Kondisi Bangunan	Pedoman Masa Pakai Bangunan & Kriteria Kondisi	Deskriptif analisis

		Struktur	
2	Kondisi Lingkungan	Pedoman Aspek Fisik Lingkungan	Deskriptif analisis
3	Program Revitalisasi	UU Cagar Budaya dan program kerja Dinas Kebudayaan & Permuseuman	Deskriptif analisis & SWOT
4	Peran serta Masyarakat	Wawancara mendalam	Analisis induktif

Instrumen yang digunakan untuk mengkaji kondisi bangunan di Kali Besar Jakarta adalah standar masa pakai bangunan tersebut. Perhatian masa pakai bagian-bagian bangunan dan mempertimbangkan waktu kapan bagian bangunan harus diganti karena rusak, aus dan sebagainya, akan berpengaruh terhadap pemakaian material dan alokasi dana pemeliharaan serta perbaikan bangunan. Berikut Tabel yang dapat dijadikan pedoman akan masa pakai bangunan:

Tabel 5. Pedoman Masa Pakai Bangunan

No.	Bagian Bangunan	Masa Pakai
1	Bagian Struktur	30 s/d 90 tahun
2	Bagian Sekunder	5 s/d 30 tahun
3	Bagian Finishing	5 s/d 20 tahun
4	Bagian Teknik	10 s/d 30 tahun
5	Perlengkapan dan Perabotan	5 s/d 10 tahun

Sumber: Frick, Heinz, *Dasar-dasar eko-arsitektur*, 1998

Pada tujuan penelitian kedua instrumen menggunakan kriteria aspek fisik lingkungan di daerah perdagangan. Aspek yang dibahas antara lain kenyamanan, keamanan, dan kesenangan. Untuk aspek kenyamanan variabel yang teliti meliputi jalur pejalan, ruang terbuka dan penghijauan, parkir dan ketersediaan kendaraan bermotor, aksesibilitas dan tata bangunan. Aspek keamanan meliputi variabel jalur pejalan, aktivitas penunjang kawasan dan penerangan. Sedangkan aspek kesenangan meliputi variabel jalur pejalan, daya tarik kawasan, penampilan bangunan, dan fasilitas perdagangan (Bromley dan Thomas, 1993).

Tujuan penelitian ketiga yaitu untuk mengevaluasi program revitalisasi pemerintah di Kali Besar Jakarta adalah menggunakan instrumen kebijakan yang digunakan untuk

menjalankan program tersebut. Sesuai dengan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 475 Tahun 1993 tentang Penetapan-penetapan Bangunan-bangunan Bersejarah di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dimana bangunan yang ada di sepanjang Kali Besar Jakarta termasuk dalam bangunan cagar budaya yang harus dilestarikan untuk kepentingan lingkungan dan pengembangan lingkungan. Indikator berhasil atau tidaknya program menggunakan analisis SWOT, ditambah dengan penelusuran waktu kegiatan yang terpenuhi dan tujuan program yang telah dicapai oleh pemerintah.

Analisis SWOT digunakan untuk melakukan evaluasi program revitalisasi Kawasan Kali Besar Pemda DKI Jakarta. Hasil analisis SWOT ini menghasilkan strategi yang dapat digunakan untuk meningkatkan efektivitas program revitalisasi tersebut. Analisis SWOT (Tabel 6) merupakan akronim untuk kata-kata *strengths* (kekuatan), *weakness* (kelemahan), *opportunities* (peluang) dan *threats* (ancaman) (Abdini, 2006; Budihardjo, 2004).

Tabel 6. Analisis SWOT Revitalisasi Jalan Kali Besar Jakarta

<div style="text-align: center;">Faktor Eksternal</div> <div style="text-align: center;">Faktor Internal</div>	Peluang (<i>opportunities</i>) 1. Daerah tujuan wisata 2. Pagelaran seni budaya lokal 3. Menghidupkan Fungsi CBD	Ancaman (<i>threats</i>) 1. Kelestarian lingkungan menurun 2. Perubahan fungsi dan tampilan bangunan 3. Faktor lalu lintas 4. Kelengkapan rambu lalu lintas
Kekuatan (<i>Strength</i>) 1. Bangunan cagar budaya dengan langgam arsitektur kolonial Belanda 2. Alur sejarah terbentuknya Kota Batavia 3. Keanekaragaman budaya lokal 4. Kali besar yang membelah kawasan	S-O	W-O
Kelemahan (<i>weakness</i>) 1. <i>Masterplan</i> Kawasan 2. Koordinasi antar departemen 3. Birokrasi 4. Insentif 5. Promosi tentang kawasan	S-T	W-T

Faktor kelemahan dan kekuatan terdapat pada masyarakat Kali Besar Jakarta, sedangkan peluang dan ancaman merupakan faktor lingkungan yang dihadapi oleh masyarakat Kali Besar Jakarta dan program revitalisasi dari pemerintah. Keampuhan analisis SWOT terletak pada kemampuan dari instansi pemerintah dan tokoh masyarakat untuk memaksimalkan peranan faktor kekuatan dan pemanfaatan peluang, sehingga sekaligus berperan sebagai alat untuk meminimalisasi kelemahan yang terdapat dalam program revitalisasi dan partisipasi masyarakat Kali Besar Jakarta.

Analisis data secara induktif digunakan untuk mengkaji tujuan penelitian keempat yaitu kajian peran serta masyarakat pada kegiatan program revitalisasi Jalan Kali Besar Jakarta. Instrumen yang digunakan adalah pedoman pertanyaan yang disebar pada pemilik bangunan untuk mendapatkan jawaban masukan, dalam kaitannya dengan peran serta masyarakat.

Analisis induktif ini digunakan karena beberapa alasan. Pertama, proses induktif lebih dapat menemukan kenyataan-kenyataan ganda yang terdapat dalam data. Kedua, analisis induktif lebih dapat membuat hubungan peneliti-informan lebih eksplisit, dapat dikenal, dan akuntabel. Ketiga, analisis induktif lebih dapat menguraikan jawaban permasalahan secara penuh dan dapat membuat keputusan-keputusan tentang dapat tidaknya pengalihan kepada suatu latar lainnya. Keempat, analisis induktif lebih dapat menemukan pengaruh bersama yang mempertajam hubungan-hubungan. Kelima, analisis ini dapat memperhitungkan nilai-nilai secara eksplisit sebagai bagian dari struktur analitik (Maleong, 2006)

Data yang dikumpulkan berupa kata-kata, gambar dan angka-angka, yang dikumpulkan langsung di lapangan dan data sekunder yang telah tersedia. Hal ini disebabkan adanya keterbatasan waktu, tenaga dan biaya yang di hadapi. Sehubungan dengan hal ini, laporan penelitian akan berisikan kutipan-kutipan data untuk memberi gambaran penyajian laporan tersebut. Data tersebut mungkin berasal dari naskah kuno, wawancara, catatan lapangan, foto, *video tape*, dokumen pribadi, catatan/memo dan dokumen resmi lainnya. Hasil penelitian dilengkapi dengan Tabel dan Gambar.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Kawasan



Gambar 12. Peta *Block Plan* letak Kawasan Kali Besar Jakarta

Kawasan bersejarah Kali Besar Jakarta terletak di Kecamatan Taman Sari, Kelurahan Pinangsia dengan luas 437 Ha (Kali Besar Timur) dan Kecamatan Tambora, Kelurahan Roa Malaka dengan luas keseluruhan 540 Ha (Kali Besar Barat). Keduanya adalah bagian dari wilayah administrasi Kotamadya Jakarta barat.

Di jalan Kali Besar Barat, Kelurahan Roa Malaka, jumlah bangunan adalah 29 unit dari jumlah tersebut hanya 20 unit bangunan masih aktif digunakan untuk fungsi perkantoran, bangunan pemerintahan, rumah makan dan usaha lainnya. Sisanya kosong atau dalam status persengketaan (Sumber: Data Kelurahan Roa Malaka 2007 dan Survei). Sedangkan di jalan Kali Besar Timur, Kelurahan Pinangsia jumlah bangunan adalah 26 unit dari jumlah tersebut hanya 13 unit bangunan masih aktif digunakan untuk fungsi perkantoran, bangunan pemerintahan, dan usaha lainnya. Sisanya kosong atau hancur (Sumber: survei). Secara lebih lengkap dapat di lihat pada Tabel di bawah ini:

Tabel 7. Nama Bangunan Di Jalan Kali Besar Timur Dan Jalan Kali Besar Barat, Jakarta

No.	Bangunan Jalan Kali Besar Timur	No.	Bangunan Jalan Kali Besar Barat
01	PT. Skaha	01	PT. Toshiba
02	PT. Wira Dharma, Charity Shop dan Klinik	02	PT. Wihadil Kimia Industri
03	PT. Bhandra Graha Reksa	03	Gedung kosong
04	PT. Kerta Niaga 1	04	Salon Mobil, Pos bantuan hukum dan Klinik
05	PT. Kerta Niaga 2	05	The Batavia Hotel
06	Jasa Raharja DKI Jakarta	06	Gedung runtuh
07	Gedung Kantor	07	Ex. PT. Samudera Indonesia Tbk
08	PT. Persero Pelayaran Bahtera Adiguna	08	Kantor notaris
09	Museum Wayang dan PT. Sadar	09	PT. Toshiba Top Jaya
10	Bangunan kosong	10	PT. SIL Cargo
11	Gedung A (Cipta Niaga)	11	Gedung Kantor
12	Ex. PT. Asuransi Bumi Asih	12	PT. Karya Teknik Multifinance
13	Gedung Arsip Bank Pasific	13	Rumah Makan
14	PT. Cipta Niaga	14	PT. FedEx dan Tour & Travel
15	Ex. Asuransi Jasindo	15	Bangunan kosong
16	Gudang Jasa Raharja	16	Fortuna Garden Restaurant
17	Gudang	17	Gedung kosong
18	Ex. PT. Persero Jasa Raharja cab. Jakarta	18	Gedung kosong
19	Ex. PT. Bank Dagang Nasional Indonesia	19	Asuransi Wahana Tata
20	PT. Citraduta	20	Athena Club
21	Gedung sewa/kontrak/kos	21	Gedung Bil & Western Union
22	PT. Pool Advista Indonesia & PT. Maskapai Asuransi Sonwelis	22	Koperasi Angkatan Darat Kartika Bhuana Niaga
23	Gedung kosong no.30	23	Dept. Keuangan RI (kantor Pelayanan Pajak Tambora)
24	Bangunan kosong	24	Gedung kantor no.8
25	Gedung milik Pemprop DKI Jakarta	25	Toko Merah (Kalibesar 11)
26	Gedung kosong	26	Banteng Building (TIKI)
		27	Gedung Kantor
		28	Ex. PT. Asuransi Wahana Tata
		29	Ex. Bank Mandiri

Sumber: survei, 2007

Secara umum terdapat 4 (empat) kategori warga masyarakat yang terlibat dalam kehidupan sehari-hari di kawasan Kali Besar, yaitu:

1. Pemukim Tetap

Mereka adalah penduduk yang turun menurun tinggal di daerah ini. Selain alasan mata pencaharian, mereka menetap karena rasa keterikatan dengan hak

milik tanah dan bangunan yang sudah demikian lama. Sebagian besar pemukim kategori ini adalah keturunan Cina generasi tua yang memiliki banyak pengetahuan mengenai kawasan, dapat menceritakan asal-usul daerah, bangunan-bangunan bersejarah, dan kehidupan sosial disana pada masa lampau. Mereka tidak memiliki gagasan apapun apabila pemerintah melaksanakan kegiatan pelestarian kawasan dan akan menyatakan setuju semua program pemerintah asal dengan tujuan yang baik.

2. Pemukim Sementara

Mereka adalah pendatang yang tinggal untuk waktu tertentu, seperti menyewa atau mengontrak rumah karena alasan pekerjaan. Termasuk dalam golongan ini adalah pegawai, karyawan dan pedagang. Kedatangan mereka ke daerah tersebut adalah legal dan menuruti prosedur pindahan yang berlaku. Pada umumnya pemukim sementara tidak tahu banyak mengenai kawasan, yang diketahui hanya di daerah ini terdapat beberapa gedung bersejarah yang diatur oleh pemerintah. Para pemukim sementara tampaknya tenggelam dalam kegiatan pekerjaan dan kehidupan mereka sendiri, sehingga tidak merasa berkepentingan dengan kawasan, karena tidak merasa memiliki.

3. Pemukim Musiman

Mereka adalah pendatang yang hadir di kawasan untuk bekerja tidak tetap dan dalam waktu tidak menentu. Pada umumnya mereka tinggal disana antara 1 hingga 6 bulan, dan kemudian pindah lagi. Biasanya mereka tinggal menumpang pada kerabat atau teman sedaerah asal, ikut mengadu nasib dalam sektor ekonomi papan bawah. Secara administratif keberadaan mereka di daerah ini biasanya di jamin oleh kerabat atau teman menumpang, dan ketua rukun tetangga memiliki catatannya. Kategori ini dapat dikatakan tidak memiliki pengetahuan mengenai kawasan kecuali tempat berjualan saja.

4. Komuter

Para komuter adalah orang-orang yang datang dan pergi hanya untuk bekerja. Mereka datang pagi-pagi sekali dengan menggunakan alat transportasi seperti kereta api, bis, mikrolet dan lainnya untuk bekerja di kawasan, dan pulang pada sore hari. Jumlah komuter adalah proporsi terbesar dari pekerja di daerah ini. Kategori ini adalah yang paling tidak merasakan keterkaitan dengan kawasan

dan nilai-nilai kesejarahannya. Mereka kurang peduli dengan lingkungan kesejarahan tersebut kecuali ruang atau gedung tempat mereka bekerja saja.

Di bandingkan kelurahan-kelurahan lain dalam Kecamatan Taman Sari, Kelurahan Pinangsia lebih menampilkan keanekaragaman kegiatan ekonomi. Selain merupakan lokasi pusat-pusat kegiatan bisnis besar, dari perusahaan besar hingga bank-bank dan kantor-kantor pemerintahan, di daerah ini juga terdapat aneka ragam pedagang eceran yang menjual mulai dari buah-buahan, bahan tradisional khususnya ramuan obat Cina.

Kawasan Jalan Kali Besar Jakarta (Departemen Pekerjaan Umum, 1998) dapat digolongkan seperti di bawah ini:

1) Kawasan Pusat Kota Bersejarah

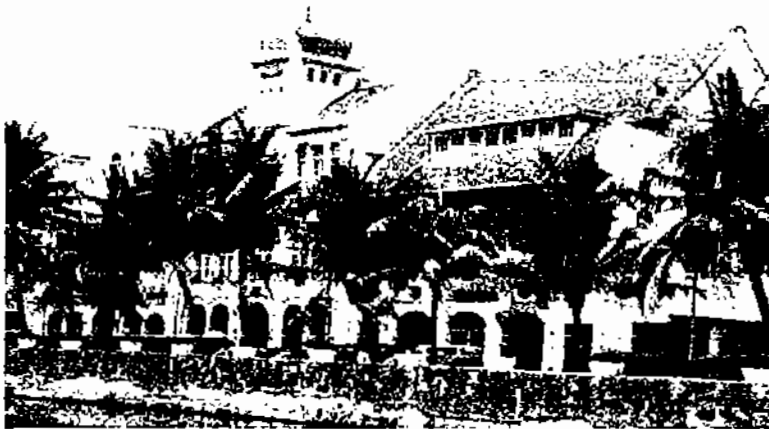
Kawasan Kali Besar Jakarta merupakan cikal bakal pertumbuhan dan perkembangan Kota Batavia. Pada umumnya pusat kota lama memuat cukup banyak bangunan, tapak, struktur dan obyek yang sangat penting bagi pemahaman pertumbuhan dan perkembangan kota. Bangunan di kawasan Kali Besar menjadi penting karena mewakili suatu tradisi atau menjadi simbol kelompok masyarakat tertentu, terutama masyarakat Tionghoa, atau agama tertentu yang penting dalam konstelasi sejarah perkotaan.



Gambar 13. Deretan Bangunan Di Kawasan Kali Besar

2) Kawasan Arsitektur Bersejarah.

Kawasan Kali Besar Jakarta memuat sekumpulan bangunan, struktur, obyek atau tapak yang mewakili suatu gaya atau konsep perencanaan yang sangat penting dalam konteks sejarah arsitektur dan perkotaan. Nilai estetikanya yang berkualitas tinggi tidak tergantikan dan merupakan aset daya tarik kota yang harus dipertahankan dalam kelompok yang bersatu padu membentuk karakter unik bagi kota tersebut. Bangunan yang berderet di kawasan Kali Besar memiliki nilai arkeologi, karena sebagai peninggalan masa lalu yang mewakili masa kolonial Belanda, dan dapat dijadikan bahan eksplorasi serta interpretasi masa lalu demi kepentingan pemahaman evolusi kebudayaan sebagai dasar orientasi perjalanan bangsa menuju masa yang akan datang.



Gambar 14. Arkade Gedung Asuransi Jasa

3) Kawasan Aktivitas Bersejarah.



Gambar 15. Kawasan Kali Besar Sampai Saat Ini Masih Menjadi Kawasan Beraktivitas Tinggi.

Kawasan Kali Besar Jakarta dahulu merupakan aktivitas pusat perdagangan yang dikenal sebagai kawasan tersibuk, karena letaknya yang berdekatan dengan pelabuhan merupakan pintu gerbang bagi kota Batavia. Mempertahankan dan mengembangkan aktivitas tertentu melalui penanganan fasilitas fisiknya secara menyeluruh dalam kawasan terpadu akan menjamin kelangsungan hidupnya sebagai aset yang berpotensi menciptakan kegiatan pembangunan berkelanjutan di kota tersebut.

4) Kawasan Industri Bersejarah

Di kawasan Kali Besar Jakarta sampai sekarang masih terdapat pergudangan yang sebagian sudah berubah fungsi menjadi kantor, hal ini menunjukkan adanya aktivitas industri. Industri merupakan suatu lingkungan tempat kerja khusus yang mulai muncul di Indonesia ketika swastanisasi perekonomian Hindia Belanda mendapatkan momentum pertumbuhannya. Industri tersebut biasanya di dukung oleh fasilitas pergudangan dan permukimannya. Kawasan semacam ini disebut *industrial archeology*, mulai diperhatikan sebagai bagian dari sejarah kemajuan yang mewakili proses perkembangan peradaban suatu bangsa yang sedang mengalami proses modernisasi.



Gambar 16. Gudang Milik PT. Jasa Raharja

4.2. Analisis Kondisi Bangunan Jalan Kali Besar Jakarta

Sebagian besar bangunan di sepanjang kawasan Kali Besar kini masih dipertahankan dalam bentuk lama, sebagai peninggalan produk arsitektur zaman kolonial. Beberapa bangunan telah di rubah menjadi sama sekali bangunan baru yang umumnya tidak selaras dan serasi lagi dengan lingkungannya. Hal ini terjadi antara lain karena pada saat perubahan dilakukan, peraturan atau panduan tentang perbaikan, peremajaan, rehabilitasi bahkan pembangunan baru di kawasan Kali Besar belum disiapkan oleh Pemerintah Daerah DKI Jakarta.

Secara umum tipologi bangunan yang terdapat di kawasan Kali Besar bergaya Kolonial abad ke-16. Kondisi bangunan di kawasan tersebut dapat di lihat dibawah ini:

1. Bentuk Massa bangunan

Bangunan-bangunan tua yang sebagian besar mengelompok di sepanjang Kali Besar Jakarta menunjukkan keserasian dalam penampilannya satu dengan yang lainnya melalui bentuk atap, ukuran dan bentuk jendela, meskipun gaya arsitekturnya tidak selalu sama, namun karena letaknya yang mengelompok atau berulang dilain tempat, tetap menampakkan adanya kesatuan visual diantara bangunan tersebut.

Pada lokasi-lokasi tersebut di atas, bangunan-bangunan membentuk masa bangunan yang berderet membentuk suatu koridor dengan penampilan bangunan berkesan tidak terlalu formal, karena tata letak bangunan-bangunan disini yang berderetan dan saling berdempetan satu sama lain, serta pada awalnya berfungsi sebagai tempat tinggal (rumah) dan pergudangan.

Pada kawasan di bagian selatan, terutama bangunan-bangunan baru telah diberikan panduan jarak bebas minimum kedepan, samping serta belakang. Jarak bebas ini terutama diperlukan bagi bangunan-bangunan tinggi, untuk bangunan sudut, perlu adanya pengaturan tentang pemunduran (*set back*) untuk bangunan terutama pada lantai dasar yang bersifat terbuka.

2. Kedalaman Bangunan

Kondisi bangunan berderet pada umumnya tidak terlalu fluktuatif. Rata-rata jarak kedalamannya antara 15m sampai 10m.

3. Ketinggian Bangunan

Kondisi ketinggian bangunan saat ini, pada umumnya memiliki garis langit (*sky line*) yang tidak fluktuatif. Rata-rata ketinggian bangunan adalah 2 sampai 5 lantai, kecuali Hotel Omni Batavia yang memiliki ketinggian lantai 8 sampai 10 lantai. Hal tersebut mengganggu keserasian yang telah ada. Kesan dari kurang fluktuasinya ketinggian bangunan ini, membuat tinggi rendahnya frekuensi, visual ruang-ruang yang terbentuk oleh massa-massa bangunan menjadi kurang terasa, sehingga lebih terkesan pada suasana yang bersifat monoton.

Untuk itu, perlu adanya fluktuasi tinggi bangunan yang diatur secara gradasi dari luar kawasan (untuk bangunan bertingkat) sampai pada kawasan dengan ketinggian mengikuti bangunan-bangunan lama. Bangunan lama perlu dijadikan acuan untuk penentuan ketinggian bangunan baru yang berada di dekatnya.

Peruntukkan lahan wilayah kecamatan Taman Sari secara umum didominasi oleh perumahan, jasa perdagangan dan perkantoran. Kawasan perencanaan secara umum juga didominasi oleh jasa komersial dan perkantoran. Kawasan ini merupakan pertemuan dari sistem transportasi regional (Jabotabek) dengan adanya stasiun Jakarta Kota dan transportasi lokal yang dilayani oleh bis kota, metromini dan mikrolet. Kaitan antara kawasan Kali Besar dengan fungsi kawasan yang lebih luas telah mempengaruhi peruntukkan lahannya, sehingga terjadi perubahan yang menyimpang dari yang telah ditetapkan. Daya tarik kawasan sebagai obyek wisata telah menumbuhkan kegiatan jasa komersial, seperti hotel dan kafe. Berikut di bawah ini adalah fungsi bangunan di sepanjang Jalan Kali Besar Timur:

Tabel 8. Fungsi Bangunan di Jalan Kali Besar Timur

No	Bangunan	Fungsi
01	PT. Skaha	Kosong
02	PT. Wira Dharma, Charity Shop dan Klinik	Kantor, Toko & Klinik
03	PT. Bhanda Graha Reksa	Kantor

04	PT. Kerta Niaga 1	Kosong
05	PT. Kerta Niaga 2	Kosong
06	Jasa Raharja DKI Jakarta	Pemerintahan
07	Gedung Kantor	Kantor
08	PT. Persero Pelayaran Bahtera Adiguna	Kantor
09	Museum Wayang (Belakang) dan PT. Sadar	Museum & Kantor
10	Bangunan kosong	Kosong
11	Gedung A (Cipta Niaga)	Kosong
12	Ex. PT. Asuransi Bumi Asih	Kantor
13	Gedung Arsip Bank Pasific	Arsip
14	PT. Cipta Niaga	Kosong
15	Ex. Asuransi Jasindo	Kosong
16	Gudang Jasa Raharja	Gudang
17	Gudang	Gudang
18	Ex. PT. Persero Jasa Raharja cab. Jakarta	Kosong
19	Ex. PT. Bank Dagang Nasional Indonesia	Kosong
20	PT. Citraduta	Kantor
21	Gedung sewa/kontrak/kos	Kos/Kontrak
22	PT. Pool Advista Indonesia & PT.Maskapai Asuransi Sonwelis	Kantor
23	Gedung kosong no.30	Kosong
24	Bangunan kosong	Kosong
25	Gedung milik Pemprop DKI Jakarta	Kosong
26	Gedung kosong	Kosong

Kemudian berikut di bawah ini adalah fungsi bangunan di sepanjang Jalan Kali Besar Barat:

Tabel 9. Fungsi Bangunan di Jalan Kali Besar Barat

No.	Bangunan Jalan Kali Besar Barat	Fungsi
01	PT. Toshiba	Kantor
02	PT. Wihadi Kimia Industri	Toko Kimia
03	Gedung kosong	Kosong
04	Salon Mobil, Pos bantuan hukum dan Klinik	Usaha, Kantor & Klinik
05	The Batavia Hotel	Hotel
06	Gedung runtuh	Kosong
07	Ex. PT. Samudera Indonesia Tbk	Kosong
08	Kantor notaris	Kantor
09	PT. Toshiba Top Jaya	Kantor
10	PT.SIL Cargo	Kantor
11	Gedung Kantor	Kantor
12	PT. Karya Teknik Multifinance	Toko
13	Rumah Makan	Rumah Makan
14	PT. FedEx dan Tour & Travel	Kantor
15	Bangunan kosong	Kosong

16	Fortuna Garden Restaurant	Rumah Makan
17	Gedung kosong	Kosong
18	Gedung kosong	Kosong
19	Asuransi Wahana Tata	Kantor
20	Athena Club	Hiburan
21	Gedung BII & Western Union	Bank
22	Koperasi Angkatan Darat Kartika Bhuna Niaga	Kantor
23	Dept. Keuangan RI (kantor Pelayanan Pajak Tambora)	Pemerintahan
24	Gedung kantor no.8	Kantor
25	Toko Merah (Kalibesar 11)	Kosong
26	Banteng Building (TIKI)	Kantor
27	Gedung Kantor	Kantor
28	Ex. PT. Asuransi Wahana Tata	Kosong
29	Ex. Bank Mandiri	Kosong

Dari kedua Tabel di atas terlihat bahwa di jalan Kali Besar Timur dari total 26 unit, hanya 13 unit bangunan masih aktif, dan sisanya 13 unit kosong. Sedangkan pada jalan Kali Besar Barat dari total 29 unit, hanya 20 unit bangunan masih aktif, sisanya 9 unit kosong.

Tabel 10. Prosentase Fungsi Bangunan di Jalan Kali Besar Jakarta

No	Fungsi Bangunan	Kali Besar Timur		Kali Besar Barat	
		(Unit)	(%)	(Unit)	(%)
1.	Kantor/Pemerintahan	8	30,8	13	44,8
2.	Gudang	3	11,5	0	0,0
3.	Komersial	1	3,8	7	24,1
4.	Rumah Tinggal	1	3,8	0	0,0
5.	Kosong	13	50,0	9	31,0
	Total	26	100	29	100

Dari tabel prosentase fungsi bangunan di atas terlihat bahwa pada jalan Kali Besar Timur Jakarta 50 persen dari jumlah keseluruhan ternyata kosong dan belum difungsikan kembali oleh pemiliknya. Ini menunjukkan bahwa investor masih enggan untuk membuka usaha di kawasan tersebut. Sedangkan fungsi kantor dan pemerintahan masih mendominasi di kawasan jalan Kali Besar Barat Jakarta.

Keadaan dan kesesuaian bangunan terhadap peruntukan lahan pada kawasan Kali Besar Jakarta di bagi menurut kegiatan sebagai berikut:

a. Tempat tinggal/hunian

Tempat tinggal /hunian dengan fungsi hunian hanya merupakan bagian kecil dari alokasi peruntukan lainnya dengan kondisi yang tidak teratur. Hunian campuran yang ada kondisinya lebih baik karena banyak diperbaiki dan cukup teratur. Kegiatan ini di beberapa bagian kawasan sudah tidak sesuai/menyimpang dari peruntukan lahan.

b. Pertokoan/jasa perkantoran

Peruntukan ini secara umum merupakan peruntukan yang dominan dengan beberapa bagian, merupakan campuran dengan hunian. Sebagian besar peruntukan yang ada masih sesuai.

c. Fasilitas umum dan pemerintahan

Kegiatan dan fungsi bangunan pada kawasan masih sesuai dengan peruntukan lahan.

d. Pergudangan

Konsentrasi dan penyebaran kegiatan ini pada kawasan sudah tidak sesuai lagi dengan peruntukan lahan. Pergudangan yang ada saat ini harus dialihkan peruntukannya sehingga dapat digunakan untuk lahan parkir maupun ruang terbuka hijau.

e. Ruang terbuka hijau

Ruang terbuka hijau saat ini sudah sesuai dengan peruntukannya walaupun kelihatannya terasa masih sangat kecil dan sedikit, sehingga perlu diciptakan lebih banyak lagi seperti fungsi taman maupun tempat parkir.

Bentuk fasad bangunan pada bangunan yang telah di rubah, didesain sesuai dengan fungsi bangunan baru atau mengikuti mode yang sedang trendi dan disukai pada saat ini. Hal ini menyebabkan bentuk fasad tidak selaras dan serasi lagi dengan mode yang sudah ada sebelumnya. Apabila tidak segera dilakukan upaya pengendalian dengan suatu panduan dan pedoman pembangunan di kawasan ini, dikhawatirkan kasus perubahan fasade bangunan akan menghilangkan karakter visual dari kawasan bersejarah Kali Besar Jakarta. Berikut di bawah ini adalah perubahan fasad dan kondisi fisik bangunan bangunan di sepanjang Jalan Kali Besar Timur.

Tabel 11. Perubahan Fasad Dan Kondisi Fisik Bangunan Di Jalan Kali Besar Timur

No	Bangunan	Fasade	Struktur
01	PT. Skaha	Tidak Berubah	Buruk
02	PT. Wira Dharma, Charity Shop dan Klinik	Tidak Berubah	Baik
03	PT. Bhanda Graha Reksa	Tidak Berubah	Baik
04	PT. Kerta Niaga 1	Tidak Berubah	Buruk
05	PT. Kerta Niaga 2	Tidak Berubah	Buruk
06	Jasa Raharja DKI Jakarta	Tidak Berubah	Baik
07	Gedung Kantor	Tidak Berubah	Baik
08	PT. Persero Pelayaran Bahtera Adiguna	Tidak Berubah	Baik
09	Museum Wayang (Belakang) dan PT. Sadar	Tidak Berubah	Baik
10	Bangunan kosong	Tidak Berubah	Baik
11	Gedung A (Cipta Niaga)	Tidak Berubah	Baik
12	Ex. PT. Asuransi Bumi Asih	Berubah	Baik
13	Gedung Arsip Bank Pasific	Tidak Berubah	Baik
14	PT. Cipta Niaga	Tidak Berubah	Buruk
15	Ex. Asuransi Jasindo	Tidak Berubah	Buruk
16	Gudang Jasa Raharja	Tidak Berubah	Buruk
17	Gudang	Tidak Berubah	Buruk
18	Ex. PT. Persero Jasa Raharja cab. Jakarta	Tidak Berubah	Hancur
19	Ex. PT. Bank Dagang Nasional Indonesia	Tidak Berubah	Buruk
20	PT. Citraduta	Berubah	Baik
21	Gedung sewa/kontrak/kos	Berubah	Baik
22	PT. Pool Advista Indonesia & PT.Maskapai Asuransi Sonwelis	Berubah	Baik
23	Gedung kosong no.30	Tidak Berubah	Baik
24	Bangunan kosong	Tidak Berubah	Hancur
25	Gedung milik Pemprop DKI Jakarta	Tidak Berubah	Hancur
26	Gedung kosong	Tidak Berubah	Hancur

Kemudian berikut di bawah ini adalah perubahan fasade dan kondisi fisik bangunan bangunan di sepanjang Jalan Kali Besar Barat:

Tabel 12. Perubahan Fasade Dan Kondisi Fisik Bangunan Di Jalan Kali Besar Barat

No.	Bangunan Jalan Kall Besar Barat	Fasade	Kondisi
01	PT. Toshiba	Berubah	Baik
02	PT. Wihadil Kimia Industri	Berubah	Baik
03	Gedung kosong	Tidak Berubah	Baik
04	Salon Mobil, Pos bantuan hukum dan Klinik	Tidak Berubah	Buruk
05	The Batavia Hotel	Tidak Berubah	Baik
06	Gedung runtuh	Berubah	Hancur

07	Ex. PT. Samudera Indonesia Tbk	Tidak Berubah	Baik
08	Kantor notaris	Tidak Berubah	Baik
09	PT. Toshiba Top Jaya	Tidak Berubah	Baik
10	PT.SIL Cargo	Tidak Berubah	Baik
11	Gedung Kantor	Berubah	Baik
12	PT. Karya Teknik Multifinance	Berubah	Baik
13	Rumah Makan	Tidak Berubah	Buruk
14	PT. FedEx dan Tour & Travel	Berubah	Baik
15	Bangunan kosong	Tidak Berubah	Hancur
16	Fortuna Garden Restaurant	Tidak Berubah	Baik
17	Gedung kosong	Tidak Berubah	Buruk
18	Gedung kosong	Tidak Berubah	Hancur
19	Asuransi Wahana Tata	Tidak Berubah	Baik
20	Athena Club	Tidak Berubah	Baik
21	Gedung Bll & Western Union	Tidak Berubah	Baik
22	Koperasi Angkatan Darat Kartika Bhuana Niaga	Tidak Berubah	Baik
23	Dept. Keuangan RI (kantor Pelayanan Pajak Tambora)	Tidak Berubah	Baik
24	Gedung kantor no.8	Tidak Berubah	Baik
25	Toko Merah (Kalibesar 11)	Tidak Berubah	Baik
26	Banteng Building (TIKI)	Tidak Berubah	Baik
27	Gedung Kantor	Tidak Berubah	Baik
28	Ex. PT. Asuransi Wahana Tata	Tidak Berubah	Baik
29	Ex. Bank Mandiri	Tidak Berubah	Baik

Dari kedua Tabel di atas terlihat bahwa di jalan Kali Besar Timur dari total 26 unit, terdapat 4 unit bangunan yang telah berubah tampilan fasadnya, dan sisanya 22 unit masih mempertahankan fasade aslinya. Kemudian 7 unit kondisinya buruk dan 4 bangunan telah hancur. Sedangkan di jalan Kali Besar Barat dari total 29 unit, terdapat 6 unit bangunan yang telah berubah tampilan fasadnya, dan sisanya 22 unit masih mempertahankan fasade aslinya. Kemudian 3 unit kondisinya buruk dan 3 bangunan telah hancur.

Tabel 13. Prosentase Perubahan Fasad Bangunan Di Jalan Kali Besar Jakarta

No	Perubahan Fasade	Kali Besar Timur		Kali Besar Barat	
		(Unit)	(%)	(Unit)	(%)
1.	Berubah	3	11,5	6	20,7
2.	Tidak Berubah	23	88,5	23	79,3
	Total	26	100	29	100

Dari tabel prosentase perubahan fasad bangunan menunjukkan, bahwa terdapat sebanyak 20,7 persen fasad bangunan di jalan Kali Besar Barat dan 11,5 persen fasad bangunan di jalan Kali Besar Timur. Hal ini berarti sudah banyak sekali pemilik bangunan yang sudah tidak peduli lagi akan keaslian fasad bangunan. Yang paling penting adalah bangunan dapat diperbaiki lagi dan dapat digunakan kembali untuk membuka usaha.

Tabel 14. Prosentase Kondisi Fisik Bangunan Di Jalan Kali Besar Jakarta

No	Kondisi Struktur	Kali Besar Timur		Kali Besar Barat	
		(Unit)	(%)	(Unit)	(%)
1.	Hancur	4	15,4	3	10,3
2.	Buruk	8	30,8	3	10,3
3.	Baik	14	53,8	23	79,3
	Total	26	100	29	100

Pada tabel prosentase kondisi fisik bangunan terlihat bahwa di jalan Kali Besar Timur hanya menyisakan 53,8 persen bangunan saja yang masih baik, sedangkan di jalan Kali Besar Barat masih terdapat 79,3 persen bangunan yang memiliki kondisi baik. Hal ini sungguh memprihatinkan dan menunjukkan pemilik bangunan masih belum peduli akan kondisinya.

Bangunan di sepanjang Kali Besar Jakarta menunjukkan keserasian dalam penampilannya satu dengan lainnya melalui bentuk atap, ukuran dan bentuk jendela, meskipun gaya arsitekturnya tidak selalu sama, namun karena letaknya mengelompok atau berulang dilain tempat, tetap menampakkan adanya kesatuan visual diantara bangunan tersebut.

Pada lokasi tersebut diatas, bangunan-bangunan membentuk masa bangunan yang berderet yang membentuk suatu koridor dengan penampilan bangunan terkesan tidak terlalu formil, karena tata letak bangunan-bangunan disini yang berderetan dan saling berdempetan satu sama lain, serta pada awalnya berfungsi sebagai tempat tinggal (rumah) dan pergudangan.

Pengaturan kapling pada bangunan tinggal hampir semua memiliki Garis Sempadan Bangunan (GSB), kecuali pada bangunan berderet semua bangunan memiliki garis sempadan (jarak bebas dinding muka dengan batas kapling) mendekati nol, yang menjadi salah satu karakteristik kawasan ini.

Akibat degradasi kualitas ruang kawasan, banyak kegiatan utama perdagangannya pindah ke lokasi lain. Demikian pula kondisi kawasan menjadi tidak lagi menarik untuk dikunjungi. Perkembangan kota Jakarta yang pesat dan kurang terkendali, fungsi arkid dan trotoar terganggu antara lain akibat pembangunan jaringan infrastruktur yang pelaksanaannya masih sering tumpang tindih, sehingga fungsi sirkulasi menjadi tidak nyaman lagi.

Masa pakai bagian-bagian bangunan di Kali Besar Jakarta berkaitan dengan *sustainability* (keberlanjutan), dimana dengan memperhatikan pedoman masa pakai tersebut maka kondisi bangunan akan terus terjaga. Perawatan secara berkala terhadap bangunan akan memelihara umur bangunan, sehingga akan lebih hemat dalam pemakaian material bangunan secara umum, dibandingkan bila menunggu dahulu sampai bagian bangunan tersebut benar-benar rusak. Dengan begitu maka pemakaian material bangunan yang hemat akan meminimalkan eksploitasi bahan-bahan dari alam dan kondisi lingkungan di sekitar jalan Kali Besar mampu terjaga sampai bertahun-tahun.

4.3. Analisis Kondisi Lingkungan Jalan Kali Besar Jakarta

Lingkungan kawasan Jalan Kali Besar Jakarta, yang pada jaman Belanda pernah berperan sebagai pusat perdagangan ini telah banyak mengalami perubahan. Beberapa bangunan ditinggalkan atau dijual oleh pemiliknya. Sementara itu, pemilik baru yang tidak merubah atau mengganti menjadi bangunan baru enggan melakukan perawatan secara baik. Bagian depan dari sebagian besar deretan bangunan di kawasan ini saling menyambung membentuk arkid dan atau trotoar. Namun dengan kondisi seperti yang sekarang ini, seiring perubahan fungsi beberapa bangunan, menjadikan peran arkid (*arcade*) dan trotoar yang ada menjadi kurang atau tidak berfungsi lagi.

Pada bagian arkid bangunan di sepanjang jalan Kali Besar Jakarta, jalur pejalan kaki sudah terlindungi dari sengatan sinar matahari maupun hujan. Namun pada bagian trotoar tidak memiliki naungan hujan, hanya di naungi oleh pepohonan yang rindang saja, sehingga ketika turun hujan pejalan akan terkena guyuran hujan. Trotoar di sepanjang jalan Kali Besar Jakarta memiliki fisik yang tidak terputus dari ujung satu ke ujung lainnya, sehingga pejalan kaki akan merasa nyaman berjalan kaki. Lebar trotoar yang luas di sepanjang jalan Kali Besar Jakarta, memungkinkan pejalan kaki bebas untuk bergerak tanpa terganggu oleh pejalan kaki lainnya. Jalur pejalan kaki belum dilengkapi oleh *ramp* yang dapat memudahkan para penyandang cacat untuk naik ke jalur tersebut.



Gambar 17. Penataan Trotoar Untuk Jalur Berjalan Kaki Dan Tempat Berkumpul

Trotoar di jalan Kali Besar Jakarta, selain memiliki dimensi yang cukup lebar, juga memiliki plaza dan ruang duduk yang berfungsi untuk tempat berkumpul dan berinteraksi bagi masyarakat sekitar. Pepohonan rindang yang terdapat di sepanjang trotoar Kali Besar Jakarta mampu membuat teduh ruang terbuka yang tersedia. Fasilitas parkir telah banyak tersedia di dekat sepanjang trotoar Kali Besar Jakarta. Kendaraan umum banyak yang melewati kawasan, selain dilengkapi dengan halte, juga dilengkapi dengan terminal bis memudahkan dalam aksesibilitas pengunjung.

Keberadaan taman di jalan Kali Besar Jakarta bukan hanya untuk menciptakan keindahan dan kebersihan saja, tetapi juga diharapkan dapat menjaga dan

mengembalikan fungsi lingkungan seperti untuk peresapan air, menjaga dan meningkatkan populasi flora dan fauna, klimatologis dan lain sebagainya sehingga ekologi kota dapat tertata secara serasi, selaras dan seimbang sebagai bagian dari tatanan lingkungan.



Gambar 18. Plaza Dan Fasilitas Parkir Bagi Pengunjung

Aksesibilitas menuju kawasan Kali Besar Jakarta sudah mulai mudah, walaupun pada jam-jam tertentu jalan sekitar kawasan mengalami kemacetan. Masalah tersebut dipecahkan dengan pengaturan arah lalu lintas menjadi satu, dan penataan parkir kendaraan di sepanjang jalan Kali Besar Jakarta. Tata bangunan yang memanjang membentuk koridor yang teratur memungkinkan terciptanya alur yang jelas antara pejalan kaki dan kendaraan.



Gambar 19. Jalur Kendaraan dan Pejalan Kaki Sudah Terlihat Jelas

4.4 Program Revitalisasi Kawasan Bersejarah Kali Besar Jakarta

Proses revitalisasi sebuah kawasan mencakup perbaikan aspek fisik, aspek ekonomi dan aspek sosial. Pendekatan revitalisasi harus mampu mengenali dan memanfaatkan potensi lingkungan (sejarah, makna, keunikan lokasi dan citra tempat). Beberapa hal yang dapat dijadikan dasar pertimbangan dalam kegiatan revitalisasi kawasan bersejarah Kali Besar Jakarta adalah sebagai berikut:

- a. Karakteristik kawasan Kali Besar Jakarta yang dapat dianggap sebagai potensi yaitu:
 1. Karakter kawasan historis, dimana dalam kawasan dapat terlihat perkembangan Kota Jakarta dari abad ke-16;
 2. Karakter gaya arsitektur dari pengaruh zaman Kolonial Belanda;
 3. Kawasan ini menyimpan potensi untuk berkembang karena secara historis dikenal sebagai pusat perdagangan.

Dari paparan di atas diharapkan investasi akan mengalir ke kawasan tersebut, karena memiliki kekhususan yakni sarat akan bangunan tua dan merupakan titik awal perkembangan kota, sehingga dapat menjadi obyek pariwisata dan rekreasi budaya.

- b. Kondisi umum kawasan Kali Besar Jakarta yang dapat dianggap sebagai permasalahan yakni:
 1. Ruang terbuka yang semakin menghilang;
 2. Munculnya bangunan baru yang tidak kontekstual dengan lingkungannya sehingga kurang menunjang citra kawasan;
 3. Penghancuran bangunan kuno dan bersejarah;
 4. Lahan parkir yang terbatas;
 5. Sungai yang belum terjamah Program Kali Bersih;
 6. Jalur pedestrian yang kurang manusiawi;
 7. Kemacetan lalu lintas serta polusi udara yang semakin meningkat.
- c. Telah diperkenalkannya pembangunan pemugaran dan pelestarian lingkungan (*Urban Heritage Development*) sebagai salah satu jenis pembangunan yang diterapkan Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta pada awal tahun tujuh puluhan, antara lain diterbitkannya pula berbagai Surat Keputusan Gubernur tentang perlindungan atas warisan budaya tersebut.

- d. Sedang disusunnya suatu *Masterplan* Rencana Pengembangan Kawasan Kota Tua oleh Dinas Kebudayaan dan Permuseuman DKI Jakarta 2007 yang nantinya dapat menjadi acuan bagi pengembangan rencana yang lebih teknis bagi kawasan perencanaan.

Berdasarkan dasar pertimbangan tersebut, maka secara umum konsep kegiatan revitalisasi kawasan Kali Besar Jakarta adalah “mempertahankan pola-pola yang sudah menjadi citra kawasan sebagai kawasan bersejarah, sehingga tidak merusak kontinuitas visual atau mencolok sebagai kawasan yang baru sama sekali, tetapi hal ini tidak mengurangi unsur-unsur baru yang diperkenalkan sepanjang citra kawasannya tetap terlihat”.

Tujuan utama dari kegiatan revitalisasi kawasan Kali besar Jakarta dapat dirinci sebagai berikut:

1. Memelihara warisan budaya berupa jejak sejarah pertumbuhan kota yang secara fisik berwujud ruang kota serta bangunan-bangunan bersejarah atau bernilai arsitektural tinggi;
2. Menggunakan karakter kawasan sebagai daya tarik pariwisata, dalam hal ini mengembangkan kegiatan wisata budaya/sejarah dan wisata belanja;
3. Menggunakan karakter spesifik masing-masing kawasan sebagai titik tolak pengembangan kawasan yang bersangkutan; dan
4. Menggunakan prinsip terpadu yang merupakan sinkronisasi kepentingan bisnis (dari sektor pariwisata dan perdagangan) dan pelestarian.

Pada implementasinya, kegiatan revitalisasi melibatkan berbagai pihak terkait yang berkepentingan dalam ruang lingkup kawasan Kali Besar Jakarta. Keterkaitan berbagai pihak tersebut dapat di lihat pada Tabel dibawah ini:

Tabel 15. Keterkaitan Pelaksanaan Program Kegiatan Revitalisasi Dengan Dinas-dinas Teknis DKI Jakarta

No	Pihak Terkait	Implementasi Kegiatan
1	Dinas Kebudayaan dan Permuseuman	Koordinator pekerjaan dan pengelolaan
2	Dinas Tata Kota	Penyusunan panduan perencanaan kawasan

		(masterplan)
3	Dinas Pekerjaan Umum	Pengawasan arsitektur dan teknis perbaikan fisik arkid dan trotoar
4	Dinas Pertamanan	Pengadaan lansekap lunak dan aksesoris jalan
5	Dinas Kebersihan	Pengadaan tempat sampah
6	Dinas Pariwisata	Rencana kegiatan dan promosi pariwisata
7	Dinas Perhubungan	Pembuatan marka jalan, <i>traffic light</i>
8	Dinas Penerangan Jalan Umum	Pengadaan penerangan
9	Badan Pengelola Parkir	Pengelolaan parkir

Sumber: Dinas Kebudayaan dan Permuseuman, 2007.

Di bawah ini terlihat daftar bangunan di kawasan Kali Besar Jakarta yang dilindungi dilihat dari segi arsitektur dan sejarahnya.

Tabel 16. Daftar Bangunan Yang Dilindungi Di Kawasan Kali Besar Jakarta Sesuai Dengan SK.Gubernur No.475/1993.

No	Nama bangunan baru	Nama bangunan Lama	Alamat	Wilayah	Kelas Pemugaran
1	Rukan	Rukan	Jl. Kali Besar Barat	Kec. Tambora, Jak-Bar	A
2	Rukan	Rukan	Jl. Kali Besar Barat	Kec. Tambora, Jak-Bar	A
3	PT. Samudra Indonesia	Kantor	Jl. Kali Besar Barat	Kec. Tambora, Jak-Bar	A
4	Kantor Mobil Timor	Kantor	Jl. Kali Besar Barat	Kec. Tambora, Jak-Bar	A
5	Kantor Toshiba	Kantor	Jl. Kali Besar Barat	Kec. Tambora, Jak-Bar	A
6	Kantor Polisi Sektor Metropolitan	Kantor Polisi	Jl. Kali Besar Barat	Kec. Tambora, Jak-Bar	A
7	Gudang	Gudang	Jl. Kali Besar Timur	Kec. Taman Sari, Jak-Bar	A
8	Gudang	Gudang	Jl. Kali Besar Timur	Kec. Taman Sari, Jak-Bar	A
9	Gudang/kantor	Gudang/kantor	Jl. Kali Besar Timur	Kec. Taman Sari, Jak-Bar	A
10	PT. Maskapai Asuransi Sonswelis	Kantor	Jl. Kali Besar Timur	Kec. Taman Sari, Jak-Bar	A
11	PT. Bank Dagang Nasional	Kantor	Jl. Kali Besar Timur	Kec. Taman Sari, Jak-Bar	A
12	Kantor Jasa Raharja	Kantor	Jl. Kali Besar Timur	Kec. Taman Sari, Jak-Bar	A
13	Kantor	Kantor	Jl. Kali Besar Timur	Kec. Taman Sari, Jak-Bar	A
14	Jembatan Kota Intan	Jembatan Kota Intan	Jl. Kali Besar Timur	Kec. Taman Sari, Jak-Bar	A

Sumber: Dinas Kebudayaan dan Permuseuman DKI Jakarta, 2007

Dilihat dari sudut lokasi, kawasan Kali besar Jakarta mempunyai nilai strategis ekonomi yang tinggi. Dari segi morfologi perkotaan kawasan ini merupakan peninggalan bersejarah tentang pembentukan kota Jakarta. Potensi seperti ini tampaknya belum digali secara maksimal. Sesuai dengan rencana revitalisasi kawasan, maka fungsi daerah perdagangan akan di tata kembali dengan menerapkan konsep kota yang hidup selama 24 jam. Hal ini dimaksudkan selain untuk memperbaiki dan meningkatkan kualitas lingkungan, juga agar dapat lebih menarik para pengunjung, terutama wisatawan untuk datang melewati lokasi ini sebagai bagian dari kunjungan wisata dan menelusuri sejarah kota Jakarta.

Berdasarkan alur perjalanan sejarah kota tersebut, kawasan Kali Besar mempunyai potensi sebagai salah satu paket kunjungan dari 6 (enam) lokasi program revitalisasi kota Jakarta. Untuk itu, kawasan Kali Besar Jakarta perlu ditata kembali dengan mengembalikan bentuk fisik bangunan dan lingkungannya kepada bentuk bangunan sesuai dengan tata bangunan pada zamannya. Sebagai bagian dari rencana besar tersebut, pada kegiatan revitalisasi ini yang menjadi pokok perbaikan adalah arkid (*arcade*) dan trotoar terlebih dahulu, dengan pertimbangan:

- a) Penelusuran sejarah kota dengan berjalan kaki sepanjang kawasan Kali Besar sebagai sarana sirkulasi. Dengan demikian, prasarana trotoar dan sarana arkid di sepanjang bangunan yang dilalui dapat berfungsi maksimal;
- b) Arkid yang berfungsi sebagai ruang sirkulasi sedikit memisahkan antara kegiatan di dalam dan di luar gedung . Ruang pejalan kaki yang teduh oleh pelindung atap ini, memberikan kenyamanan dan keamanan bagi pemakainya, karena terlindung dari gangguan cuaca dan lalu lintas kendaraan;
- c) Arkid Kali Besar merupakan peninggalan paling lama di Jakarta dengan karakter dan ciri yang berbeda dengan kawasan lain. Untuk meningkatkan fungsinya, beberapa bagian dari ruang arkid dan trotoar yang cukup luas dan lebar tidak hanya dimanfaatkan sebagai sarana sirkulasi pejalan kaki, tetapi dapat dikembangkan sebagai daya tarik lingkungan dengan penyelenggaraan atraksi-atraksi lain yang dirancang dengan baik dan terjadwal.

Revitalisasi Jalan Kali Besar Jakarta dapat diperjelas menggunakan analisis lingkungan internal dan analisis lingkungan eksternal (Abdini, 2006) seperti terlihat pada Tabel 17 dan Tabel 18 dibawah ini:

Tabel 17. Internal factor Evaluation (IEF) Matrix Revitalisasi Kali Besar Jakarta

Gabungan S-W		(B)	(FB)	(R)	Skor
S1	Bangunan bersejarah	2,63636	0,114624	4	0,4584974
S2	Alur sejarah Batavia	2	0,086957	4	0,3478261
S3	Budaya lokal	2,36364	0,102767	4	0,4110678
S4	Faktor Kali Besar	2	0,086957	3	0,2608696
W1	Masterplan Kawasan	2	0,086957	1	0,0869565
W2	Koordinasi antar Dept.	2,27273	0,098814	2	0,1976287
W3	Birokrasi	2,36364	0,102767	2	0,2055339
W4	Insentif	2,63636	0,114624	2	0,2292487
W5	Promosi tentang kawasan	4,72727	0,205533	2	0,411067
		23	1		2,6086957

Keterangan: S-W = Strength-Weakness
 B = Bobot
 FB = Faktor Bobot
 R = Rating

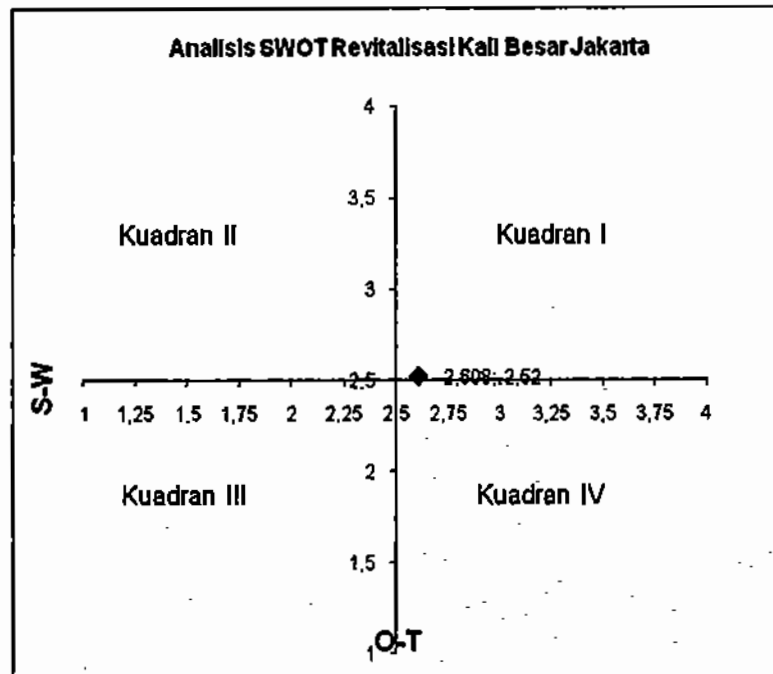
Tabel 18. External Factor Evaluation (EFE) Matrix Revitalisasi Kali Besar Jakarta

Gabungan O-T		(B)	(FB)	(R)	Skor
O1	Daerah tujuan wisata	3	0,178379	4	0,713514
O2	Seni budaya lokal	2,72727	0,162162	4	0,648848
O3	Menghidupkan CBD	1,90909	0,113514	3	0,340541
T1	Faktor keamanan	1,81818	0,108108	1	0,108108
T2	Perubahan fungsi dan tampilan bangunan	2,72727	0,162162	2	0,324324
T3	Faktor lalu lintas	2,63636	0,156757	1	0,156757
T4	Kelengkapan Rambu	2	0,118919	2	0,237838
		16,81817	1		2,52973

Keterangan: O-T = Opportunity-Threat
 B = Bobot
 FB = Faktor Bobot
 R = Rating

Berdasarkan Tabel 17 dan Tabel 18, maka hasil penggabungan faktor kekuatan/ *strength* (S) dan faktor kelemahan/ *weakness* (W) adalah 2,608 (skor SW).

Sedangkan hasil penggabungan faktor peluang/ *Opportunity* (O) dan faktor ancaman/ *threats* (T) adalah 2,529 (Skor OT). Posisi revitalisasi dapat digambarkan berdasarkan penggabungan faktor tersebut, seperti yang terlihat pada Gambar 19.



Gambar 20. Posisi Program Revitalisasi Jalan Kafi Besar Jakarta

Kuadran I berarti posisi organisasi memiliki kekuatan internal dengan daya tarik bidang kegiatan yang cukup bagus serta peluang yang cukup besar. Kuadran II berarti bahwa posisi organisasi memiliki kelemahan internal yang cukup serius walaupun daya tarik kegiatan cukup bagus serta peluang yang cukup besar. Kuadran III berarti bahwa organisasi memiliki kelemahan internal yang cukup serius dengan daya tarik bidang kegiatan yang lemah serta peluang yang relatif kecil. Kuadran IV berarti organisasi memiliki kekuatan internal yang cukup baik, namun daya tarik bidang kegiatan lemah serta peluang relatif kecil.

Posisi revitalisasi pada Gambar 20 berada pada kuadran I. Ini menunjukkan bahwa posisi program revitalisasi memiliki kekuatan internal yang cukup baik. Daya tarik kawasan berupa bangunan bersejarah dengan langgam arsitektur kolonial Belanda dan keanekaragaman budaya lokal akan memberi peluang yang cukup besar bagi

kawasan untuk berkembang, yaitu sebagai daerah wisata dan dapat menghidupkan kembali fungsi CBD yang mulai hilang. Berdasarkan posisi revitalisasi Jalan Kali Besar Jakarta, maka dapat disusun strategi yang dapat dilakukan yaitu seperti terlihat pada Tabel 19.

S-O merupakan strategi yang mengandalkan kekuatan yang dimiliki kawasan Kali Besar Jakarta untuk meraih peluang yang ada. S-T merupakan strategi memobilisasi kekuatan yang dimiliki kawasan Kali Besar Jakarta untuk turut berpartisipasi dalam program revitalisasi Kali Besar Jakarta. W-O merupakan strategi untuk meraih peluang dengan cara mengatasi kelemahan yang dimiliki kawasan Kali Besar Jakarta. W-T merupakan strategi untuk meminimumkan kehancuran sehingga dampak yang terjadi tidak mengancam eksistensi Kawasan Kali Besar Jakarta.

Bangunan bersejarah yang berjajar sepanjang Kali Besar, alur sejarah Batavia, keanekaragaman budaya lokal serta faktor Kali Besar yang membelah kawasan merupakan kekuatan yang dimiliki kawasan Kali Besar Jakarta. Untuk itu, strategi yang harus dilakukan adalah melakukan preservasi terhadap bangunan bersejarah, pengadaan pusat informasi untuk kepentingan kepariwisataan, menyelenggarakan festival budaya secara rutin dan berkala serta pengerukan Kali Besar untuk normalisasi lingkungan (S-O).

Guna menutupi kelemahan yang ada pada program revitalisasi seperti belum selesainya masterplan kawasan sebagai panduan revitalisasi, koordinasi antar departemen, birokrasi dalam hal ini perijinan untuk keperluan perbaikan bangunan, insentif dari Pemda, serta promosi tentang kawasan Kali Besar Jakarta, maka dilakukan langkah-langkah strategis. Langkah itu berupa penyusunan *masterplan* revitalisasi, pertemuan-pertemuan yang dihadiri oleh pemda, departemen terkait serta masyarakat guna sosialisasi dan menampung aspirasi, kemudahan birokrasi, penambahan insentif bagi pemilik bangunan, serta menyebar promosi kepada masyarakat luas baik melalui brosur, media maupun internet (W-O).

Ancaman berupa faktor keamanan kawasan, perubahan fungsi dan tampilan bangunan, faktor lalu lintas serta kelengkapan rambu lalu lintas dapat diatasi dengan kekuatan yang dimiliki oleh kawasan Kali Besar Jakarta yaitu dengan strategi pengadaan kantor pusat pengelolaan kawasan, pengadaan transportasi air sebagai alternatif transportasi dan kegiatan wisata, serta pengaturan arus lalu lintas dan tempat parkir (S-T).

Tabel 19. Strategi Analisis SWOT Revitalisasi Jalan Kali Besar Jakarta

<div style="text-align: center;"> Faktor Eksternal <hr/> Faktor Internal </div>	Opportunities (Peluang)	Threats (Ancaman)
		1. Daerah tujuan wisata 2. Pagelaran seni budaya lokal 3. Menghidupkan Fungsi CBD	1. Kelestarian lingkungan menurun 2. Perubahan fungsi dan tampilan bangunan 3. Faktor lalu lintas 4. Kelengkapan rambu lalu lintas
Strength (Kekuatan)	S-O	S-T
1. Bangunan cagar budaya dengan langgam arsitektur kolonial Belanda 2. Alur sejarah terbentuknya Kota Batavia 3. Keanekaragaman budaya lokal 4. Kali besar yang membelah kawasan	1. Preservasi bangunan tua bersejarah 2. Pengadaan pusat informasi wisata 3. Festival budaya secara rutin dan berkala. 4. Pengerukan dan normalisasi Kali Besar.	1. Pengadaan kantor pusat pengelolaan kawasan 2. Pengadaan transportasi air sebagai alternatif dan wisata 3. Pengaturan alur lalu lintas dan tempat parkir 4. Peningkatan kelestarian lingkungan
Weakness (Kelemahan)	W-O	W-T
1. <i>Masterplan</i> Kawasan 2. Koordinasi antar departemen 3. Birokrasi 4. Insentif 5. Promosi tentang kawasan	1. <i>Masterplan</i> daerah wisata 2. Diadakannya pertemuan antara pemda, departemen terkait dan pemilik bangunan 3. Menyebarkan promosi tentang kawasan dan festival.	1. Penerapan UU tentang cagar budaya 2. Pengadaan rambu wisata menuju kawasan 3. Pengadaan gerbang masuk kawasan 4. Pengadaan insentif bagi pemilik bangunan.

Guna mengatasi kelemahan dan ancaman yang dimiliki oleh kawasan Kali Besar Jakarta yaitu dengan melakukan penerapan UU tentang Cagar Budaya, pengadaan rambu wisata menuju kawasan, pengadaan pintu gerbang masuk kawasan serta pengadaan insentif bagi pemilik gedung di sepanjang Kali Besar Jakarta (W-T). Hal-

hal tersebut sangat penting untuk dilakukan agar kawasan dapat tetap berfungsi dan terus lestari.

4.5 Peran Serta Masyarakat Kali Besar Jakarta

Melakukan kegiatan baru dalam suatu kawasan terkait erat dengan keterlibatan masyarakat. Promosi untuk membangkitkan kebanggaan terhadap apa yang akan dirancang sangat penting. Demikian pula dalam menyeleksi komponen yang akan dihidupkan kembali perlu penanganan yang jeli. Untuk itu, suatu kelompok pengelola yang mampu berkerja dekat dengan masyarakat lokal dan bersamaan dengan itu mampu mengembangkan jaringan dengan pihak luar sangat diperlukan.

Peran serta masyarakat kawasan Kali Besar Jakarta merupakan sebuah bentuk keikutsertaan pemilik bangunan dan masyarakat sekitar kawasan Kali Besar Jakarta, dalam rangka revitalisasi yang dicanangkan oleh Pemda. Dalam partisipasi akan diketahui apa saja masukan dari masyarakat dan dampak positif yang telah di dapat, baik untuk kawasan maupun untuk masyarakat Kali Besar Jakarta. Narasumber adalah dari Kelurahan Roa Malaka, Kelurahan Pinangsia, Dinas Pariwisata DKI Jakarta, anggota Komunitas Kota Toea, pengelola aset BUMN dan tokoh masyarakat sekitar kawasan. Hasil wawancara mengenai peran serta masyarakat Kali Besar Jakarta disajikan pada tabel 20.

Berdasarkan wawancara dengan pihak Kelurahan Roa Malaka dan Pinangsia, belum adanya insentif dari pemerintah menjadi penyebab kurangnya perhatian dari pemilik bangunan untuk merawat bangunan dan lingkungannya. Keterbatasan dana dari pemerintah pusat diakui menjadi salah satu penyebab dari kurangnya kepedulian dari pemilik gedungnya. Namun, sebenarnya insentif sudah mulai dan akan dilakukan. Salah satu insentif yang telah dilakukan oleh Pemda adalah memberikan keringanan pajak untuk pemilik gedung Omni Batavia. Dampak positif yang mulai terlihat sejak revitalisasi dijalankan antara lain, mulai banyaknya kegiatan-kegiatan budaya yang diselenggarakan di kawasan Kali Besar Jakarta. Walaupun kegiatan budaya tersebut belum rutin dilakukan, tetapi masyarakat mulai ikut berperan serta dalam kegiatan tersebut. Peran serta masyarakat terlihat dengan

banyaknya masyarakat sekitar kawasan yang berjualan makanan di kios-kios yang telah disediakan oleh Pemda.

Dampak positif yang mulai terlihat di kawasan Kali Besar Jakarta, diakui pula oleh Ka.Sie Atraksi Dinas Pariwisata DKI Jakarta. Walaupun insentif secara langsung dari pemerintah belum banyak, namun insentif berupa peminjaman stan gratis bagi masyarakat yang ingin berjualan pada saat kegiatan budaya berlangsung mampu mengajak masyarakat sekitar untuk turut ikut serta dalam berpartisipasi. Kegiatan budaya tersebut memang belum diselenggarakan secara rutin dan belum dilengkapi dengan lomba-lomba dan atraksi khas budaya daerah yang dapat menarik perhatian masyarakat luas, tetapi paling tidak kegiatan tersebut mampu menghidupkan kembali kawasan Kali Besar dan mulai dapat dikenal oleh masyarakat sekitar sebagai kawasan yang memiliki potensi obyek wisata yang mampu bersaing dengan daerah lain.

Berdasarkan hasil wawancara anggota Komunitas Kota Toea, insentif bagi pemilik bangunan dan masyarakat sekitar kawasan memang diperlukan agar dapat turut berperan serta dalam kegiatan revitalisasi. Namun, sebenarnya banyak hal mendasar yang perlu dibenahi oleh Pemda dalam kaitannya dengan kegiatan revitalisasi. Antara lain proses ijin dan birokrasi untuk melakukan perawatan gedung yang sangat sulit, proses ijin untuk melakukan membuka usaha masih dirasakan sulit, sehingga iklim usaha di kawasan kurang berjalan dengan baik. Saat ini kawasan Kali Besar memang sudah mulai terlihat baik dan tertata rapi, namun terlihat masih dilakukan secara parsial, sehingga kawasan masih lambat untuk berkembang dan investor masih belum banyak tertari untuk membuka usaha disana. Adanya elemen masyarakat dalam pelaksanaan program revitalisasi mutlak diperlukan.

Hal-hal ini dikatakan oleh Ka.Pengelola Aset BUMN pada wawancaranya. Elemen masyarakat dalam pelaksanaan program revitalisasi diharapkan menjadi pengawas, penyeimbang dan memberi masukan kepada Pemda dan instansi terkait agar kegiatan revitalisasi dapat berjalan lebih baik lagi. Sosialisasi yang lebih proaktif mengenai program revitalisasi perlu lebih banyak dilakukan agar masyarakat sekitar

Tabel 20. Peran Serta Masyarakat Dalam Kegiatan Revitalisasi Jalan Kali Besar Jakarta

No	Informan	Peran Serta	Potensi Dan Permasalahannya	Kegiatan Yang Diperlukan	Fasilitas Yang Diperlukan	Strategi	Insentif Untuk Masyarakat	Dampak Positif Revitalisasi
1	Lurah Kelurahan Roa Malaka	Memberikan pelayanan pada masyarakat & motivator kegiatan revitalisasi	Potensi: Banyaknya bangunan bersejarah Permasalahannya: 1. Pemilik gedung tidak jelas 2. Keterbatasan dana dari pemerintah pusat 3. Kepedulian pemilik gedung masih kurang	1. Pengurusan Kali Besar secara tuntas 2. Pambudayaan masyarakat Kelurahan Roa Malaka 3. Peningkatan Keamanan	1. Pambuatan saringan air untuk Kali Besar 2. Memperbanyak lampu penerangan 3. Toko souvenir dan kafe	1. Keterpaduan lintas sektoral 2. Perencanaan yang matang dan terpadu	Keringanan pajak untuk pemilik gedung Omni Batavia	1. Kawasan menjadi lebih baik 2. Menyangkut nama baik kawasan dan masyarakat Kali Besar Jakarta
2	Ka. Sie Pemerintahan Kelurahan Pinangsia	Menjaga keamanan dan ketertiban kawasan Kali Besar Jakarta	Potensi: Bangunan bersejarah dapat dijadikan obyek wisata Permasalahannya: Kurangnya perhatian dari pemilik bangunan untuk merawat bangunan dan lingkungan	Pengadaan pameran yang di dukung dengan fasilitas seperti hotel, restoran dan kafe	1. Memperbanyak bangunan keamanan 2. Pembenahan tempat parkir	Pengadaan acara secara rutin, kesenian khas daerah, pameran hasil kerajinan untuk menarik wisatawan	Insentif masih belum ada, hanya sekedar hibauan untuk pemilik gedung untuk merawat bangunan	Mulai adanya kegiatan budaya
3	Ka. Sie Atraksi Dinas Pariwisata DKI Jakarta	Memberikan promosi dan event obyek wisata yang ada di Kali Besar Jakarta	Potensi: Bangunan sejarah yang dapat difungsikan sebagai daerah wisata Permasalahannya: Fungsi bangunan yang sudah tidak sesuai lagi dengan keadaan saat ini	Event/pagelaran yang ditengkapl dengan lomba-lomba dan atraksi budaya khas daerah	Kelengkapan penunjuk jalan/rembu pariwisata dan gate sebagai pintu masuk daerah wisata	Penerapan slogan SAPTA PESONA di dukung perencanaan matang dan terpadu	Peminjaman stan gratis bagi masyarakat yang ingin berjualan pada saat acara pameran	Masyarakat mulai ikut serta dalam kegiatan budaya
4	Anggota Komunitas Kota Toea	Memberi masukan kepada Pemda dan Instansi terkait bagi kegiatan revitalisasi	Potensi: Jajaran bangunan sejarah yang perlu dilesterikan Permasalahannya: Banjir pada musim hujan, kemacetan lalu lintas dan larangan parkir	Pembanahan banjaran sepenjang Kali dan normalisasi Kali Besar Jakarta	Pembangunan kios-kios untuk berjualan bagi masyarakat pada saat kegiatan budaya	Menjaga iklim usaha dan lingkungan agar berjalan dengan lebih baik lagi	Insentif sama sekali belum ada	Proses ijin untuk melakukan perawatan gedung dan ijin berusaha sudah mulai mudah
5	Ka. Pengelola	Memberi masukan/informasi	Potensi: Banyaknya bangunan	Sosialisasi yang lebih proaktif	Pengadaan pusat informasi untuk	1. Adanya elemen masyarakat dalam	Insentif tidak ada	Koordinasi dengan pemilik bangunan

	Aset BUMN	mengetahui kondisi bangunan di Kali Besar Jakarta	cagar budaya yang menarik dan dapat dikembangkan sebagai tempat wisata Permasalahan: 1. Lalu lintas sekitar kawasan sering macet dan tidak teratur 2. Keamanan kawasan kurang mendukung 3. Aturan dari Pemda kurang jelas dan pajak terlalu tinggi	mengetahui program dan pelayanan secara terpadu dalam program revitalisasi	keperluan wisata dan fasilitas parkir	pelaksanaan program sebagai pengawas dan penyelenggara 2. Pemberian kebebasan bagi pemilik/masyarakat sekitar dalam hal pengelolaan, perawatan maupun aksesibilitas		sudah mulai baik
6	Ketua RW 03 Kelurahan Roa Malaka	ikut serta dalam kegiatan budaya yang dilakukan di Kali Besar Jakarta	Potensi: Bangunan bersejarah sangat baik untuk kunjungan wisata. Permasalahan: Bangunan terkesan agak kumuh. Gedung-gedung belum tertata rapi.	Pertunjukan budaya Betawi dan Cina secara rutin untuk menarik wisatawan.	Pergadaan sekretariat Kali Besar Jakarta, toko souvenir, restaurant khas betawi dan organisasi pengelola Kali Besar.	Mengikuti pihak swasta untuk bekerja sama dalam rangka pengelolaan kawasan Kali Besar Jakarta.	Insentif saat ini belum ada.	Telah membawa nama baik kawasan Kali Besar Jakarta, sejajar dengan daerah wisata lainnya.
7	Ketua RT 06/03 Kelurahan Roa Malaka	Peran serta warga masih sebatas kerja bakti untuk perbaikan dan perawatan lingkungan Kali Besar	Potensi: Kali Besar sebagai tujuan wisata Permasalahan: Belum adanya prasarana kebersihan Kali Besar dan lingkungan sekitarnya	Pegalaran seni budaya betawi yang dilakukan secara rutin	Adanya kios terbuka yang dikelola masyarakat dengan pungutan yang ringan	Pemberdayaan masyarakat dalam kegiatan revitalisasi	Insentif untuk masyarakat sekitar belum ada	Masyarakat diperbolehkan untuk berjualan di sekitar Kali Besar
8	Ketua RT 07/03 Kelurahan Roa Malaka	Melakukan kerja bakti yang digerakkan oleh pengurus RT/RW sekitar kawasan.	Potensi: Bangunan tua bersejarah untuk pariwisata. Permasalahan: Masalah kebersihan dan banyaknya pemulung yang tidur di bangunan tua.	Bazar secara rutin untuk menjual souvenir dan adanya delman keliling untuk berkeliling wisatawan.	Fasilitas Kamitlbas.	Adanya kerjasama antara Pemda dengan masyarakat dalam rangka revitalisasi.	Insentif tidak ada.	Kegiatan festival dan bazar sudah mulai banyak dilakukan.

mengetahui dan mau ikut berperan serta dalam kegiatan tersebut. Bagi pemilik bangunan hal yang paling penting adalah pemberian kebebasan bagi pemilik bangunan untuk mengelola, merawat maupun mendapat akses secara langsung untuk menjadikan bangunan terlihat lebih baik dan bagus. Aturan dari Pemda yang kurang jelas mengenai pelestarian gedung dan pajak yang terlalu tinggi menjadi salah satu masalah bagi masyarakat untuk berperan serta dalam kegiatan revitalisasi Jalan Kali Besar Jakarta.

Beberapa tokoh masyarakat sekitar yang diwawancara antara lain ketua RW 03, ketua RT 06 dan RT 07 Kelurahan Roa Malaka menjelaskan bahwa kegiatan budaya yang dilakukan di kawasan tersebut memberikan dampak positif bagi masyarakat sekitar. Dampak positif yang dirasakan saat ini adalah masyarakat diperbolehkan untuk berjualan ketika kegiatan budaya dan bazar berlangsung. Walaupun insentif belum ada namun diharapkan masyarakat memperoleh fasilitas seperti kios terbuka yang dikelola masyarakat dan dengan pungutan yang ringan, agar masyarakat juga mendapatkan dampak positif secara langsung. Selain itu pemberdayaan masyarakat dalam hal pengelolaan kawasan perlu dilakukan agar masyarakat dapat bekerja sama dengan Pemda untuk memajukan kawasan menjadi lebih baik lagi. Dalam hal pengelolaan kawasan mengikutkan pihak swasta mutlak dilakukan agar kerjasama antara masyarakat, pemerintah dan swasta dapat menjadi kerjasama yang saling menguntungkan.

Pemaparan hasil wawancara dengan pihak pemerintah, anggota komunitas, pemilik bangunan dan masyarakat sekitar kawasan Kali Besar Jakarta, menunjukkan bahwa peran serta masyarakat mampu memberi dampak positif bagi kegiatan revitalisasi dan kawasan Kali Besar Jakarta. Masukan dan informasi yang positif dari masyarakat harus menjadi bahan pertimbangan untuk kebijakan dan arahan revitalisasi kawasan Kali Besar Jakarta dimasa yang akan datang. Upaya yang dilakukan harus tetap berlandaskan pada konsep konservasi (pelestarian) bangunan bersejarah dan lingkungannya, menjaga iklim usaha dan kondisi sosial ekonomi sebagai generator pertumbuhan ekonomi, investasi dan keperluan pariwisata.

5. KESIMPULAN

5.1 Kesimpulan

1. Kondisi bangunan pada kawasan Kali Besar Jakarta telah mengalami kerusakan dan kehancuran, beberapa bangunan yang mengalami perubahan fasade itu ternyata tidak kontekstual dengan tipologi bangunan di kawasan Kali Besar Jakarta. Hasil observasi lapangan menunjukkan bahwa di jalan Kali Besar Timur hanya menyisakan 53,8 persen bangunan saja yang masih baik, sedangkan di jalan Kali Besar Barat terdapat 79,3 persen bangunan yang masih memiliki kondisi baik. Jumlah bangunan yang kosong pada jalan Kali Besar Timur mencapai 50 persen dari jumlah keseluruhan dan tercatat 31 persen bangunan kosong pada jalan Kali Besar Barat. Kondisi fasad bangunan yang berubah berjumlah 11,5 persen fasad bangunan di jalan Kali Besar Timur dan 20,7 persen fasad bangunan di jalan Kali Besar Barat.
2. Kondisi lingkungan pada kawasan Kali Besar Jakarta terlihat cukup baik. Hasil observasi lapangan menunjukkan adanya nilai kenyamanan pada ruang terbuka bagi pejalan kaki. Trotoar yang memiliki dimensi cukup lebar berfungsi sebagai tempat berinteraksi dan ruang duduk bagi masyarakat. Trotoar yang menciptakan taman linear kota yang hijau dan teduh selain menciptakan keindahan, juga berfungsi untuk peresapan air di kawasan Kali Besar Jakarta.
3. Program revitalisasi yang dilakukan oleh Pemda DKI Jakarta telah berhasil dan memberi nilai tambah pada kawasan Kali Besar. Hal itu terlihat dengan dibangunnya plaza-plaza kecil sebagai nilai tambah pada trotoar dan lingkungan kawasan Kali Besar Jakarta yang digunakan untuk tempat berkumpul masyarakat dan untuk mendukung kegiatan budaya serta terciptanya taman linier kota yang hijau dan teduh.
4. Hasil SWOT revitalisasi menunjukkan posisi revitalisasi berada pada kuadran I. Ini menunjukkan bahwa posisi program revitalisasi memiliki kekuatan internal yang cukup baik. Daya tarik kawasan berupa bangunan bersejarah dengan langgam arsitektur kolonial Belanda dan keanekaragaman budaya lokal akan memberi

peluang yang cukup besar bagi kawasan untuk berkembang, yaitu sebagai daerah wisata dan dapat menghidupkan kembali fungsi CBD yang mulai hilang.

5. Peran serta masyarakat sekitar Kali Besar Jakarta telah berhasil memberi dampak positif bagi kegiatan revitalisasi Kali Besar Jakarta. Berdasarkan hasil analisis wawancara dengan beberapa tokoh masyarakat dan wakil Pemda di sekitar jalan Kali Besar Jakarta menunjukkan bahwa peran serta masyarakat pada program revitalisasi terlihat pada keikutsertaan mereka pada kegiatan budaya yang diselenggarakan di kawasan tersebut. Insentif yang telah dilakukan adalah pada gedung Hotel Omni Batavia. Insentif tersebut akan ikut meningkatkan partisipasi pemilik bangunan untuk turut memperbaiki bangunannya yang rusak.

5.2 Saran

1. Pemilik bangunan dan masyarakat sekitar agar terus menjaga kelestarian bangunan bersejarah di Kawasan Kali Besar Jakarta sebagai bentuk upaya menjalankan UU Cagar Budaya yang berlaku. Selain itu pemilik bangunan juga diberi kemudahan dalam hal pemberian izin dan birokrasi untuk merawat dan mengelola bangunan tanpa sedikitpun menghilangkan nilai-nilai sejarah dan budaya bangunan tersebut.
2. Perlu melibatkan pihak swasta atau pengusaha berupa investasi biaya dan investasi dalam bentuk promosi, untuk lebih memperkenalkan lagi kawasan bersejarah Kali Besar Jakarta kepada masyarakat luas baik lokal maupun mancanegara sebagai obyek wisata kawasan bersejarah.
3. Pemberdayaan masyarakat sekitar untuk menunjang kegiatan budaya yang dilakukan secara rutin dalam rangka peran serta pada program revitalisasi dan pengelolaan kawasan secara lebih baik lagi.
4. Perlu adanya kebijakan dari pemerintah pusat, dalam bentuk Undang-Undang, yang mampu menjembatani aspirasi dari masyarakat, pemilik bangunan maupun pihak BUMN, dalam rangka perbaikan kegiatan revitalisasi yang lebih baik lagi di masa yang akan datang.

DAFTAR KEPUSTAKAAN

- Abdini, C. 2006. *Keputusan Strategis: Bahan Kullah Pengambilan Keputusan*. PSIL UI. Jakarta.
- Adishakti, Laretna T. 2004. *Revitalisasi Bukan Sekedar 'Beautification'*. Info URDI Vol. 13. Yogyakarta.
- Asworth, G.J. 1991. *Heritage Planning and Inner City Revitalization*. Netherland: Geo Pers.
- Ataladjar, A Thomas. 2003. *Toko Merah: Saksi Kejayaan Batavia Lama di Tepian Muara Ciliwung*. Penerbit Dinas Kebudayaan dan Permuseuman DKI Jakarta. Jakarta.
- Bourne. 1983. *Growth And Change, A Journal Of Urban And Regional Policy*. Blackwell Publishing.
- Budihardjo, Eko. 1997. *Arsitektur: Pembangunan dan Konservasi*. Penerbit Djambatan. Jakarta.
- Danisworo, M. 1996. *Penataan Kembali Pusat Kota, Suatu Analisis Proses*. Jurnal PWK, Vol VII, Nomor 22, September.
- Departemen Pekerjaan Umum. 1998. *Executive Summary: Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan Kawasan Kota Lama Jakarta barat*. Direktorat Jenderal Cipta Karya. Jakarta.
- Departemen Pekerjaan Umum. 1996. *Pedoman teknis Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan kawasan Khusus*. Direktorat Jenderal Cipta Karya. Jakarta.
- Departemen Pekerjaan Umum, 1998. *Penataan Bangunan dan Lingkungan*, Direktorat Jenderal Cipta Karya, Jakarta,
- Departemen Pekerjaan Umum. 1998. *Laporan Draft Akhir: Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan Kawasan Kota Lama Jakarta barat*. Direktorat Jenderal Cipta Karya. Jakarta.
- Departemen Pekerjaan Umum. 1998. *Naskah Akademis (Bahan RPP) Kebijakan Konservasi*. Direktorat Jenderal Cipta Karya. Jakarta.
- Dinas Kebudayaan dan Permuseuman DKI Jakarta. 2007. *Revitalisasi Kota Tua: Warisan Masa Lalu Harapan Masa Depan*. Jakarta.
- Frick, Heinz, Suskiyatno, bambang. 1998. *Dasar-dasar Eko Arsitektur*. Penerbit

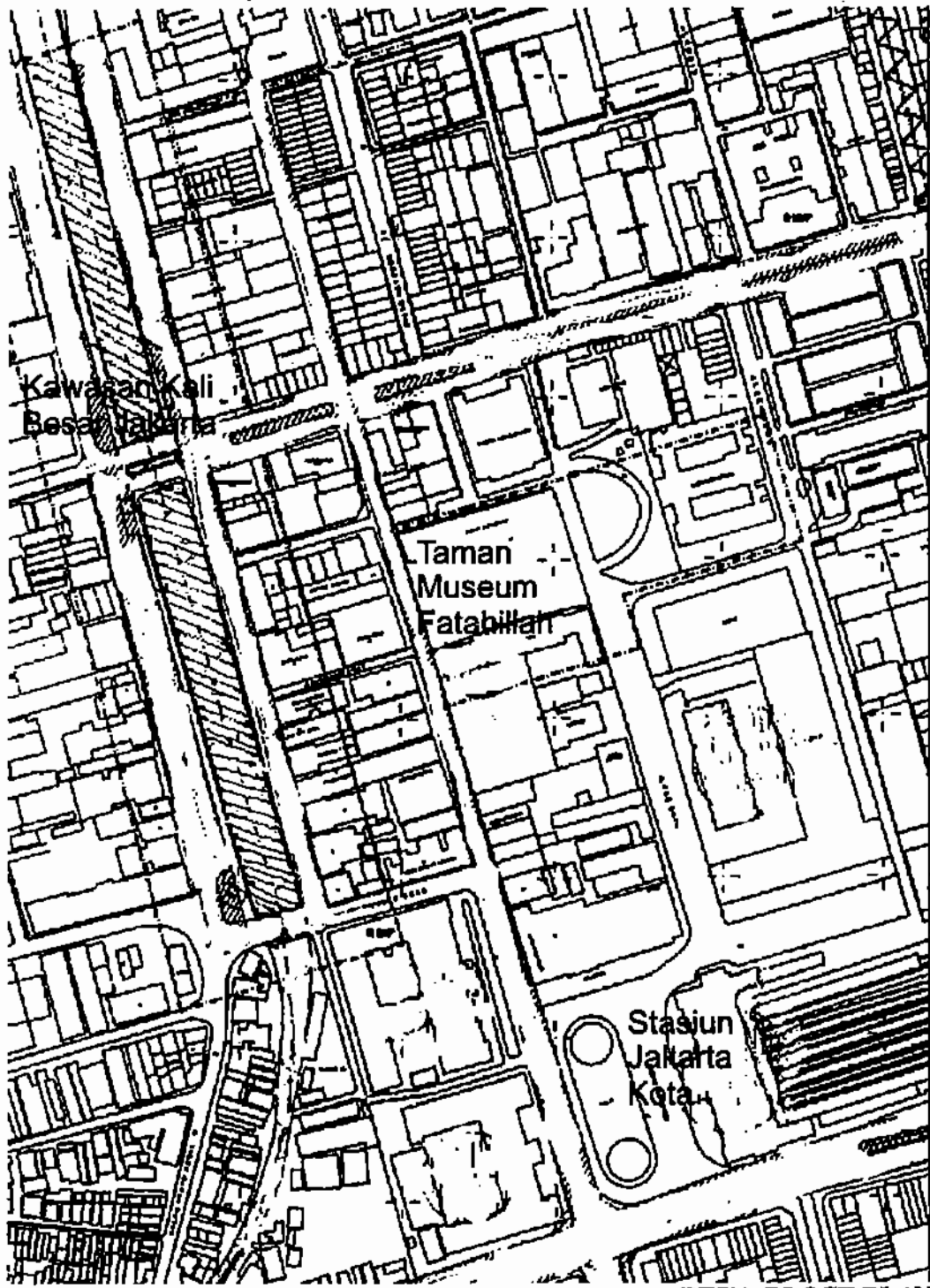
kanisius. Semarang.

- Hakim, Rustam. 2002. *Arsitektur Lansekap: Manusia, Alam Dan Lingkungan*. Penerbit Universitas Trisakti. Jakarta.
- Hall, Robert E. 1997. *Economic: Principal And Applcation*. South Western.
- Hardjasoemantri, Koesnadi. 1999. *Hukum Tata Lingkungan*. Gadjah Mada University Press. Yogyakarta.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia. 1989. Balai Pustaka. Jakarta.
- Kotler, Philip, Donald haider, Irving Rein. 1993. *Marketing Places: Attracting Investment, Industry and Tourism to Cities, States and Nation*. New York: Third Avenue.
- Lynch, Kevin. 1990. *City Sense and City Design*. Cambridge, Massacusset: The MIT Press.
- Maleong, L.J. 2006. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Penerbit PT. Remaja Rosdakarya. Bandung.
- Marbun, BN. 1990. *Kota Indonesia Masa Depan: masalah Dan Prospek*. Penerbit Erlangga. Jakarta.
- Martokusumo, Widjaja. 2001. *Revitalisasi Kawasan Kota dan Rencana Kota*. Makalah. Jakarta.
- Murphy, RE, Vance, J.E. 1955. *Internal Structure Of CBD*. Economic Geography.
- Olgay, Victor. 1963. *Design With Climate*. Princeton University Press. New Jersey.
- Patria, Amor. 2004. *Menyusuri Kota Tua Jakarta*. Harian Pikiran Rakyat edisi Minggu, 25 April. Jakarta.
- Pradoto, Wisnu. 1999. *Kajian Penurunan Aktifitas dan Kinerja Suatu Pusat Perdagangan Lama dan Arahannya di Braga*. Tesis. Bandung: Program Magister PWK, ITB.
- Shahab, Alwi. 2005. *Kali Besar atau 'De Groote Rivier'*. Harian Republika edisi Sabtu, 15 Oktober. Jakarta.
- Shahab, Alwi. 2006. *Toko Merah, Saksi Sejarah VOC*. Harian Republika edisi Minggu, 05 Maret. Jakarta.
- Sugandhy, Aca. 1999. *Penataan Ruang Dalam Pengelolaan Lingkungan Hidup*. PT. Gramedia. Jakarta.
- Sujarto, Djok, Budihardjo, Eko. 1999. *Kota Berkelanjutan*. IKAPI. Bandung
- Supriyatna Marizar, Eddy. 1996. *Upaya Membangun Citra: Arsitektur, Interior & Seni Rupa Indonesia*. Penerbit Djambatan. Jakarta.

- Suryomihardjo, Abdurrachman. 1999/2000. ***Sejarah Perkembangan Kota Jakarta***. Penerbit Dinas Museum dan Pemugaran Propinsi DKI Jakarta. Jakarta.
- Sutanto, Sonny. 1986. ***Bangunan Kolonial, Artifak Artifak Abadi***. Majalah Architrave. Penerbit Badan Otonom IMA SMFT Universitas Indonesia. Jakarta.
- Sutopo, HB. 1988. ***Penelitian Kualitatif***. Fisip UNS. Surakarta.
- Tantular, Rakyen. 2001. ***Revitalisasi Jakarta Kota***. Program Studi Ilmu Lingkungan Universitas Indonesia. Jakarta.
- Tjandrasasmita, Uka. 1982. ***Usaha-usaha Perlindungan Dan Pembinaan Peninggalan Sejarah Dan Purbakala Dalam Pembangunan Nasional***. Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. Jakarta.
- Wahyuasih, Christine. 2007. ***Building Initiative On Heritage Conservation In Jakarta***. Tesis. Universitas Budi Luhur. Jakarta.
- Weidenhoeft, Ronald. 1975. ***Downtown Pedestrian Zones, Experiences In Germany***. Urban Land.
- Young, Geoffrey. 1977. ***Conservation Scene: How Buildings Are Protected And Why***. Middlesex. Penguin.
- Yuwono, Martono. 1987. ***Pelestarian Dalam Pembangunan Pembangunan Dan Partisipasi Masyarakat***. Makalah Dialog Non-formal. Jakarta.

LAMPIRAN 1

Peta *Block Plan* Kawasan Kali Besar Jakarta Dan Sekitarnya



**PETA BLOCK PLAN
KAWASAN KALI BESAR JAKARTA DAN SEKITARNYA**

Skala: 1 : 1000

Sumber: RTBL, Departemen Pekerjaan Umum, 1998

LAMPIRAN 2

FOTO UDARA JALAN KALI BESAR JAKARTA

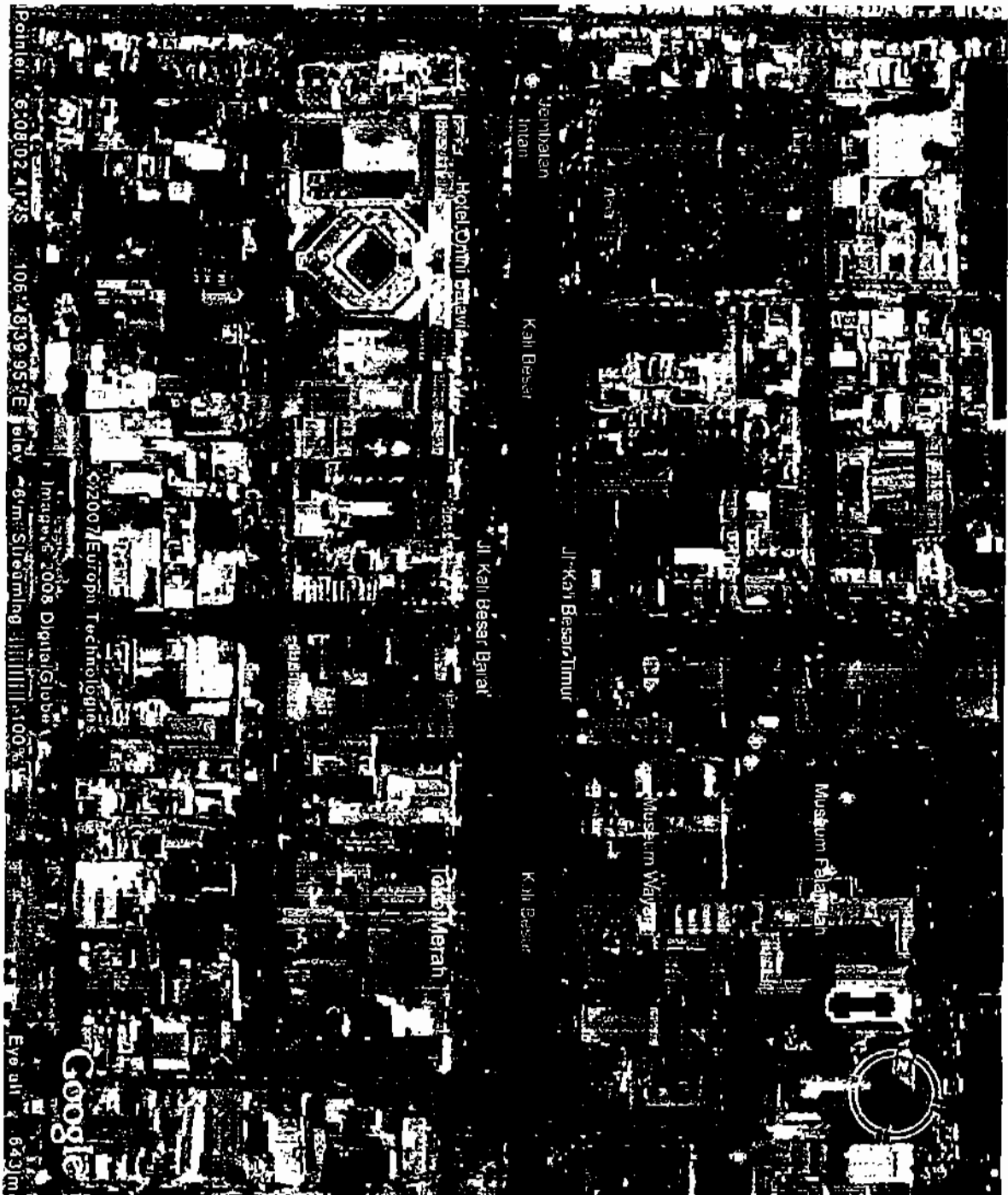
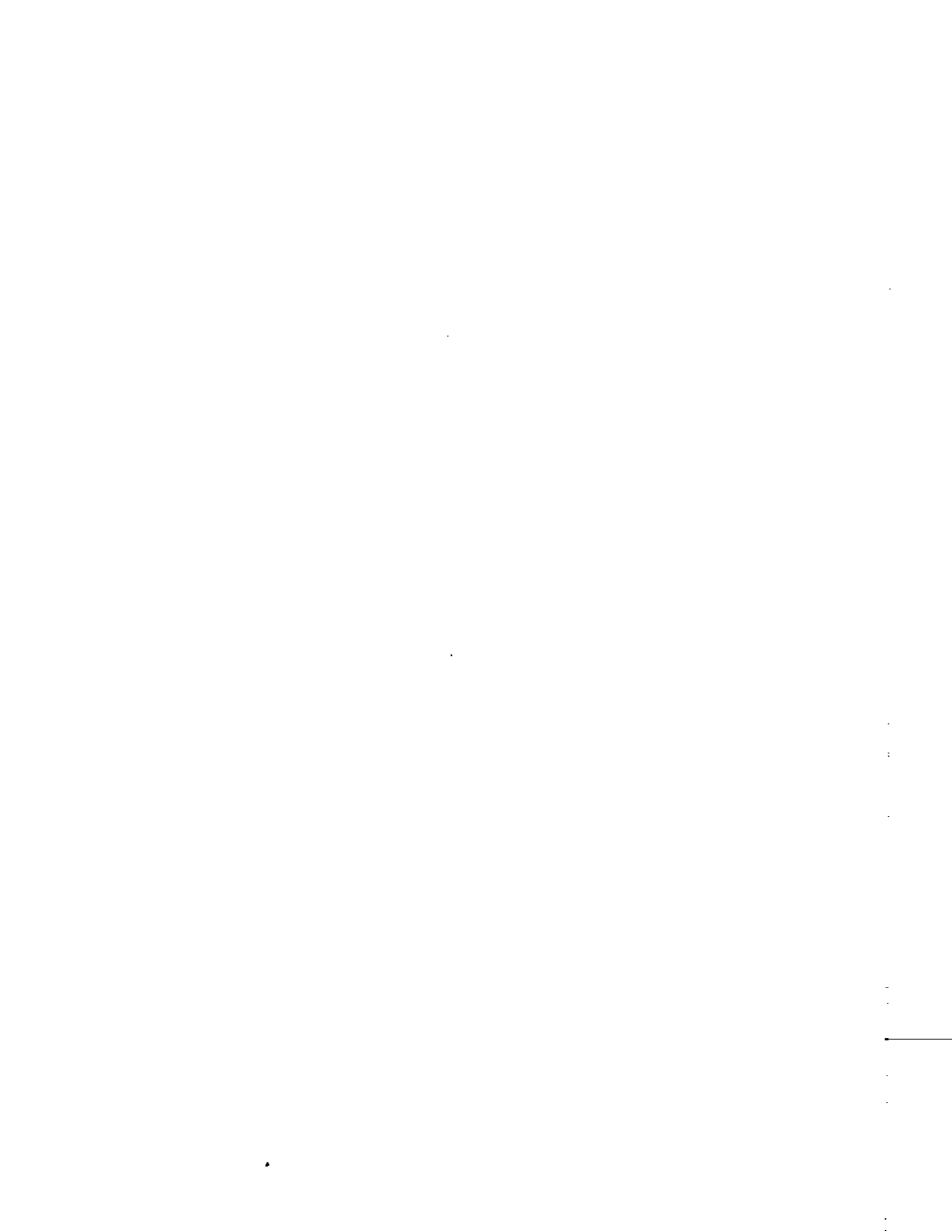


Foto Udara Jalan Kali Besar, Semarang
Kali Besar, Semarang, Jawa Tengah

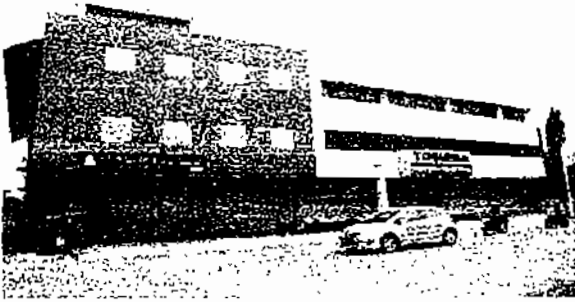


LAMPIRAN 3

Foto Bangunan Jalan Kali Besar Barat Dan Kali Besar Timur Jakarta

Bangunan Jalan Kali Besar Barat

PT. Toshiba & PT. Wihadii Kimia Industri



Gedung Kosong



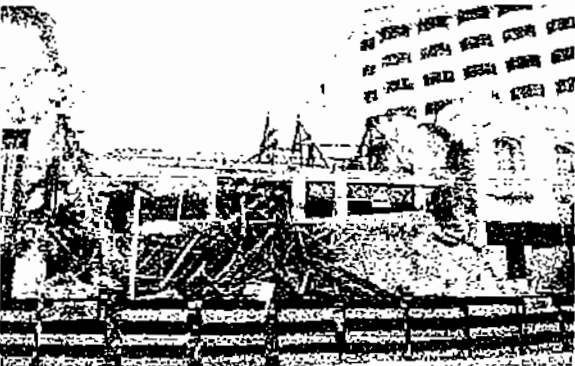
Salon mobil, Pos bantuan Hukum dan Klinik



The Batavia Hotel



Gedung runtuh



Ex. PT. Samudera Indonesia



PT. Toshiba Top Jaya



PT. SIL Kargo



Gedung Kantor



PT. Karya Teknik Multifinance



Rumah Makan



PT. FedEx dan Tour & Travel



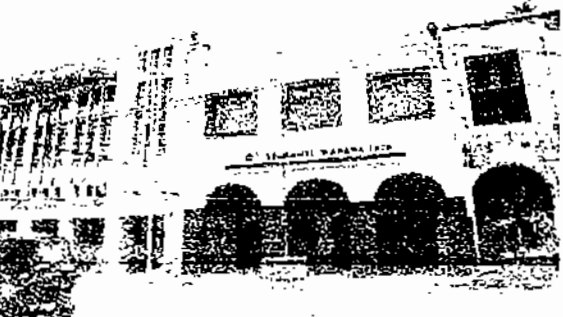
Bangunan Kosong



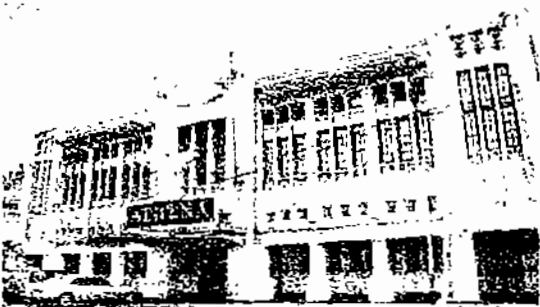
Fortuna Garden Restaurant



Gedung Kosong & Asuransi Wahana Tata



Athena Club



Bangunan Jalan Kali Besar Timur

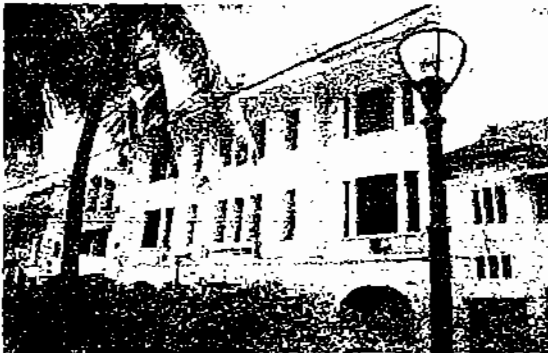
PT. Skaha



PT. Wira Dharma, Charity Shop & Klinik



PT. Bhandha Graha Rekso



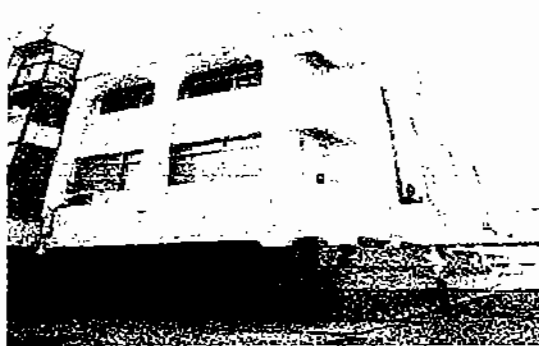
PT. Kerta Niaga 1 & 2



Jasa Raharja DKI Jakarta



Gedung Kantor



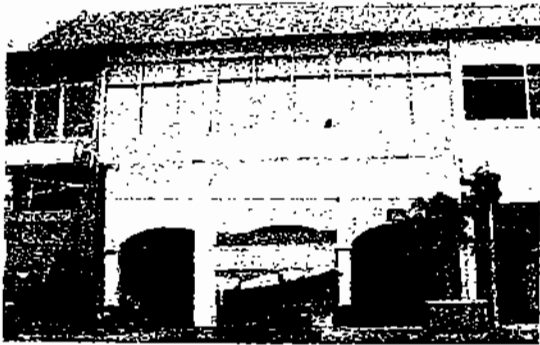
PT. Persero Pelayaran Bahtera Adiguna



Museum Wayang dan PT. Sadar



Bangunan Kosong



Gedung A (Cipta Niaga)



Ex. PT. Asuransi Bumi Asih



Gedung Arsip Bank Pasific



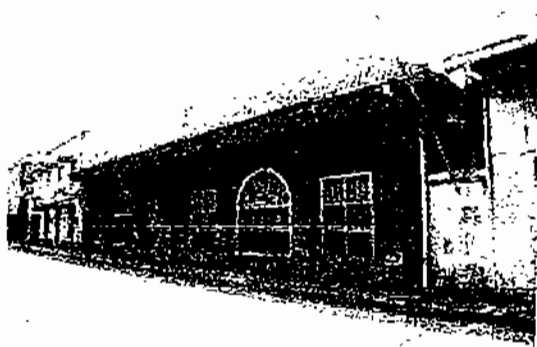
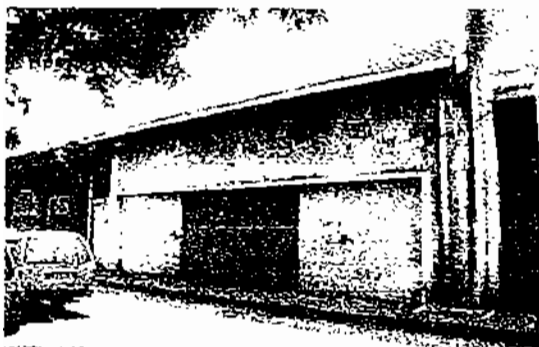
PT. Cipta Niaga

Ex. Asuransi Jasindo



Gudang Jasa Raharja

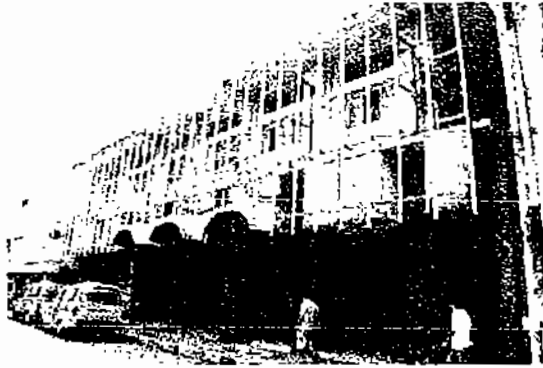
Gudang



Ex. PT. Persero Jasa Raharja cab. Jakarta

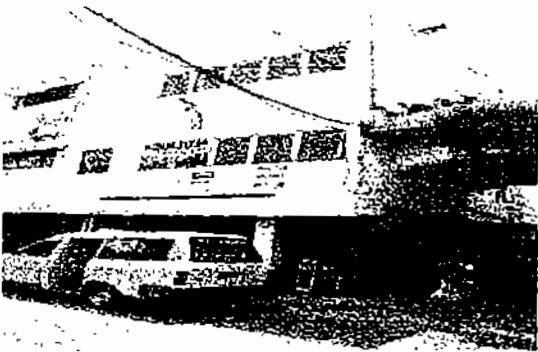


Ex. PT. Bank Dagang Nasional Indonesia



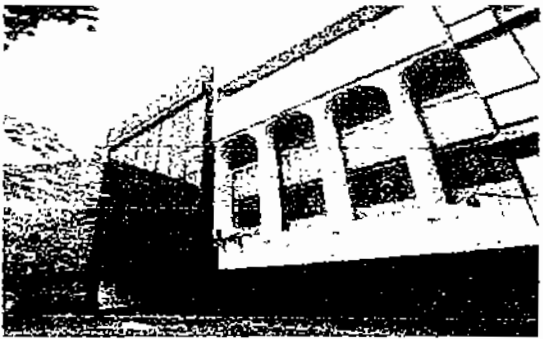
PT. Citraduta

Gedung Sewa / Kontrak / Kos



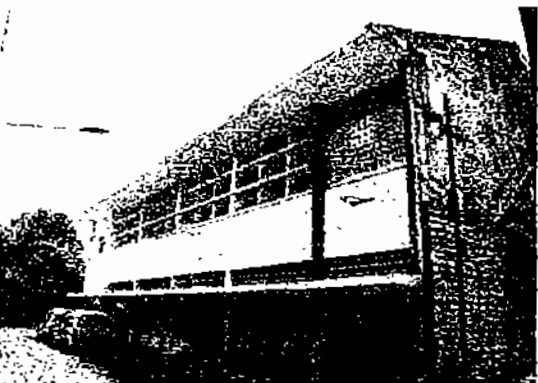
PT. Pool Advista Indonesia

PT. Maskapai Asuransi Sonwells



Gedung Kosong no.30

Bangunan Kosong



LAMPIRAN 4

Panduan Observasi Kondisi Bangunan

Panduan Observasi Kondisi Bangunan

No.	Bangunan	Aspek	Kondisi
1.	1. Baglan Struktur	
		- Dinding	.....
		- Lantai	.....
		- Tangga	.....
		- Kolom	.....
		- Kuda-kuda	.....
		- Atap	.....
		2. Baglan Sekunder	
		- Dinding pemisah	.....
		- Plesteran dinding	.....
		- Lantai	.....
		- Kusen	.....
		- Krepyak	.....
		- Jendela	.....
		- Pintu	.....
		- Atap	.....
		3. Baglan Finishing	
		- Langit	.....
		- Cat	.....
		- Dinding	.....
		- Kawat nyamuk	.....

LAMPIRAN 5

Pedoman Masa Pakai Bagian Bangunan

Pedoman Masa Pakai Bagian Bangunan

No.	Bagian Bangunan	Masa Pakai (tahun)		
		30	60	90
1.	Bagian Struktur			
	Dinding batu alam			
	Dinding batu bata			
	Dinding beton			
	Dinding konstruksi kayu			
	Lantai beton bertulang			
	Lantai konstruksi kayu			
	Tangga beton bertulang			
	Kolom beton bertulang			
	Kuda-kuda atap kayu			
	Kuda-kuda atap baja			
	Atap pelat beton			
2.	Bagian Sekunder			
	Dinding pemisah dari batu bata			
	Dinding papan di luar			
	Dinding papan di dalam			
	Dinding eternit board			
	Dinding gipskarton			
	Plesteran dinding luar			
	Plesteran dinding dalam			
	Lantai ubin semen			
	Lantai ubin teraso			
	Lantai tegel keramik			
	Lantai papan kayu			
	Lantai parket kayu			
	Lantai linolium			
	Lantai Permadani			
	Kusen kayu jati			
	Kusen kayu Kalimantan			
	Krepyak kayu			
	Jendela bingkai kayu			
	Jendela nako			
	Pintu dalam daun triplex			
	Pintu rumah kayu masif			
	Pintu lipat baja			
	Pintu kerai aluminium			
	Peran, kasau, reng			
	Atap rumbai, ijuk			
	Atap sirap kayu			
	Genting flam tanah liat			
	Genting pres tanah liat			
	Genting beton			
	Pelat semen berserat			
	Talang seng			
	Tangga konstruksi kayu			
	Tangga berlapis tegel			
3.	Bagian Finishing			
	Langit semen berserat			
	Langit triplex			
	Langit gipskarton			
	Cat kayu bagian luar			
	Cat kayu bagian dalam			
	Cat besi			

	Cat tembok di luar			
	Cat tembok di dalam			
	Dinding tegel di luar			
	Dinding tegel di dalam			
	Wallpaper			
	Kawat nyamuk			
4.	Bagian teknik			
	Pipa air minum PVC			
	Pipa air minum baja			
	Saluran air kotor PVC			
	Saluran air kotor semen			
	Kakus monoblok			
	Kakus jongkok			
	Wastafel			
	Keran			
	Cuci piring teraso			
	Cuci piring non karat			
	Instalasi saluran listrik			
	Stop kontak, sakelar			
5.	Perlengkapan dan perabotan			
	Lemari es			
	Mesin cuci			
	Peralatan AC			
	Mebel-mebel			
	Kasur			

LAMPIRAN 6

Panduan Observasi Aspek Fisik Lingkungan

Panduan Observasi Aspek Fisik Lingkungan

Variabel	Indikator	Analisis
Jalur Pejalan	1. Terlindung dari cuaca dan adanya tempat bernaung bagi pejalan dalam melakukan perjalanannya.	.....
	2. Bentuk fisik trotoar tidak terputus dan landai	.....
	3. Kebebasan bergerak bagi pejalan tidak terhalangi oleh penggunaan jalur pejalan yang tidak semestinya	.....
	4. Perhatian terhadap penyandang cacat	.....
Ruang Terbuka dan Penghijauan	1. Adanya ruang terbuka umum, ketersediaan taman-taman, plaza dan ruang terbuka yang tertata dengan baik untuk tempat berkumpul dan berinteraksi.	.....
	2. Dapat menyerap panas dan meredam kebisingan.	.....
Parkir dan Ketersediaan Kendaraan Bermotor	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dekat dengan tempat kegiatan perdagangan 2. Tersedianya fasilitas kendaraan umum termasuk juga penyediaan fasilitas transportasi lainnya seperti jaringan jalan yang baik, halte dan sebagainya.	.....
Aksesibilitas	Kemudahan pencapaian ke kawasan perdagangan, tidak mengalami kesulitan dipengaruhi oleh kondisi jalan dan sirkulasi kendaraan (lancar/tidaknya arus sirkulasi kendaraan).	.....
Tata Bangunan	Adanya keteraturan bangunan dan kepadatan bangunan yang memadai.	.....
Jalur Pejalan	Adanya aktivitas pejalan dan jalur kendaraan guna membangun aktivitas koridor yang aktif.	.....
Aktivitas Penunjang Kawasan	Aktivitas kawasan sepanjang hari didalam kawasan.	.....
Penerangan	Penerangan cukup dan penampakan (<i>visibility</i>) yang baik atau pandangan yang tidak terhalangi.	.....
Jalur Pejalan	1. Jalur pejalan yang terlihat menarik dari segi kegiatan di sekitar jalur tersebut	.....

	<p>atau keindahan, misalnya dengan adanya etalase pertokoan yang membentuk <i>eye catching</i> agar pejalan senang berjalan di jalur tersebut.</p> <p>2. Jalur pejalan dilupayakan dalam jalur terpendek dan jelas, dapat membuat pejalan menjadi mudah, bebas dari penundaan pergerakan dari satu tempat ke tempat yang lain yang diakibatkan kepadatan pejalan.</p>	
Daya tarik kawasan	<p>1. Estetis, rekreatif, menarik dan prestisius</p> <p>2. Adanya atraksi kawasan yang unik sebagai daya tarik, percampuran antara fungsi, seni, arsitektur dan kegiatan di ruang publik.</p> <p>3. <i>Anchor tenant</i> (magnet kawasan) berupa <i>department store</i>, restaurant, bioskop, PKL, <i>landmark</i> kawasan perdagangan yang berbeda dengan kawasan lainnya. Biasanya berupa <i>sign board</i>, bangunan, <i>sculpture</i> dan lain-lain yang dapat berpotensi sebagai anchor kawasan dan dapat membentuk <i>image</i> tertentu pada kawasan perdagangan.</p>	.....
Penampilan Bangunan	<p>1. Eksperesi bangunan yang bercirikan nilai historis.</p> <p>2. Fasade (muka bangunan) yang menarik.</p>	.....
Fasilitas Perdagangan	<p>1. Ketersediaan barang dan jasa yang memenuhi target pasarnya.</p> <p>2. Tersedianya fasilitas penunjang seperti sarana telepon umum, toilet umum dan sarana penunjang lainnya yang disediakan untuk menunjang kegiatan didalam kawasan.</p>	.....

LAMPIRAN 7

Panduan Pertanyaan Revitalisasi Kali Besar Jakarta

Informan 03

Nama : Bp. Raidi (Kontraktor)
Jenis Kelamin : Laki-laki
Umur : 64 Tahun
Alamat Lengkap : Jl. Kali Besar Barat No. 42, Jakarta Barat
Pendidikan : Akademi
Pekerjaan : Pemilik Bangunan - PT. Rama Tirta Sarana
Lama Tinggal : 50 tahun

1. Potensinya adalah obyek wisata bangunan tua. Permasalahannya antara lain kurangnya promosi dari dinas terkait sehingga kios-kios yang sudah disediakan oleh pihak pemda dan di huni oleh pedagang perlahan-lahan tutup karena sepi pengunjung.
2. Kami sebagai penghuni bangunan/gedung tua hanya mengetahui informasi tentang program revitalisasi dari yang kami baca di media cetak maupun elektronika.
3. Mengenai penataan dan pemeliharaan kawasan Kali Besar, kami melihat upaya dari pemda sudah banyak dilakukan dan sudah banyak mengalami kemajuan dari tahun ke tahun. Begitu juga dengan pemeliharaan lingkungan termasuk kebersihan lingkungan sudah cukup baik.
4. Dari segi fisik antara lain perapihan sepanjang sungai sudah dilakukan, begitu juga sarana parkir dan penghijauan serta penerangan jalan dengan lampu-lampu antik.
5. Sangat setuju sekali dengan rencana pemda menjadikan kawasan kali Besar sebagai daerah wisata, tetapi harus ada langkah nyata dari pemda untuk memancing investor baik lokal maupun luar negeri.
6. Jenis kegiatan yang cocok adalah semacam pasar murah tentunya bisa bekerja sama dengan Kadin DKI Jakarta, industri kecil membuka pameran secara berkala dahulu sebagai pengenalan kepada warga termasuk juga festival hiburan.
7. Fasilitas yang harus disediakan terutama sekali semacam kios-kios terbuka tetapi dengan pungutan ringan, tentunya dengan fasilitas listriknya.
8. Sebenarnya masih ada potensi yang bisa di gali di kawasan Kali Besar ini umpamanya dengan mengeruk kali lalu diadakan semacam rental speed boat dari jembatan gantung hingga ke pintu kecil, adanya panggung-panggung hiburan sepanjang pinggir sungai serta di perbanyak kafe-kafe.
9. Pemerintah Daerah sama sekali tidak memberikan insentif kepada masyarakat, tetapi dengan telah tertibnya kawasan Kali Besar sudah cukup memberikan kenyamanan kepada penghuni.
10. Partisipasi masyarakat dalam bentuk:
 - a. Menjaga dan memelihara bangunan serta lingkungan
 - b. Pemikiran yang harus dikoordinasikan dengan pemda
 - c. Dana perlu juga diberikan terutama oleh perusahaan yang sudah mapan.
11. Program revitalisasi oleh pemda pasti akan membawa dampak positif bagi kawasan asalkan di lakukan secara profesional dan ditangani oleh orang yang punya komitmen untuk membawa perubahan dan perbaikan.
12. Insentif berupa bantuan biaya dalam hal perbaikan bangunan dan keringanan pajak bangunan.

13. Kendalanya adalah pemilik bangunan/masyarakat sekitar merasa tidak diikutkan dalam hal informasi dan pertemuan dengan pihak pemda.
14. Seharusnya ada pertemuan, tetapi kami tidak diikutkan dalam pertemuan tersebut.
15. Diharapkan agar kawasan Kali Besar menjadi lebih baik, bersih dan teratur. Nantinya dapat menjadi tujuan wisata yang dikenal masyarakat luas.

LAMPIRAN 8

Pembobotan SWOT Untuk Revitalisasi Kali Besar Jakarta

PEMBOBOTAN SWOT UNTUK REVITALISASI KALI BESAR JAKARTA

BOBOT S

S	1	2	3	Jumlah	B	FB
S1	1	2	8	11	2.636364	0.292829
S2	3	5	3	11	2	0.222222
S3	2	3	6	11	2.363636	0.282828
S4	4	3	4	11	2	0.222222
				Jumlah	9	1

BOBOT O

O	1	2	3	Jumlah	B	FB
O1	0	0	11	11	3	0.392857
O2	1	1	9	11	2.727273	0.357143
O3	2	8	1	11	1.909091	0.25
				Jumlah	7.636364	1

BOBOT W

W	1	2	3	Jumlah	B	FB
W1	2	7	2	11	2	0.142857
W2	1	6	4	11	2.272727	0.162338
W3	0	7	4	11	2.363636	0.168831
W4	1	2	8	11	2.636364	0.188312
W5	2	6	3	11	4.727273	0.337662
				Jumlah	14	1

BOBOT T

T	1	2	3	Jumlah	B	FB
T1	5	3	3	11	1.818182	0.19802
T2	1	1	9	11	2.727273	0.29703
T3	2	0	9	11	2.838364	0.287129
T4	4	3	4	11	2	0.217822
				Jumlah	9.181818	1

LAMPIRAN SWOT UNTUK REVITALISASI KALI BESAR JAKARTA

Gabungan O-T	(B)	(FB)	(R)	Skor
O1 Daerah tujuan wisata	3	0.176379	4	0.713514
O2 Seni budaya lokal	2.72727	0.162162	4	0.648648
O3 Menghidupkan CBD	1.90909	0.113514	3	0.340541
T1 Keamanan kurang	1.81818	0.108108	1	0.108108
T2 Bangunan banyak berubah	2.72727	0.162162	2	0.324324
T3 Lalu lintas ruwet	2.63636	0.156757	1	0.156757
T4 Rambu belum lengkap	2	0.118919	2	0.237838
	16.81817	1		2.52973

Gabungan S-W	(B)	(FB)	(R)	Skor
S1 Bangunan berseluruh	2.63636	0.114624	4	0.4584974
S2 Alur seluruh Batavia	2	0.086957	4	0.3478261
S3 Budaya lokal	2.36364	0.102767	4	0.4110678
S4 Faktor Kali Besar	2	0.086957	3	0.2608696
W1 Masterplan belum ada	2	0.086957	1	0.0869565
W2 Koordinasi antar Dept. Kurang	2.27273	0.098814	2	0.1976287
W3 Birokrasi ejlit	2.36364	0.102767	2	0.2055339
W4 Inerenti kurang	2.63636	0.114624	2	0.2292487
W5 Promosi kurang	4.72727	0.205533	2	0.411067
	23	1		2.6086957

Peluang (O)	(FB)	(R)	(FB)(R)
1. Daerah tujuan wisata	0.17838	4	0.71352
2. Seni budaya lokal	0.16218	4	0.64884
3. Menghidupkan CBD	0.11351	3	0.34053
	0.45405		1.70269

Ancaman (T)	(FB)	(R)	(FB)(R)
1. Keamanan kurang	0.10811	1	0.10811
2. Bangunan banyak berubah	0.16216	2	0.32432
3. Lalu lintas ruwet	0.15676	1	0.15676
4. Rambu belum lengkap	0.11692	2	0.23374
	0.54595		0.82703

Kekuatan (S)	(FB)	(R)	(FB)(R)
1. Bangunan bersejarah	0.11462	4	0.45848
2. Alur sejarah Batavia	0.09696	4	0.34784
3. Budaya lokal	0.10277	4	0.41108
4. Faktor Kail Besar	0.08696	3	0.26088
	0.39131		1.47828

Kelemahan (W)	(FB)	(R)	(FB)(R)
1. Masterplan belum ada	0.09696	1	0.09696
2. Koordinasi antar Dept. Kurang	0.09881	2	0.19762
3. Birokrasi sulit	0.10277	2	0.20554
4. Insentif kurang	0.11462	2	0.22924
5. Promosi kurang	0.20553	2	0.41106
	0.60869		1.13042

LAMPIRAN 9

Skor Revitalisasi Kali Besar Jakarta

Skor Revitalisasi Kali Besar Jakarta

NO	Revitalisasi Kali Besar Jakarta	Analisis Lingkungan Internal Skor Gabungan S-W	Analisis Lingkungan Eksternal Skor Gabungan O-T	Nilai Tengah	Nilai Maksimum
1	Partisipasi Masyarakat	2.608	2.52	2.5	4

