

ISSN: 1907-5925

T.R.A.V.E

Arsitektur • Sains • Teknologi

JURNAL PROGRAM STUDI TEKNIK ARSITEKTUR - FTSP - ISTN

Volume XII, April 2012



INSTITUT SAINS DAN TEKNOLOGI NASIONAL

T.R.A.V.E

Arsitektur • Sains • Teknologi

JURNAL PROGRAM STUDI TEKNIK ARSITEKTUR FTSP - ISTN

Volume XII, April 2012

Pembina:

Dekan FTSP-ISTN

Pemimpin Umum

Ketua Program Studi Teknik Arsitektur

Dewan Redaksi:

Ir. Lely Mustika, MT (Ketua)

Ir. Dyonra Tori, MT

Ir. Ima Rachima

Ir. Heru Tjahyo Sudewo

Ir. Maulina Dian P., MT

Mitra Bestari:

DR. Laksmi G. Siregar, Msi

Ir. Goestaf Abbas, M. Arch

LPPM - ISTN

Sekretariat:

Palupi Handayani

Diterbitkan oleh:

Program Studi Teknik Arsitektur

Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan

Institut Sains dan Teknologi Nasional

Jl. Moh. Kahfi II Jagakarsa, Jakarta-12640

Telp: 62(21) 78880276, Fax: 7270092

T.R.A.V.E

Arsitektur • Sains • Teknologi

JURNAL PROGRAM STUDI TEKNIK ARSITEKTUR FTSP - ISTN

Volume XII, April 2012

PENGANTAR REDAKSI

Terbitan Volume XII ini merupakan edisi untuk bulan April 2012 berisi 7 (tujuh) artikel dari bidang Teknik Arsitektur dan Sipil, yang menyajikan hasil penelitian dan kajian IPTEK dari dosen-dosen Program Studi Teknik Arsitektur dan Program Studi Teknik Sipil FTSP-ISTN

Redaksi berharap semoga artikel-artikel dalam Jurnal ini dapat bermanfaat bagi pembaca khususnya dan perkembangan Arsitektur pada umumnya.

Redaksi selalu mengundang dosen/ peneliti untuk mempublikasikan hasil-hasil penelitian dan kajian IPTEKnya di Jurnal T.R.A.V.E Program Studi Teknik Arsitektur FTSP-ISTN terbitan yang akan datang.

Jakarta, April 2012

Redaksi

T.R.A.V.E

Arsitektur • Sains • Teknologi

JURNAL PROGRAM STUDI TEKNIK ARSITEKTUR FTSP - ISTN

Volume XII, April 2012

DAFTAR ISI

	hal
Batasan Kecepatan Minimum pada Jalan Arteri Primer Perkotaan Endang Widjayanti	1
Analisa Pengaruh Bahan Berlebih Terhadap Pengurangan Umur Rencana Perkerasan Jalan Nasar Jalli	15
Konsep Dalam Rancangan Arsitektur Sebagai Dasar Kelayakan Sebuah Proyek Mik. Hadyono	33
Serbuk Marmer Sebagai Bahan Alternatif Pengganti Agregat Halus untuk Pembuatan Bata Fitri Muzal	45
Hubungan antara Perencanaan terhadap Pemeliharaan Bangunan Sekolah Dewi Yuni, Rafaldi	54
Evaluasi Studi Kelayakan dan Perencanaan Revitalisasi Kawasan Kota Lama Jakarta Maulina Dhar Purwani, Lely Mirdika	60
Evaluasi Sistem Operasi Angkutan Kereta Api Jabotabek Koridor Jakarta Kota - Bogor Budi Purwanto	71

Gambar cover merupakan karya Tugas Akhir Mahasiswa Program Studi Teknik Arsitektur FTSP-ISTN

EVALUASI STUDI KELAYAKAN DAN PERENCANAAN REVITALISASI KAWASAN KOTA LAMA JAKARTA

Maulina Dian Purwanti - Lely Mustika (Prodi Arsitektur FTSP - ISTN)

Kawasan Jakarta Kota (Kota Lama) merupakan kawasan yang diprogramkan sebagai kawasan revitalisasi. Berbagai studi dan proposal pengembangan serta perencanaan kawasan berwawasan pelestarian berupa penataan kawasan Jakarta Kota lama yang meliputi aspek-aspek ; tata ruang dan tapak fisik bangunan, teknologi, lingkungan hidup, ekonomi yang kemudian menjadi dasar konsep dalam perencanaan penataan kota lama telah ditaji dan disusun. Dalam tahap implementasi terasa ada beberapa aspek yang belum terakomodasi dalam Studi Kelayakan sehingga menimbulkan beberapa keawitan , hambatan sehingga wujud konkretnya kurang terrealisasi. Untuk itu sebuah evaluasi terhadap studi kelayakan dan perencanaan revitalisasi Kota Lama perlu dilakukan , untuk memocok apakah keputusan-keputusan utama dalam bidang kemanusiaan, ekonomi, teknologi, lingkungan hidup dan lain-lain yan diambil pada waktu itu sesuai dengan hasil akhir sekarang, setelah fasilitas beroperasi

I. PENDAHULUAN

I.1 LATAR BELAKANG

Kawasan Jakarta Kota merupakan kawasan yang memiliki nilai historis bagi perkembangan kota Jakarta. Kawasan ini merupakan pusat kota dalam benteng pada masa penjajahan VOC dan pemerintah Belanda. Adu penting kawasan ini tidak saja dilihat dari sejarahnya yang merupakan awal berdiri dan berkembangnya kota Jakarta, tetapi juga peninggalan-peninggalan bangunan-bangunan lama yang bernilai arsitektur dan struktur kota kawasan ini yang merupakan potensi tersendiri bagi kota Jakarta yang perlu digali dan dikembangkan khususnya sebagai objek wisata. Oleh sebab itu, penetapan Jakarta Kota lama sebagai objek wisata sejarah dan kebudayaan adalah sangat tepat.

Sebagai tapak sejarah pertumbuhan kota Jakarta, Perda DKI Jakarta menetapkan kawasan ini sebagai daerah pemugaran yang ditetapkan berdasarkan SK.Gub. nomor D. 111. h. 11/4/54/73 tentang Pernyataan Daerah Kota dan Pasar Ikan Jakarta Barat dan Jakarta Utara , sebagai daerah dibawah Pemugaran Pemerintah DKI Jakarta yang dilindungi Undang-Undang Musumatten Ord/Sib 1934 nomor 238. Tindakan Perda tersebut tidak bermaksud menghentikan pembangunan di kawasan ini, melainkan agar pengembangan wilayah ini terkendali.

Sedangkan permasalahan dari kawasan Kota lama ini adalah banyaknya pusat-pusat perdagangan jasa yang kumuh, semrawut dan panas, sehingga masyarakat tidak nyaman dan aman untuk melakukan aktifitas, karena kurang ditunjang oleh penyediaan prasarana dan sarana yang memadai untuk menunjang kegiatan di kawasan tersebut. Oleh sebab itu upaya penataan kawasan ini sangat penting artinya bagi masyarakat maupun turis asing agar merasa aman, nyaman, teratur dan tertib sehingga meningkatkan aktifitas di kawasan ini.

Sebagai persiapan dibuat berbagai studi dan proposal pengembangan serta perencanaan kawasan berurusan pelestarian berupa penataan kawasan Jakarta Kota lama yang meliputi aspek-aspek ; tana ruang dan tapak fisik bangunan, teknologi, lingkungan hidup, ekonomi yang kemudian menjadi dasar konsep dalam perencanaan penataan kota lama.

Dalam tahap implementasi terasa ada beberapa aspek yang belum terakomodasi dalam Studi Kelayakan sehingga menimbulkan beberapa kesulitan ; hambatan sehingga wujud konkritnya kurang terrealisasi.

Contoh beberapa realisasi yang sudah terwujud, baru berupa objek-objek tertentu, belum mencakup kawasan dan lingkungan, contoh : Cafe Batavia (1980) dan Hotel Omni Batavia (belakangan berganti nama menjadi Hotel Batavia), Cafe - VOC -Galangan (1990), dan penataan pelataran di kedua tepi Kali Besar .

Untuk itu sebuah evaluasi terhadap studi kelayakan dan perencanaan revitalisasi Kota Lama perlu dilakukan , untuk mengecek apakah keputusan-keputusan utama dalam bidang kemasyarakatan, ekonomi, teknologi, lingkungan hidup dan lain-lain yan diambil pada waktu itu sesuai dengan hasil akhir sekarang, setelah fasilitas beroperasi. Feed back diperlukan untuk monitor, tindakan korektif diwaktu akan datang, untuk pengalaman dan pendidikan serta untuk perkembangan ilmu pengetahuan. (Ary Mochtar Pedju, 1994)

Diharapkan kajian ini menjadi bahan rekomendasi bagi kelanjutan proyek pengembangan kawasan Kota Lama , yang pada dasarnya akan berlanjut terus pada periode-periode selanjutnya . Dan lebih dari itu diharapkan pula kajian ini akan menjadi masukan dalam operasional penataan dan pemugaran kawasan Kota Lama Jakarta, khususnya pada beberapa aspek yang belum terwadahi pada Studi Kelayakan atau perencanaan yang lalu.

1.2 LINGKUP BAHASAN

Dalam pembahasan ini akan dilakukan kajian terhadap studi kelayakan dan perencanaan revitalisasi dan pengembangan kawasan Kota Lama ; apakah studi kelayakan dan perencanaan sudah merwadahi seluruh aspek yang diperlukan sebagai dasar tahap implementasi ?

Selain itu dalam kajian ini akan ditelaah aspek mana saja yang belum dibahas dalam studi kelayakan yang lalu sebagai langkah "feed back" karena hal ini merupakan upaya untuk "mencek" kembali keputusan keputusan utama yang lalu , dimana hasilnya penting untuk dijadikan masukan selanjutnya bagi penyempurnaan rencana.

Isu utama yang penting adalah, bagaimana pentingnya suatu studi kelayakan merwadahi seluruh aspek yang saling berkaitan dan spesifik bagi sebuah proyek sebagai acuan utama dan perlunya melakukan "cek"

dan "Yed back" untuk melihat sejauh mana implementasi mengacu pada keputusan-keputusan utama sebelumnya.

II. TINJAUAN TERHADAP STUDI KELAYAKAN DAN PERENCANAAN REVITALISASI KAWASAN KOTA LAMA JAKARTA

III. GAMBARAN PROYEK

Proyek yang akan dibahas adalah pembangunan kawasan Kota Lama yang merupakan bagian dalam perencanaan kota Jakarta dan daerah tujuan wisata. Wilayah perencanaan meliputi bagian dari wilayah administratif Jakarta Utara dan Jakarta Barat, sedangkan luas daerah pengaruh untuk kawasan pemugaran telah ditentukan oleh Dinas Tata Kota OKI Jakarta seluas 873 Ha.



gh. 1 Kota Lama

3.1.1. Kondisi Eksisting

Adapun kondisi eksisting daerah proyek ini dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Fungsi dan pemanfaatan lahan yang berada di kawasan Kota Lama Jakarta saat ini (saat pembuatan Studi Kelayakan) terdiri dari;

- Pergudangan ; kegiatan pergudangan ini meliputi banyak lokasi. Kelompok pergudangan ini berada di sepanjang jalan Gedong Panjang, jalan Tiang Bendera, jalan Teh, jalan Kencur dan jalan Karipung Barden Raya sekitar jalan Kakap dan Ekor Kuning, jalan Tongkol , sekitar jalan Cengkeh dan Nelayan Timur.
- Fasilitas Umum dan Pemerintahan ; berupa tempat ibadah (mesjid vihara, gereja), rekreasi dan museum, plaza dan taman, pendidikan dan kantor pemerintahan.

- Hunian dan Tempat Tinggal yang pada perantukannya bercampur dengan fungsi lain terutama perdagangan dan industri kecil meliputi; sekitar jalan Tiang Bendera dan jalan Nelayan Barat, jalan Ekor Kuning yang bertan. Dalam kelompok pemukiman ini yang menonjol adalah pemukiman etnis Cina dengan arsitekturnya yang bergaya Cina Lama.

- Jasa komersial dan perdagangan ; merupakan perantukan terbesar (kurang lebih 75 %) yaitu sebagai kantor-kantor swasta, perbankan, pertokoan, jasa dan jasa komersial lainnya.

2.1.2. Kondisi Lalu Lintas dan Transportasi

Dikawasan ini terjadi pertemuan tiga moda transportasi yaitu pelabuhan, jalan raya dan kereta api. Ketiganya melayani pusat-pusat perhubungan dan perdagangan di dalam kawasan Khusus pada lalu lintas jalan raya terdapat permasalahan tersendiri, dimana kendaraan berat dan kecil bercampur, beban lalu lintas intern yang padat, kondisi jalan yang sempit dan lebar jalan yang tidak mungkin ditambah sebagai kawasan penugasan yang akhirnya menyebabkan sering terjadinya kemacetan.

2.1.3. Keadaan Lingkungan

Keadaan lingkungan di kawasan Kota Lama Jakarta memperlihatkan adanya daerah kanal dan drainase yang merupakan tapak sejarah penting, namun kondisi kanal-kanal tersebut rata-rata sangat buruk banyak yang rusak dan tersumbat sehingga mempengaruhi kesehatan lingkungan. Keadaan ruang terbuka dan jalur hijau yang ternyata hanya ada sedikit (plaza Fatahillah, sepanjang Kali Besar, sepanjang jalan kencana dan Kali Cilwung), sedangkan lahan-lahan terbuka lainnya hanya berupa lahan kosong dan tidak terawat. Terdapat beberapa permasalahan seperti ; pemukiman kumuh sepanjang kali Krukut dan kali Cilwung, penumpukan sampah sepanjang kanal, kualitas air kanal yang buruk, pemukiman padat sepanjang tepian sekitar Pasar Ikan, Kampung Luar Batang . Untuk menjaga kelestarian area-area dan bangunan maka beberapa langkah konservasi dan perlindungan telah dilakukan antara lain ; perlindungan secara hukum terhadap upaya penugasan (bangunan cagar budaya /Keputusan Gubernur DKI Jakarta No.475/1993)

2.1.5. Potensi dan Kendala

Potensi kawasan ini adalah : aksesibilitas yang semakin baik dengan adanya fly over, aset yang berharga berupa kekayaan budaya (bangunan dengan arsitektur menarik), adanya rencana reklamasi pantai utara Jakarta yang memasukan kawasan Kota Lama dalam rencananya.

Sedangkan kendala pada proyek ini adalah ; kepemilikan yang tak jelas dan menyebabkan bangunan-bangunan tersebut menjad status quo. Hal ini dapat menghambat usaha merchabilisasi dan menjadi tidak produktif serta menjadi cost center. Selain itu kondisi lalu lintas di daerah ini sangatlah tidak mendukung , dimana ruas jalan sempit namun dipaksa untuk menampung beban lalu lintas yang tinggi.

KAWASAN KOTA LAMA

2.2.1 Pengertian dan ruang lingkup

A. *Tujuan akhir pembangunan* : peningkatan kualitas lingkungan secara menyeluruh, baik fisik maupun mendorong interaksi yang positif pada berbagai kegiatan masyarakat, menciptakan hubungan (linkage) dan jaringan (network) yang menerus.

B. *Limitasi*, yang berupa kondisi lingkungan (semua aspek) seperti aspek ekonomi, aspek pendanaan, aspek teknologi, aspek lingkungan, aspek kuantitas dan kualitas, dan aspek implementasi.

C. *Peraturan dan kondisi yang mengikat dilaksanakannya* : Rencana Pengembangan Pastura, Rencana Pengembangan kawasan oleh Pemda DKI Jakarta Rencana Pengembangan kawasan Bersejarah Jakarta Lama Rencana Induk Pemugaran dan Pengembangan Jakarta Lama The Kota Project Jakarta, Indonesia (SK gubernur DKI Jakarta No. D.HI-b. 11/4/54/73) tentang pernyataan daerah Jakarta Kota, Pasar Ikan, Jakarta Barat dan Jakarta Utara sebagai daerah dibawah pemugaran pemerintah DKI Jakarta yang dilindungi oleh undang-undang Monumen (STBL Tahun 1931 Nomor 238) SK Gubernur DKI Jakarta Ch.11/1/12/72 tentang penetapan bangunan-bangunan bersejarah dan monumen di wilayah DKI Jakarta sebagai bangunan yang dilindungi undang-undang (Monumenten Ordonantie STBL 1931 no.238) dan SK Gubernur DKI Jakarta no. 475 tahun 1993 tentang penetapan bangunan-bangunan bersejarah di daerah khusus ibukota Jakarta sebagai Benda Cagar Budaya.

D. *Kapasitas pemukiman kawasan yang akan ditata kembali adalah* :Daerah perencanaan penataan kawasan meliputi bagian dari wilayah administratif Jakarta Utara dan Jakarta Barat dengan luas daera pengaruh seluas 673 ha (ketentuan Dinas Tata Kota DKI Jakarta) Rencana penataan dan pengembangan :

1. Kontinuitas Pasar Ikan-Jakarta Kota-Pecinan (tetap terjaga)
2. Jalur historik sebagai struktur ruang untuk jalur sirkulasi (koride Taman Fatahillah-Jl. Tongkol-Pasar Ikan, koridor Kali Besar-Ka
3. Pelestarian suasana spesifik (Ex pergudangan di jl. I lang benders Plass Fatahillah, Pelabuhan Sunda Kelapa, Arcade Kali Besar)
4. Menginterpretasikan elemen struktur kota lama : benteng, kanal.
5. Mengembangkan fungsi -fungsi baru yang menunjang pariwisata khususnya kegiatan retail, fasilitas akomodasi, atraksi budaya, gater> restaurant, kantor jasa.
6. Menata sistim sirkulasi : Jalan Arteri di luar kawasan, jalan Kolektor didalam kawasan, Pedestrian dari jalur utara-selatan serta timur-barat, jalur MRT berada di luar kawasan, mengembangkan sistim transportasi air untuk wisata air .

2.2.1 Pengertian dan ruang lingkup

A. *Tujuan akhir pembangunan* : peningkatan kualitas lingkungan secara menyeluruh, baik fisik maupun mendorong interaksi yang positif pada berbagai kegiatan masyarakat, menciptakan hubungan (linkage) dan jaringan (network) yang menerus.

B. *Limitasi*, yang berupa kondisi lingkungan (semua aspek) seperti aspek ekonomi, aspek pemukiman, aspek teknologi, aspek lingkungan, aspek kuantitas dan kualitas, dan aspek implementasi.

C. *Peraturan dan kondisi yang mengikat diantaranya* : Rencana Pengembangan Pastura, Rencana Pengembangan kawasan oleh Pemda DKI Jakarta Rencana Pengembangan kawasan Bersejarah Jakarta Lama Rencana Induk Pemugaran dan Pengembangan Jakarta Lama The Kota Project Jakarta, Indonesia (SK gubernur DKI Jakarta No. D.HI-b. 11/4/54/73) tentang pernyataan daerah Jakarta Kota, Pasar Ikan, Jakarta Barat dan Jakarta Utara sebagai daerah dibawah pemugaran pemerintah DKI Jakarta yang dilindungi oleh undang-undang Monumen (STBL Tahun 1931 Nomor 238) SK Gubernur DKI Jakarta Ch.11/1/12/72 tentang penetapan bangunan-bangunan bersejarah dan monumen di wilayah DKI Jakarta sebagai bangunan yang dilindungi undang-undang (Monumenten Ordonatie STBI 1931 no.238) dan SK Gubernur DKI Jakarta no. 475 tahun 1993 tentang penetapan bangunan-bangunan bersejarah di daerah khusus ibukota Jakarta sebagai Benda Cagar Budaya.

D. *Kapasitas penataan kawasan yang akan ditata kembali adalah* :Daerah perencanaan penataan kawasan meliputi bagian dari wilayah administratif Jakarta Utara dan Jakarta Barat dengan luas daera pengaruh seluas 673 ha (ketentuan Dinas Tata Kota OKI Jakarta) Rencana penataan dan pengembangan :

1. Kontinuitas Pasar Ikan-Jakarta Kota- Pecinan (tetap terjaga)
2. Jalur historik sebagai struktur ruang untuk jalur sirkulasi (koridor Taman Fatahillah-Jl. Tongkol- Pasar Ikan, koridor Kali Besar-Ks
3. Pelestarian suasana spesifik (Ex pergadangan di jl. I lang benders Plaza Fatahillah, Pelabuhan Sunda Kelapa, Arcade Kali Besar)
4. Menginterpretasikan elemen struktur kota lama : benteng, kanal.
5. Mengembangkan fungsi -fungsi baru yang menunjang pariwisata khususnya kegiatan retail, fasilitas akomodasi, atraksi budaya, galeri> restaurant, kantor jasa.
6. Menata sistem sirkulasi : Jalan Arteri di luar kawasan, jalan Kolektor didalam kawasan, Pedestrian dari jalur utara-selatan serta timur-barat, jalur MRT berada di luar kawasan, mengembangkan sistem transportasi air untuk wisata air .

2.1.2. Tinjauan Implementasi

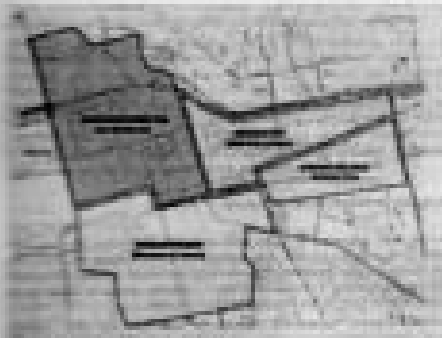
Pengamatan yang dilakukan baik secara visual dan analisis ditemui bahwa terlihat dari lingkungan yang belum dimanfaatkan secara optimal, dan keterpaduan kegiatan dari masing-masing instansi belum maksimal serta sistem pengelolaan yang terkesan masih belum ditangani secara profesional, sehingga dalam pelaksanaan pembangunan yang telah dilakukan terkesan ego sektoral. Mengingat pembiayaan pelaksanaan proyek tersebut membutuhkan dana yang tidak kecil dan keterbatasan Anggaran Pembangunan Daerah yang mengalami penurunan yang mengakibatkan proyek tersebut pelaksanaannya dilakukan secara partial oleh masing-masing instansi tanpa terkoordinasi.

Dalam pelaksanaannya, sumber dana pembangunan tersebut diharapkan selain sumber dari APBD Penda DKI juga diharapkan dari pihak investor dilingkungan kawasan dalam hal ini pemilik bangunan maupun yang tidak berada disekitar kawasan, yang nantinya akan diberikan kompensasi atau insentif sesuai dengan bidang kegiatan dan kontribusi yang diberikan bagi pembangunan kawasan tersebut.

Untuk mendukung program kegiatan pembangunan tersebut harapan yang diinginkan adalah peranan dari pihak swasta dan harus didukung oleh suatu rekomendasi bahwa kawasan tersebut akan menjajikan bahwa potensi yang ada dapat memberikan nilai ekonomi yang tinggi. Pembangunan yang dilakukan saat ini belum secara simultan melainkan perpartial dan bersifat crash program tanpa acuan yang ada.

Contoh gambaran implementasi, bahwa para pemilik bangunan kuno sering bingung, tak tahu apa yang harus dilakukan. Pemerintah Daerah (Penda) menyatakan bahwa bangunan miliknya termasuk "bendacagar budaya" yang tak boleh dibongkar atau digantikan dengan bangunan baru, sedang si pemilik ingin mendayagunakan asetnya dengan memberikan fungsi baru yang lebih sesuai dan secara ekonomi menguntungkan. Sementara pihak Penda sendiri tidak siap dengan arahan penggunaan atau pemanfaatan bangunan kuno tersebut. Selain tidak siap dengan arahan pengembangan, berbagai instansi di lingkungan Penda juga sering menerapkan kebijakan yang berbeda.

Persoalan besar lain yang masih dihadapi adalah citra kawasan yang dikenal tidak bisa memberikan kenyamanan bagi pengunjung kawasan (lingkungan yang semerawut, gersang, lalu lintas macet, susah memperoleh tempat parkir, dsb.). Dengan kondisi seperti ini jenis-jenis usaha yang dilakukan oleh para pemilik lahan dan bangunan di kawasan ini tidak dapat memberikan hasil seperti diharapkan. Akibatnya, kawasan kota tua Jakarta tidak memiliki *livability*.



gbr 1. Kota Lama Jakarta

III. EVALUASI PERENCANAAN KAWASAN KOTA LAMA JAKARTA

3.2.1 Evaluasi Kelayakan Kesehatan :

Dari pengamatan bahwa kondisi lingkungan belum dapat mendukung sepenuhnya bila kegiatan wisata dilakukan pada lokasi tersebut. Sebagai contoh bahwa pengerukan sampah disekitar Kali Besar belum terpikirkan sementara pembangunan pedestrian dan plaza yang berdampingan dapat menimbulkan bau yang tidak sedap. Begitupula tingkat polusi udara akibat dari asap kendaraan yang beroperasi belum dapat diatasi sehingga perlu kriteria-kriteria penggolongan kendaraan yang dianggap masih layak beroperasi pada kawasan tersebut. Oleh karena itu perlu dilakukan evaluasi perihal masalah pencemaran baik udara, kebisingan maupun sampah secara mendetail, hal ini mempunyai dampak yang besar terhadap kehadiran para wisatawan.

3.2.2 Evaluasi Kelayakan Kenyamanan.

Mengingat lokasi tersebut sarat dengan kesibukan manusia yang melakukan aktifitas-aktifitas dengan frekuensi tinggi maka sulit untuk mengetahui sampai dimana lokasi tersebut dapat memberikan jaminan kenyamanan dan keamanan bagi para wisatawan, hal ini masih terlihat dari kegiatan-kegiatan yang belum ditata sesuai dengan penggolongan jenis kegiatan serta alokasi peruntakan yang masih menyebar dan sistem pengelolaan belum terpadu. Kondisi yang ada digambarkan pada pengalokasian penjaja barang yang ditawarkan belum ditata melainkan masih sporadis, oleh karena perlu dipikirkan pengalokasian agar lebih representative. Pengelolaan keamanan masih secara individual oleh masing-masing pemilik bangunan (Owner). Sehingga terasa bahwa faktor keamanan disekitar kawasan belum terjamin, hal ini merupakan persyaratan yang penting.

3.2.3 Evaluasi Kelayakan Ekonomi.

Sebagai hasil dari pembangunan proyek tersebut seharusnya dapat memberikan dampak terhadap sosial ekonomi baik bagi pengelola maupun masyarakat sekitar dampak yang diharapkan adalah :
Memberikan kesempatan kerja yang lebih luas khususnya bagi masyarakat sekitar dan meningkatkan Pendapatan Asli Daerah .

Akibat dari pembangunan yang belum memasyarakat maka harapan diatas belum terwujud, dimana kegiatan para wisatawan belum maksimal hanya bersifat insidental tidak rutinitas , maka perlu dijalin kerjasama dengan pihak swasta kerjasama investor atau pihak swasta dengan Pemerintah dalam pengoperasian kawasan lebih profesional. Kawasan ini diharapkan akan memberikan dampak ekonomi baik ditingkat makro maupun mikro terhadap Pusat maupun Daerah, sesuai dengan tujuan sebagai daerah tujuan wisata

3.2.4. Evaluasi Kelayakan Lingkungan

Sebagai akibat Pembangunan yang ada akan berpengaruh kepada kualitas mutu lingkungan dan kondisi sosial ekonomi masyarakat sekitar , sehingga perlu dikaji dampak kehidupan budaya sekitar apakah akan terjadi pergeseran budaya asing terhadap budaya penduduk. Untuk saat ini memang belum dirasakan, namun untuk waktu yang akan datang dapat terasa dampaknya yaitu dengan masuknya multi budaya dari wisatawan khususnya wisatawan asing, yang akan menggeser budaya asli. Studi kelayakan yang ada lebih berkonsentrasi pada pembangunannya saja tanpa mempertimbangkan dampak yang akan muncul sebagai akibat dari pembangunan fisik maupun nonfisik. Padahal proyek pembangunan pengembangan Kawasan Kota Lama ini berhubungan erat dengan masalah lingkungan dan dampaknya baik alam maupun sosial budaya, juga baik fisik maupun non fisik.

3.2.5. Evaluasi Kelayakan Iklim

Kawasan Kota Lama sesuai dengan keberadaannya di lokasi yang berada diujung Kota Jakarta dan dekat dengan daerah laut Utara, mempunyai kondisi iklimnya yang tidak bersahabat atau panas terik, perlu dicarikan upaya mengimbangi keadaan tersebut dengan adanya batasan atau patokan dalam mengatur suhu yang ada, khususnya pada siang hari yaitu dengan melakukan penataan ruang terbuka hijau yang dapat menciptakan iklim yang baru serta membuat manusia (human) betah untuk berjalan ataupun tinggal pada kawasan tersebut.

3.2.6. Evaluasi Kelayakan Bangunan sebagai Cagar Budaya.

Kondisi bangunan harus dibuahkan batasannya yaitu dengan kategori sbb:

- Bangunan yang malak dipertahankan dan dijaga keasliannya seperti Museum Fatahillah, Museum Keramik/Seni rupa
- Bangunan yang membentuk identitas sebagai kawasan bersejarah seperti fasilitas Pelabuhan, Perdagangan.

Dari data yang didapatkan dari lapangan yang memiliki bentuk bangunan yang berbeda bahkan kontras dengan karakter fisik sekitarnya, sehingga keberadaan justru akan mengganggu suasana dan nuansa yang sudah terbentuk pada kawasan tersebut sejak lama, dan terkesan bangunan tersebut baru seperti : Omni Batavia, Gedung Imigrasi di Jl Lada. Oleh karena itu perlu ada batasan yang akan menjadi patokan dalam membangun pada kawasan seperti ; Gedung tidak boleh diruntuhkan baik secara horizontal maupun vertikal.

4.2. Aspek Institusi yang terlibat

- Perlu ditetapkan melalui produk hukum yang berkaitan dengan instansi-instansi mana saja yang terlibat dalam pembangunan yang disesuaikan dengan tugas dan wewenang masing-masing institusi.
- Perlu dibentuk suatu asosiasi dari pemilik maupun penyewa bangunan baik lembaga non pemerintah maupun pemerintah.
- Perlu menjalin kerjasama teknik antar pemerintah kota yang sama-sama mempunyai kebijakan pembangunan kotanya dalam upaya mendapatkan bantuan teknis dan informatif tentang kegiatan perencanaan, pelaksanaan dan pemanfaatannya.

4.3 Aspek Partisipasi Masyarakat

- Perlu adanya upaya meningkatkan partisipasi masyarakat dalam kegiatan pembangunan melalui kegiatan memasyarakatkan nuansa kehidupan yang menghargai hasil karya generasi terdahulu melalui promosi, media masa serta kunjungan wisata ke lingkungan tersebut.
- Perlu adanya upaya pemberian insentif yang menarik bagi masyarakat guna usaha memelihara dan mempertahankan kelestarian bangunan-bangunan serta lingkungan yang ada antara lain melalui pinjaman dan (baik secara prosedural maupun rendahnya tingkat bunga).
- Dalam menyusun dan melengkapi peraturan-peraturan tentang pembangunan baik di tingkat nasional, provinsi maupun Kota Madya perlu melibatkan atau memberikan kesempatan yang seluas-luasnya bagi masyarakat untuk berperan serta (Pembangunan yang bertumpu pada Masyarakat).

V. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 KESIMPULAN

Pembangunan Kawasan Kota Lama Jakarta memerlukan Feasibility Study (FS) dan perencanaan yang lebih dapat 'mengakomodasi' permasalahan, data dan ide yang akan berdampak terhadap hasil pembangunan. Oleh karena proyek ini akan berjalan terus secara jangka panjang, maka penting sekali menyusun feasibility study yang memberikan keputusan-keputusan utama dan pedoman awal bagi kelanjutan proyek ini, terutama memperhatikan aspek-aspek yang akan mempengaruhi seluruh subsistem yang ada.

Selain itu revitalisasi bukan sekedar perbaikan-perbaikan fisik atau polesan sesaat, revitalisasi merupakan sebuah program berkelanjutan mulai tahap-tahap jangka pendek hingga jangka panjang, mulai dari ruang yang kecil hingga meluas. Revitalisasi terkait dengan upaya membangun dan menggalang kekuatan masyarakat lokal membentuk denyut kehidupan yang sehat yang mampu memberikan keuntungan sosial-budaya dan ekonomi bagi masyarakatnya, sehingga haruslah sebuah hasil pemikiran yang komprehensif.

5.2 SARAN.

Beberapa langkah yang diperlukan bagi keberhasilan proyek ini adalah :

- Hal-hal yang berkaitan dengan peraturan perundang-undangan, khususnya peraturan daerah tentang konservasi bangunan dan lingkungan bersejarah seyogyanya segera disahkan . Dengan adanya Perda tentang konservasi, keberadaan dan kelestarian bangunan kuno bersejarah dapat lebih terjamin.
- Perlu disusun panduan perencanaan dan perancangan pada kawasan Kota Lama dan meningkatkan rancangan fisik kawasan yang dilaksanakan melalui rehabilitasi fisik bangunan pasaka .
- Perlu digalang kemitraan pemerintah dan swasta dengan diupayakannya revitalisasi pusat kota tidak sekedar berorientasi pada kepentingan budaya atau kesejarahan, tetapi juga berwawasan ekonomis-finansial.
- Keringanan pajak bagi pengusaha atau pemilik bangunan kuno di kawasan bersejarah .
- Memprioritaskan vitalisasi pusaka budaya yang ada termasuk kehidupan masyarakatnya ditonjolkan, nilai ekonomi masyarakat dan lingkungan meningkat, mampu memberi lebih banyak lapangan pekerjaan baru, dan peningkatan pendapatan.
- Perlu organisasi yang mengelola langsung revitalisasi. Melalui organisasi ini dibangun kesepakatan dan kerjasama antar kelompok dan perseorangan yang berperan serta tahapan pelaksanaan kegiatan di masa depan. Dalam kaitan ini perlu dipertimbangkan masyarakat sebagai pusat pengelolaan (*people-centered management*).
- Promosi, yang perlu diteliti sebelum revitalisasi. Awalnya ditujukan kepada masyarakat lokal, pemerintah dan berbagai pihak terkait. Selanjutnya promosi ditujukan kepada pembeli, pengembang potensial, pelaku bisnis baru, dan wisatawan. Salah satunya perlu ada pilot project investasi yang dapat ditunjukkan keberhasilannya sehingga dapat dijadikan alat promosi mengundang sektor swasta
- Mewujudkan roh/kegiatan kawasan yang akan membuat vitalitas kawasan tumbuh kembali
- Mengembangkan dan menciptakan ekonomi kawasan setempat melalui berbagai terobosan dan kesempatan baru tanpa merusak tatanan kehidupan lokal.

DAFTAR PUSTAKA

- Padju, Ary Mochtar, *Pengelolaan Pembangunan Proyek Konstruksi berskala* , 1998, Program Pasca Sarjana, Program Studi Pembangunan ITB, Bandung, Indonesia.
- Snyder, Cataness, *Introduction to Architecture*, 1989, Airlangga, Jakarta.
- Handler, Benyamin, *Pendekatan Sistem Pada Arsitektur*, Penerbit Intermata Bandung
- Danang Priatmodjo, *Kota Tua Jakarta: Hari-hari menanti revitalisasi*, 2006
- . Gunawan Tjahjono, "Batavia: Perwujudan sebuah Kota Ideal" dalam *Indonesian Heritage - Arsitektured.*, 2002, Buku Antar Bangsa .
- Dinas Tata Bangunan dan Pemugaran DKI Jakarta, *Rencana Pengembangan Kawasan Bersejarah Jakarta Lama*, 1997
- Gunawan Tjahjono, *Identifikasi Perataan Ruang Kawasan Pemugaran di Jakarta*, 1996.