



DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Halaman Pengesahan	ii
Pengantar	viii
Daftar isi	x
Daftar Gambar	xiii
Daftar Tabel	xx
Intisari	xxi
<i>Abstract</i>	xxii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Permasalahan	1
1.2 Rumusan Masalah	7
1.3 Pertanyaan Penelitian	7
1.4 Tujuan Penelitian	7
1.5 Manfaat Penelitian	8
1.6 Sistematika Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1 Revitalisasi	9
2.1.1 Isu dan Permasalahan	10
2.1.2 Tujuan dan Sasaran Revitalisasi	11
2.1.3 Tahapan Revitalisasi	11
2.2 <i>Historic Urban Landscape</i>	13
2.3 <i>Urban Heritage</i>	17
2.4 Pusaka	18
2.4.1 Ciri Heritage	18
2.4.2 Jenis Pusaka	20
2.4.3 Tingkat Pusaka	21
2.5 Landasan Teori	22
2.6 Kerangka Teori	25
2.7 Studi Kasus terkait HUL	26
BAB III METODE PENELITIAN	28
3.1 Tahapan Penelitian	28
3.1.1 Tahapan Persiapan	28
3.1.2 Tahapan Pelaksanaan	29



3.1.3 Tahapan Analisis dan Pembahasan	30
3.2 Alat Penelitian	30
3.3 Metode Pengumpulan Data	31
3.4 Tahapan Penelitian	33
3.5 Kerangka Penelitian	34
3.6 Variabel Penelitian	35
3.7 Metode Penelitian.....	36
BAB IV TINJAUAN WILAYAH	39
4.1 Gambaran Umum Kota Jakarta	39
4.1.1 Iklim	40
4.1.2 Wilayah Rawan Bencana	41
4.2 Kondisi Kawasan Pelabuhan Sunda Kelapa.....	42
4.2.1 Sejarah Kawasan Sunda Kelapa.....	42
4.2.2 Penduduk & Kehidupan Sosial	51
4.2.3 Sungai/Kali Besar	54
4.2.4 Letak Geografis Kawasan Pelabuhan Sunda Kelapa	56
4.3 Kondisi Fisik Kawasan.....	57
4.3.1 Tata Guna Lahan	57
4.3.2 Identifikasi Bangunan Bersejarah	61
4.3.3 Kondisi Eksisting Kawasan	80
4.4 Strategi Pengembangan Kawasan	80
4.4.1 Rencana Induk Kawasan Kota Tua.....	80
4.4.2 Rencana Induk Pelabuhan Nasional.....	83
4.4.3 Rencana Induk Pelabuhan (RIP)	84
BAB V ANALISIS DAN PEMBAHASAN	85
5.1 Keunggulan Warisan Budaya Pelabuhan Sunda Kelapa.....	85
5.2 <i>Historic City Development</i>	90
5.3 <i>Layers of the City</i>	103
5.3.1 Infrastruktur Kawasan	103
5.3.1.1 <i>Cultural Mapping</i> Infrastruktur Bangunan	107
5.3.1.2 <i>Cultural Mapping</i> Infrastruktur Jalan	108
5.3.1.3 Kerentanan dan Peluang Infrastruktur.....	109
5.3.2 Ruang Hijau/Green area	114
5.3.2.1 <i>Cultural Mapping</i> Ruang Hijau.....	118

5.3.2.2 Kerentanan dan Peluang Ruang Hijau.....	119
5.3.3 Ruang Biru Kawasan/ <i>Blue area</i>	121
5.3.3.1 <i>Cultural Mapping</i> Ruang Biru Kawasan.....	126
5.3.2.2 Kerentanan dan Peluang Ruang Biru	127
5.3.4 <i>Social & Culture values</i>	131
5.3.4.1 <i>Cultural Mapping</i> Sosial Budaya	135
5.3.4.2 Kerentanan dan Peluang Sosial Budaya	136
5.3.5 Proses Ekonomi Kawasan	140
5.3.5.1 <i>Cultural Mapping</i> Proses Ekonomi.....	144
5.3.5.2 Kerentanan dan Peluang Proses Ekonomi.....	145
5.3.6 Lingkungan Binaan Kawasan.....	148
5.3.6.1 <i>Cultural Mapping</i> Lingkungan Binaan	154
5.3.6.2 Kerentanan dan Peluang Lingkungan Binaan	155
5.4 Hasil Kerentanan dan Potensi	158
5.5 Penilaian Signifikansi Keunggulan Kawasan	159
5.6 Partisipasi & Keikutsertaan Masyarakat	161
5.7 Regulasi & Kebijakan Pemerintah.....	164
5.8 Visi Pengembangan Kawasan.....	166
5.8.1 Identitas dan Keunggulan Heritage Kawasan	166
5.8.2 Aksesibilitas dan Konektivitas Kawasan.....	167
5.8.3 Keterlibatan Masyarakat Setempat.....	168
5.8.4 Kualitas Ekologi Kawasan	169
5.9 Prinsip-prinsip Pengembangan Kawasan.....	170
BAB VI KESIMPULAN.....	171
6.1 Keunggulan Warisan Budaya Pelabuhan Sunda Kelapa.....	171
6.2 Arahana Penataan.....	174
6.2.1 Rekomendasi Umum Pelestarian & Pengembangan Kawasan	174
6.2.2 Rekomendasi Khusus Pelestarian & Pengembangan Kawasan	177
Daftar Pustaka	196

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Kota Batavia dan Pelabuhan Sunda Kelapa	2
Gambar 1.2 Suasana Aktivitas Pasar Ikan Sunda Kelapa	3
Gambar 1.3 Suasana Kapal-kapal Pelabuhan Sunda Kelapa	3
Gambar 1.4 Aktivitas Wisata Pelabuhan	4
Gambar 1.5 Tabel jumlah pengunjung objek-objek wisata	4
Gambar 1.6 Gunung pasir dan lahan <i>Underutilized</i>	5
Gambar 1.7 Pasar Ikan Sunda Kelapa dan Menara Syahbandar	6
Gambar 1.8 Pasar Ikan dan Menara Syahbandar	7
Gambar 2.1 Kerangka Teori penelitian	25
Gambar 2.2 HUL Banjarmasin.....	27
Gambar 3.1 Tahapan Penelitian	33
Gambar 3.2 <i>HUL Quick Scan Method</i>	36
Gambar 4.1 Peta Administrasi Jakarta	39
Gambar 4.2 Peta Geologi teknik Daerah Jakarta dan sekitarnya	40
Gambar 4.3 Peta Penurunan Tanah DKI Jakarta dari tahun ke tahun.....	41
Gambar 4.4 <i>The Old Port of Sunda Kelapa</i>	43
Gambar 4.5 <i>The Old Port of Sunda Kelapa</i>	44
Gambar 4.6 Peta Kota Batavia	45
Gambar 4.7 <i>The Old Port of Sunda Kelapa</i> 1900.....	49
Gambar 4.8 Kali Besar Masa Lalu	54
Gambar 4.9 Kondisi Eksisting Kali Besar	55
Gambar 4.10 Kondisi eksisting Kali Besar di Pusat Kota Tua	55
Gambar 4.11 Pelabuhan Sunda Kelapa sekarang	56
Gambar 4.12 Peta Figure Ground Kawasan.....	57
Gambar 4.13 Peta Zonasi RTRW DKI Jakarta 2010-2030	58



Gambar 4.14 Peta Zonasi RTRW DKI Jakarta 2011-2030	58
Gambar 4.15 Peta Zonasi RDTR DKI Jakarta 2011-2030	59
Gambar 4.16 Peta Zonasi RDTR DKI Jakarta 2011-2030	59
Gambar 4.17 Peta Tata Guna Lahan	60
Gambar 4.18 <i>Shipyards</i> VOC (<i>Anchor Wharf</i>) tahun 1757 & 2006	61
Gambar 4.19 <i>Shipyards</i> VOC (<i>Anchor Wharf</i>) tahun 1757 & 2006	62
Gambar 4.20 Galangan VOC	62
Gambar 4.21 Galangan VOC	63
Gambar 4.22 Galangan VOC Masa Lalu	63
Gambar 4.23 Galangan VOC Masa Lalu	63
Gambar 4.24 Tugu Jangkar VOC	64
Gambar 4.25 Museum Bahari pada masa lalu dan masa sekarang	65
Gambar 4.26 Museum Bahari tahun 1936 & 2021	65
Gambar 4.27 Museum Bahari tahun 1927	65
Gambar 4.28 Menara Syahbandar pada masa lalu dan masa sekarang	66
Gambar 4.29 Menara Syahbandar pada masa sekarang	67
Gambar 4.30 Interior Menara Syahbandar pada masa sekarang	67
Gambar 4.31 Pasar Pelalangan Ikan (1910-1937)	68
Gambar 4.32 Pasar Pelalangan Ikan (1939-1949)	68
Gambar 4.33 Pasar Pelalangan Ikan (1977-1993)	69
Gambar 4.34 Pasar Ikan pada masa sekarang	69
Gambar 4.35 Balai Perikanan Batavia tahun 1880 & 1930	70
Gambar 4.36 Balai Perikanan Batavia tahun 2021	70
Gambar 4.37 Pasar Pelelangan Ikan Heksagon pada masa lalu	71
Gambar 4.38 Pasar Pelelangan Ikan Heksagon pada masa sekarang	71
Gambar 4.39 Ruang jalan Pakin (1)	72
Gambar 4.40 Potongan Ruang jalan Pakin (1)	73



Gambar 4.41 Ruang Jalan Lodan Raya (3)	74
Gambar 4.42 Potongan Ruang jalan Lodan Raya (3).....	75
Gambar 4.43 Ruang Jalan Pasar Ikan (4)	76
Gambar 4.44 Ruang jalan Dermaga Kapal (7)	77
Gambar 4.45 Ruang jalan Baruna 1 (8).....	78
Gambar 4.46 Potongan Ruang jalan Baruna Raya (9)	79
Gambar 4.47 Peta Skenario Strategi Pengembangan Kawasan Kota Tua	82
Gambar 4.48 Tabel penetapan lokasi dan hierarki pelabuhan	83
Gambar 4.49 Stakeholder Rencana Induk Pelabuhan tahun 2021	84
Gambar 5.1 Peta Kota Batavia tahun 1619 dan 1628	86
Gambar 5.2 Peta awal Kota Batavia 1650.....	87
Gambar 5.3 Peta Rencana Pengembangan kota Batavia.....	87
Gambar 5.4 Pelayaran pada pelabuhan tahun 1850	88
Gambar 5.5 Pemandangan kota Batavia	88
Gambar 5.6 Sisa benteng tembok kota VOC dibangun tahun 1620-1650	89
Gambar 5.7 Sisa Bastion <i>Culemburg</i> dan Bastion <i>Zeeburg</i>	89
Gambar 5.8 <i>Historic City Development</i>	90
Gambar 5.9 <i>Historic City Development</i>	91
Gambar 5.10 <i>Historic City and District Development</i>	93
Gambar 5.11 <i>Historic City and District Development 1897</i>	94
Gambar 5.12 <i>Historic District Development 1897</i>	95
Gambar 5.13 Mercusuar Sunda Kelapa	96
Gambar 5.14 <i>Historic District Development</i>	97
Gambar 5.15 <i>Historic District Development</i>	98
Gambar 5.16 Struktur dan Infrastruktur Kawasan	98
Gambar 5.17 <i>Historic River, Pier, Settlement Development</i>	99
Gambar 5.18 <i>Historic River, Pier, Settlement Development</i>	99



Gambar 5.19 <i>Historic City and District Development</i> 1923	100
Gambar 5.20 <i>Historic District Development</i> 2021	101
Gambar 5.21 <i>Past & present Historic District Development</i>	102
Gambar 5.22 Infrastruktur kawasan tahun 1619 & 1628	103
Gambar 5.23 Infrastruktur kawasan tahun 1897 & 1909	104
Gambar 5.24 Infrastruktur kawasan tahun 1923 & 1947	105
Gambar 5.25 Infrastruktur kawasan tahun 2000 & 2021	106
Gambar 5.26 <i>Cultural mapping</i> Infrastruktur bangunan	107
Gambar 5.27 <i>Cultural mapping</i> Infrastruktur jalan kawasan	108
Gambar 5.28 <i>Challenges & Opportunities</i> Infrastruktur kawasan.....	109
Gambar 5.29 Isometri Infrastruktur Kawasan	110
Gambar 5.30 Pergudangan sisi barat kawasan (1)	112
Gambar 5.31 Sisa pondasi Jembatan Vierkansburg	112
Gambar 5.32 Situs jembatan <i>Vierkansburg</i>	113
Gambar 5.33 Struktur dan infrastruktur kawasan (5).....	113
Gambar 5.34 Kondisi Ruang Jalan Kawasan Pelabuhan	113
Gambar 5.35 RTH/Green area tahun 1619 & 1628	114
Gambar 5.36 RTH/Green Area tahun 1897 & 1909	115
Gambar 5.37 RTH/Green Area tahun 1923 & 1947	116
Gambar 5.38 RTH/Green Area tahun 2000 & 2021	117
Gambar 5.39 <i>Cultural Mapping</i> RTH/Green Area	118
Gambar 5.40 <i>Challenges & Opportunities</i> RTH/ruang hijau	119
Gambar 5.41 Isometri RTH/Green area Kawasan	120
Gambar 5.42 Ruang Terbuka Kawasan Pelabuhan (7)	121
Gambar 5.43 Permasalahan Lingkungan Area Pasar Ikan	121
Gambar 5.44 Ruang biru kawasan/ <i>Blue area</i> tahun 1619 & 1628	122



Gambar 5.45 Ruang biru kawasan/ <i>Blue area</i> tahun 1897 & 1909.....	123
Gambar 5.46 Muara Kali Besar	123
Gambar 5.47 Ruang biru kawasan/ <i>Blue area</i> tahun 1923 & 1947.....	124
Gambar 5.48 Ruang biru kawasan/ <i>Blue area</i> tahun 2000 & 2021.....	125
Gambar 5.49 <i>Cultural mapping</i> Ruang Biru Kawasan	126
Gambar 5.50 <i>Challenges & Opportunities</i> Ruang biru Kawasan	127
Gambar 5.51 Isometri Ruang Biru kawasan	128
Gambar 5.52 Tipologi sungai dulu dan sekarang (2)	129
Gambar 5.53 Kondisi aliran Kali Besar terputus (3).....	130
Gambar 5.54 Kondisi muara Kali Besar (3).....	130
Gambar 5.55 <i>Social & Culture</i> tahun 1619 & 1628.....	131
Gambar 5.56 <i>Social & Culture</i> tahun 1897 & 1909.....	132
Gambar 5.57 <i>Social values</i> dalam masyarakat.....	132
Gambar 5.58 <i>Social & Culture</i> tahun 1923 & 1947.....	133
Gambar 5.59 <i>Social values</i> dalam masyarakat.....	133
Gambar 5.60 <i>Social & Culture</i> tahun 2000 & 2021.....	134
Gambar 5.61 <i>Social values</i> dalam masyarakat.....	134
Gambar 5.62 <i>Cultural Mapping Social values</i>	135
Gambar 5.63 <i>Challenges & Opportunities</i> Sosial budaya	136
Gambar 5.64 Isometri <i>Social & Culture</i> Kawasan	137
Gambar 5.65 Perahu-perahu nelayan setempat.....	138
Gambar 5.66 Perahu kayu tradisional/Pelra	139
Gambar 5.67 Perahu-perahu nelayan	139
Gambar 5.68 Proses ekonomi tahun 1619 & 1628.....	140
Gambar 5.69 Proses ekonomi tahun 1897 & 1909.....	141
Gambar 5.70 Proses ekonomi kawasan pelabuhan	141
Gambar 5.71 Proses ekonomi tahun 1923 & 1947.....	142



Gambar 5.72 Proses ekonomi kawasan pelabuhan	142
Gambar 5.73 Proses ekonomi tahun 2000 & 2021.....	143
Gambar 5.74 Proses ekonomi pelabuhan	143
Gambar 5.75 <i>Cultural mapping</i> Proses ekonomi.....	144
Gambar 5.76 <i>Challenges & Opportunities</i> Proses ekonomi	145
Gambar 5.77 Isometri Proses ekonomi Kawasan.....	146
Gambar 5.78 Komersial perdagangan dan jasa.....	147
Gambar 5.79 Komersial perdagangan dan jasa di dalam kawasan	147
Gambar 5.80 Lingkungan binaan tahun 1619 & 1628.....	148
Gambar 5.81 Lingkungan binaan tahun 1897 & 1909	149
Gambar 5.82 Laboratorium Oseanografi zaman Belanda.....	150
Gambar 5.83 Situs Bastion <i>Culemburg</i> dan Bastion <i>Zeeburg</i>	151
Gambar 5.84 Situs Gudang Gandum VOC Sisi timur	151
Gambar 5.85 Lingkungan binaan tahun 1923 & 1947	152
Gambar 5.86 Lingkungan binaan tahun 2000 & 2021	153
Gambar 5.87 Lingkungan Binaan Kawasan	153
Gambar 5.88 <i>Cultural mapping</i> Lingkungan Binaan.....	154
Gambar 5.89 <i>Challenges & Opportunities</i> Lingkungan Binaan.....	155
Gambar 5.90 Isometri Lingkungan Binaan.....	156
Gambar 5.91 Kampung Luar Batang dan Penjaringan	156
Gambar 5.92 Grafik hasil kuisioner responden	161
Gambar 5.93 Grafik hasil kuisioner responden	162
Gambar 5.94 Visi 1 Pengembangan kawasan	166
Gambar 5.95 Visi 2 Pengembangan kawasan	167
Gambar 5.96 Visi 3 Pengembangan kawasan	168
Gambar 5.97 Visi 4 Pengembangan kawasan	169
Gambar 5.98 Prinsip-prinsip Pengembangan Kawasan	170



Gambar 6.1 Area Rencana Pengembangan Kawasan	174
Gambar 6.2 Area Rencana Pengembangan Kawasan	175
Gambar 6.3 Arahan Peningkatan Identitas & Keunggulan Heritage	177
Gambar 6.4 Arahan Penataan dermaga & kapal Pelra	178
Gambar 6.5 Isometri <i>Waterfront</i> Dermaga Pelra	179
Gambar 6.6 Arahan pengembangan Ruang Publik	180
Gambar 6.7 Arahan perbaikan dan penggunaan kembali Elemen Heritage.....	181
Gambar 6.8 Arahan Pengembangan aksesibilitas dan konektivitas	182
Gambar 6.9 Arahan konektivitas sungai dan daratan kawasan	183
Gambar 6.10 Arahan Isometri & Potongan Koridor Jalan Kawasan Pasar Ikan	184
Gambar 6.11 Arahan pengembangan jalur transportasi air	185
Gambar 6.12 Arahan pengembangan jalur transportasi publik.....	186
Gambar 6.13 Arahan Keterlibatan masyarakat lokal	187
Gambar 6.14 Arahan pengembangan Pasar Ikan dan Pemberdayaan nelayan	188
Gambar 6.15 Arahan adaptasi fungsi baru kapal Pelra	189
Gambar 6.16 Arahan Penataan Ekologi kawasan	190
Gambar 6.17 Arahan Penataan Vegetasi Kawasan Pelabuhan	191
Gambar 6.18 Arahan Pengembangan Ruang Publik dan Fasilitas pendukung	192
Gambar 6.19 Arahan Konsep <i>Biophilic</i> kawasan.....	193
Gambar 6.20 Arahan Penataan dan perbaikan kualitas ekologi kawasan	194
Gambar 6.21 Rekomendasi penerapan <i>Aqua Biofilter</i>	195
Gambar 6.22 Rekomendasi penerapan bank sampah dan material penutup Jalan....	195



DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Landasan Teori terkait penelitian	23
Tabel 3.1 Parameter, Variabel dan Indikator	35
Tabel 3.2 Tabel Penilaian Signifikansi Keunggulan Kawasan	38
Tabel 5.1 Hasil Kerentanan dan Potensi Lapisan Perkembangan Kawasan	158
Tabel 5.2 Tabel Penilaian Signifikansi Keunggulan Kawasan	159