

## **STUDI PENYUSUNAN KRITERIA PERENCANAAN PELESTARIAN KAWASAN BERSEJARAH SUNDA KELAPA MENGGUNAKAN METODE ANALYTICAL HIERARCHY PROCESS (AHP)**

Iskandar Zulkarnain  
Jurusan Teknik Planologi – Universitas Esa Unggul, Jakarta  
Jln. Arjuna Utara Tol Tomang Kebun Jeruk, Jakarta 11510  
iskandariz@gmail.com

### **Abstrak**

Semenjak awal tahun 1990, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebenarnya sudah membuat studi, kajian dan kegiatan revitalisasi bagi kawasan kota tua. Namun usaha tersebut terkesan seperti jalan di tempat. Hal ini dikarenakan banyak hal, salah satunya adalah tidak adanya kriteria bagi perencanaan pelestarian kawasan bersejarah yang bisa dijadikan acuan bagi penyusunan rencana pelestarian itu sendiri. Untuk itu perlunya disusun kriteria perencanaan pelestarian kawasan bersejarah yang diharapkan dapat dijadikan acuan arahan dalam membuat rencana pelestarian kawasan bersejarah, sehingga bias menjadi komitmen bagi setiap stakeholders, dimana penanganan kawasan dan bangunan bersejarah dapat lebih optimal. Dalam penyusunan kriteria pelestarian kawasan bersejarah dalam studi ini menggunakan Analytical Hierarchy Process (AHP) sebagai metode pengambilan keputusan yang komprehensif dengan metode expert choice yaitu metode yang dilakukan untuk mengolah masukan dari informan yang diperoleh dengan menggunakan indeep interview. Penelitian ini adalah bertolak dari adanya permasalahan yang timbul pada kawasan kota lama Batavia khususnya kawasan Sunda Kelapa. Sebagai kawasan potensial yang dapat dikembangkan menjadi suatu kawasan yang lebih bernilai, pada saat ini permasalahan yang timbul adalah permasalahan sirkulasi dan kondisi jalan, pembongkaran bangunan-bangunan kuno dan pertumbuhan bangunan baru secara sporadis, dan berkurangnya ruang-ruang terbuka kota baik secara jumlah maupun ukuran. Ketiga permasalahan tersebut dikhawatirkan akan merubah dan memudarkan pola kota lama yang khas. Berdasarkan hasil analisis dalam studi ini, diperoleh 13 kriteria pelestarian kawasan dan bangunan bersejarah. kriteria-kriteria tersebut diperoleh dari hasil studi literatur yang kemudian diuji cobakan kepada stakeholders dengan menggunakan metode AHP. Hasil analisis menunjukkan bahwa kriteria utama yang harus diperhatikan adalah aspek peraturan dan tujuan dari kegiatan pelestarian, dengan demikian diharapkan pelestarian kawasan dan bangunan bersejarah dapat lebih terarah dan sesuai dengan harapan banyak pihak.

**Kata Kunci:** Kawasan Bersejarah, Sunda Kelapa, *Analytical Hierarchy Process*

### **Pendahuluan**

Salah satu cara untuk mengembangkan kawasan kota tua, khususnya Kawasan Sunda Kelapa, dapat ditempuh dengan cara pelestarian kawasan, sebagai upaya memberdayakan situasi dan kondisi lingkungan dan bangunan cagar budaya untuk berbagai fungsi yang mendukung pelestariannya (Perda DKI Nomor 9 tahun 1999 tentang Pelestarian dan Pemanfaatan Lingkungan dan Bangunan Permuseuman dan Kepurbakalaan).

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sendiri telah menetapkan kawasan ini sebagai salah satu kawasan prioritas pengembangan, yaitu sebagai pusat pariwisata dengan penataan pelabuhan, perbaikan lingkungan dan pemugaran (Pasal 74 Perda DKI Jakarta No.6 tahun 1999). Dengan

penetapannya sebagai kawasan prioritas, kawasan ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pembangunan kota untuk mewujudkan Kota Jakarta sebagai kota jasa internasional.

Namun dalam implementasinya, kegiatan pelestarian kawasan bersejarah yang mencakup perbaikan aspek fisik, aspek ekonomi dan sosial budaya dari bangunan maupun ruang kota terkesan tidak berjalan. Beberapa hal yang menyebabkan proses pelestarian suatu kawasan tidak berjalan, sehingga menimbulkan *degradasi* lingkungan adalah :

1. Tidak didukung oleh semua pihak atau *stakeholders*.

2. Tidak adanya kejelasan tujuan pelestarian, serta komitmen bersama antara *stakeholders* tentang tujuan dan criteria pelestarian kawasan.
3. Tidak adanya konsep dan acuan penataan ruang serta bangunan yang jelas, bagi kawasan yang ingin dilestarikan.

Ketiga alasan di atas merupakan penyebab utama yang mengakibatkan terhambatnya proses realisasi kegiatan pelestarian di lapangan. Upaya pelestarian yang intinya adalah merupakan upaya melindungi dan memanfaatkan kawasan dan bangunan bersejarah, seharusnya diwujudkan tidak hanya sebatas pengembangan fisik, namun juga perencanaan kegiatan baru disertai konsep penataan ruang yang jelas dan sosialisasi kepada masyarakat, sesuai dengan potensi dan kendala kawasan tersebut.

Sebelum melakukan pelestarian kawasan, perlu kiranya menetapkan kriteria yang diharapkan bisa dijadikan komitmen dan acuan sebagai bentuk keterpaduan dan kesepakatan antar *stakeholders*, sehingga dapat merasakan manfaat ekonomi, sosial, dan budaya. Adanya prioritas kriteria-kriteria pelestarian kawasan, diharapkan bisa dijadikan pedoman ataupun petunjuk pelaksanaan sekaligus bahan pertimbangan bagi investor dan *stakeholders* lainnya untuk berinvestasi.

Kriteria-kriteria tersebut sebelumnya harus mendapatkan kesepakatan dari pihak-pihak yang mewakili pemilik, pemerhati kawasan bersejarah, akademisi, ahli-ahli atau pihak pengelola yang dalam hal ini pemerintah kota (*stakeholders*). Partisipasi elemen masyarakat ini diharapkan dapat membangun rasa kepemilikan yang tinggi terhadap proses dan hasil-hasil pelestarian, sehingga memunculkan tanggung jawab besar bagi setiap kelompok masyarakat dan seluruh masyarakat untuk berperan aktif dalam mengelola pembangunan sebagai hasil komitmen bersama.

Atas dasar pemikiran di atas, maka diperlukan penyusunan prioritas kriteria pelestarian kawasan dan bangunan agar bisa dijadikan acuan dan komitmen bersama para *stakeholders* dalam melestarikan kawasan bersejarah.

### **Definisi Revitalisasi**

Pengertian revitalisasi adalah menghidupkan kembali (Salim. P). Revitalisasi mempunyai arti : proses, cara perbuatan memvitalkan (menjadi vital) (dalam kamus besar Bahasa Indonesia). Dalam kesepakatan internasional yang telah dirumuskan dalam *The Burra Charter for Conservation of Place*

*of Cultural Significance* (1981) menyatakan bahwa revitalisasi merupakan salah satu bagian dari kegiatan pelestarian, yang mempunyai arti: segenap proses pengelolaan suatu tempat agar *makna cultural* yang dikandungnya terpelihara dengan baik.

Sedangkan yang dimaksud dengan *makna* adalah arti dari tempat tersebut, seperti arti sejarah, budaya, tradisi, nilai keindahan, sosial, ekonomi, fungsi, iklim dan fisik. Beberapa pengertian revitalisasi lainnya berdasarkan literatur adalah :

- a. Revitalisasi juga merupakan upaya memvitalkan kembali suatu wilayah kota atau kawasan yang mengalami perubahan kualitas lingkungan agar kawasan tersebut dapat kembali menyumbangkan kontribusi positif kepada kehidupan ekonomi kota (Danisworo, 1988).
- b. 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, sosioekonomi, segi fisik alam lingkungan, sehingga diharapkan dapat memberikan peningkatan kualitas lingkungan kota yang pada akhirnya berdampak pada kualitas hidup dari penghuninya.

### **Kriteria Lokasi Kawasan Revitalisasi**

1. **Kawasan Mati** (Infrastructure distress)
  - a. Tidak mampu merawat.
  - b. Tidak mampu manajemen pertumbuhan.
  - c. Kepemilikan majemuk.
  - d. Nilai properti 'negatif'.
  - e. Rendahnya intervensi publik.
  - f. Rendahnya investasi oleh masyarakat.
  - g. Residential flight (pindahnya penduduk).
  - h. Business flight (pindahnya kegiatan usaha).
  - i. *Loss of central role* (hilangnya peran 'terpusat').
2. **Kawasan Hidup tapi Kacau**
  - a. Infrastructure distress.
  - b. Pertumbuhan ekonomi tidak terkendali.
  - c. Nilai properti tinggi, namun menyebabkan penghancuran secara kreatif terhadap aktifitas tradisional, pembangunan tidak kontekstual, dan penghancuran nilai-nilai lama.
3. **Kawasan hidup tapi kurang terkendali**
  - a. Kegiatan cukup hidup, namun kurang pengendalian.
  - b. Terjadinya pergeseran fungsi dan nilai lama yg signifikan.
  - c. Pergeseran *setting* tradisionalnya.

## **Revitalisasi Kota**

Dalam skala perencanaan kota, revitalisasi adalah salah satu bentuk kegiatan pemugaran yang merubah lingkungan atau bangunan agar dapat digunakan untuk fungsi yang lebih sesuai. Menurut Danisworo. M (1988) 4, revitalisasi dapat juga dikatakan sebagai suatu tindakan peremajaan kota yang dilakukan untuk menata kembali suatu kawasan tertentu di dalam kota dengan tujuan untuk mendapatkan nilai tambah yang lebih memadai dari kawasan kota tersebut sesuai dengan potensi nilai ekonomi yang dimilikinya.

## **Batasan Pengertian Konservasi**

Pengertian konservasi yang terdapat di dalam kamus umum bahasa Indonesia memiliki arti yang sama dengan preservasi, namun dalam perealisasiannya berbeda. Konservasi adalah istilah yang dipakai dalam Piagam Burra (*The Burra Charter*, 1981), yaitu proses pengelolaan suatu tempat agar “makanakultural” (*cultural significance*) yang ada terpelihara dengan baik, sesuai situasi dan kondisi setempat.

Namun kedua istilah tersebut (konservasi dan preservasi) mengandung pengertian pelestarian fisik bangunan. Keseluruhannya dilihat dari nilai masa lalu, kepentingan masa kini serta kepentingan kehidupan masa depan. Sehingga konservasi dan preservasi bangunan adalah merupakan upaya melestarikan, melindungi dan memanfaatkan bangunan bersejarah.

## **Tinjauan Peraturan dan Kebijakan terkait dengan Revitalisasi Kawasan Bersejarah**

Kebijakan pembangunan konservasi yang diterapkan pada Propinsi DKI Jakarta pada awal tahun 70-an dengan landasan pokok yaitu momentum ordonnantie Nomor 21 tahun 1934 (*Staatsblad* tahun 1934 no. 515). Selain peraturan di atas, pemerintah juga mengeluarkan SK. Gubernur KDKI no. D-IV- 6097/d/33/1975, tentang ketentuan pokok lingkungan dan bangunan pemugaran di wilayah DKI Jakarta.

Pada SK tersebut diatur pokok-pokok melakukan kerja konservasi guna dipedomani oleh pihak-pihak yang akan melakukan pemugaran. Pembangunan konservasi atau pemugaran yang diterapkan di DKI Jakarta bersumber pada ketentuan perundangan, antara lain:

1. UU. No. 4 tahun 1982, tentang ketentuan pokok pengelolaan lingkungan hidup dan yang kemudian diperbaharui dengan UU no. 23 tahun 1997, tentang pengelolaan lingkungan hidup.
2. UU. No. 9 tahun 1990 tentang kepariwisataan.
3. UU. No. 5 tahun 1992 tentang benda cagar budaya.
4. UU. No. 24 tahun 1992 tentang penataan ruang.
5. UU. No. 22 tahun 1999 tentang pemerintah daerah.
6. UU. No. 34 tahun 1999 tentang pemerintah Propinsi DKI Jakarta.
7. UU. No. 28 tahun 2002 tentang bangunan gedung.
8. PP. No. 10 tahun 1993 tentang pelaksanaan UU no 5 tahun 1992.
9. PP. No. 25 tahun 2000 tentang kewenangan pemerintah dan kewenangan propinsi sebagai daerah otonom.
10. SK. Gubernur KDKI Jakarta Nomor 1070 tahun 1990 tentang penguasaan perencanaan/peruntukan bidang tanah dan bangunan seluas 81 ha, untuk rencana pemugaran, pembangunan dan pengembangan kawasan wisata bahari.
11. Perda Propinsi DKI Jakarta No. 6 tahun 1999 RTRW DKI Jakarta.
12. Perda Propinsi DKI Jakarta No. 9 tahun 1999 tentang pelestarian dan pemanfaatan lingkungan dan bangunan cagar budaya.

Lingkungan bersejarah merupakan suatu lingkungan yang di dalamnya terdapat berbagai kepentingan yang menyangkut sistem kekuatan yang kompleks, ekonomi, kultural, dan artistik.

Bangunan dan lingkungan bersejarah merupakan aset budaya dan obyek turisme yang menjadi sumber penghasilan masyarakat maupun pemerintah. Keragaman dan perbedaan permasalahan yang dihadapi tiap negara, berguna untuk memperluas wawasan dalam menentukan pendekatan yang sesuai dengan negara masing-masing. Dalam praktek pelestarian bangunan dan lingkungan kota, dibutuhkan seperangkat kriteria yang tepat.

Kriteria-kriteria tersebut diturunkan dari pengalaman-pengalaman negara-negara di Eropa (Perancis, Inggris, Belanda, Italy dan beberapa Negara lainnya), dalam melaksanakan kegiatan pelestarian bangunan dan lingkungan (*Gerds*, 1975).

Tabel 1

**Kriteria perencanaan pelestarian Bangunan dan Lingkungan Beberapa Negara di Eropa**

Kriteria Pelestarian	Implementasi dari Kriteria yang ada
Kesadaran dan Inisiatif	Motivasi pemerintah dan swasta serta masyarakat
Dasar Hukum	Monument Protection Law, lembaga yang bertanggung jawab, catalog objek yang dilindungi, daerah yang dilindungi, insentif dan penalty
Konsep Perencanaan	Organisasi antar departemen yang terlibat, studi-studi, pendidikan khusus, tahapan perencanaan dan penanggung jawab
Organisasi dan Realisasi	Organisasi pelaksanaan, sistem pendekatan dan penunjang pelaksanaan
Pendanaan	Subsidi pemerintah dan program khusus

Sumber : Gerds, 1975

**Metode Penelitian**

**Metode Pengumpulan Data**

Data yang akan diolah dalam studi ini terdiri dari data primer dan data sekunder.

**Data Primer**

Pengumpulan data primer diperoleh melalui wawancara dan kuesioner.

**Wawancara/Interview (Indepth Interview)**

Seperti halnya observasi, maka wawancara mendalam juga merupakan instrumen penelitian. Dengan wawancara kepada responden (informan), penulis dapat mengetahui alasan yang sebenarnya dari responden dalam mengambil keputusan. Data dari hasil wawancara dan diskusi dengan berbagai pihak merupakan bahan masukan dalam proses studi. Hasil wawancara tersebut dapat menjadi data penunjang, karena walaupun hasil metode AHP bersifat kuantitatif namun analisis ini tetap mempertimbangkan subjektivitas dan fungsi psikologis *stakeholders* seperti penggunaan intuisi dan perasaan.

**Kuesioner**

Kuesioner merupakan data utama yang dibutuhkan dalam proses analisis studi khususnya

dalam penyusunan criteria perencanaan pelestarian kawasan bersejarah. Seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya, *stakeholders* yang dijadikan responden, merupakan pihak yang dianggap pakar atau mengetahui secara mendalam objek studi.

Kuesioner ini merupakan daftar kriteria perencanaan pelestarian yang disusun berdasarkan jenis kriteria yang digunakan sebagai acuan penyusunan konsep arahan pelestarian kawasan bersejarah baik yang digunakan di Indonesia dan ataupun yang digunakan oleh Negara lain (Singapore).

Kuesioner akan menggunakan skala banding berpasangan yaitu skala yang digunakan untuk menggambarkan relatif pentingnya suatu elemen di atas lainnya, berkenaan dengan sifat tertentu (Saaty, 1991:85)<sup>15</sup>. Kuesioner akan ditampilkan dalam bentuk angka sebagai perbandingan berpasangan antar faktor pada satu hirarki dalam memberikan pengaruh untuk faktor yang berada pada hirarki di atasnya.

**Data Sekunder**

Data sekunder yang dikumpulkan dalam studi ini adalah:

- 1.Peraturan pembangunan yang berlaku di DKI Jakarta
- 2.Laporan studi kegiatan pelestarian (konservasi dan revitalisasi) kawasan bersejarah.
- 3.Tulisan para ahli mengenai pelestarian (konservasi dan revitalisasi) kawasan tua bersejarah.
- 4.Literatur berupa buku, artikel dan koran yang memuat penjelasan mengenai kegiatan pelestarian kawasan bersejarah.

**Metode Analisis**

Studi penyusunan kriteria perencanaan pelestarian kawasan bersejarah di Kawasan Sunda Kelapa ini pada dasarnya merupakan penelitian yang bersifat analisis kuantitatif. Metode analisis yang digunakan adalah *Analytical Hierarchy Process* (AHP) sebagai metode pengambilan keputusan yang komprehensif dan memiliki kemampuan untuk memecahkan masalah multi-objektif dan multi kriteria yang berdasar pada perbandingan preferensi dari setiap kriteria dalam hierarki. Adapun tahapan analisis yang dilakukan dalam studi ini adalah:

- 1.Mengidentifikasi kriteria-kriteria perencanaan pelestarian kawasan yang digunakan di Indonesia dan negara lain yang dijadikan acuan dalam penyusunan konsep kegiatan pelestarian kawasan bersejarah dengan cara mempelajari literatur dan wawancara. Hasil dari identifikasi dan wawancara

tersebut, akan memberikan daftar prioritas kriteria perencanaan pelestarian yang disepakati.

2. Penyusunan daftar kriteria perencanaan pelestarian tersebut yang nantinya akan diuji-cobakan kembali kepada *stakeholders* dalam bentuk kuisioner untuk mendapatkan masukan, sehingga diperoleh kriteria sesuai dengan kepentingan dan kebutuhan pelestarian kawasan, dimana hasil dari perumusan kriteria tersebut bisa menjadi acuan penyusunan konsep pelestarian kawasan bersejarah.

### **Metode Penentuan Kriteria**

Perumusan kriteria yang tepat merupakan faktor penting dalam menentukan tingkat kepentingan kriteria perencanaan pelestarian kawasan bersejarah di Kawasan Sunda Kelapa. Kriteria tersebut akan menjadi dasar penilaian dalam penyusunan kriteria perencanaan pelestarian kawasan bersejarah di Kawasan Sunda Kelapa, sesuai dengan prinsip dasar metode AHP yang menjadi alat analisis pada studi ini.

### **Hasil dan Pembahasan**

#### **Hasil Perhitungan Bobot Kepentingan Kriteria Perencanaan Pelestarian Kawasan Bersejarah Sunda Kelapa berdasarkan Bobot Kepentingan Lokal**

Hasil perhitungan berdasarkan bobot kepentingan lokal untuk mengetahui seberapa penting masing-masing faktor pada satu level sebagai pertimbangan pada faktor di level atasnya.

#### **Hasil Perhitungan Bobot Faktor terhadap Tujuan**

Hasilnya menunjukkan bahwa faktor legalitas ini memiliki tingkat kepentingan lebih besar yang harus diperhatikan dalam menentukan kriteria perencanaan pelestarian kawasan bersejarah.

#### **Hasil Perhitungan Bobot Kriteria terhadap Faktor**

**1. Kriteria terhadap Faktor Komitmen** Dari hasil perhitungan kriteria terhadap faktor komitmen, diperoleh suatu interpretasi bahwa kriteria yang memiliki nilai terbesar adalah tujuan pelestarian kawasan.

**2. Kriteria terhadap Faktor Legalitas** Hasil penilaian yang berasal dari masukan *stakeholders*, bahwa kriteria peraturan (undang-undang) yang termasuk dalam faktor legalitas memiliki bobot sama besar dengan sanksi dan harus mendapat perhatian lebih pada faktor komitmen.

**3. Kriteria terhadap Faktor Pedoman** Bobot kepentingan kriteria dari faktor pedoman menunjukkan ranking tertinggi adalah identitas dan yang terendah adalah aksesibilitas.

**4. Kriteria terhadap Faktor Aktivitas** Hal ini menerangkan bahwa, kriteria program dan multiplier efek memiliki keterkaitan yang besar, dimana program yang dibuat selain bisa memberikan nuansa kehidupan bagi kawasan bersejarah, program tersebut juga harus mampu memberikan pengaruhnya terhadap lingkungan sekitar, sehingga perkembangan dan kehidupan tidak hanya terjadi di kawasan bersejarah saja akan tetapi juga terhadap kawasan di sekitarnya.

#### **5. Kriteria terhadap Faktor Kelembagaan**

Hal tersebut dapat diinterpretasikan bahwa dalam penyusunan kriteria revitalisasi kawasan bersejarah harus ada lembaga atau pihak yang memiliki otoritas sebagai pengelola kawasan dan lembaga yang menjadi pengawas dari setiap kegiatan atau program yang diadakan, sehingga antara rencana dan implementasi terealisasi dengan baik sesuai dengan tujuan yang menjadi komitmen bersama oleh *stakeholders*.

#### **Hasil Perhitungan Bobot Kepentingan Kriteria perencanaan pelestarian Kawasan Bersejarah Sunda Kelapa berdasarkan Bobot Kepentingan Global**

Berdasarkan masukan dari *stakeholders* yang dikalkulasikan menggunakan metode *Analytical Hierarchy Process* (AHP), memberikan interpretasi terhadap tingkat kepentingan masing-masing kriteria perencanaan pelestarian yang telah memiliki bobot. Contoh pemaknaan bobot kriteria perencanaan pelestarian kawasan bersejarah di Sunda Kelapa hasil analisis adalah sebagai berikut : "Sebelum melakukan kegiatan pelestarian kawasan bersejarah khususnya di kawasan Sunda Kelapa, maka kriteria yang yang harus dibuat dan diperhatikan berdasarkan tingkat kepentingan tertinggi agar pelestarian kawasan tersebut dapat terealisasi adalah..."

#### **Tinjauan Hasil Studi Kawasan Kota Tua Terhadap Kriteria Pelestarian Kawasan Bersejarah Hasil AHP dan Indikasi Program Tahap Pelaksanaan Pelestarian Kawasan Bersejarah Sunda Kelapa Jakarta**

#### **Tinjauan Terhadap Hasil Studi Pengembangan Kota Tua**

Dinas Tata Kota, sebagai pihak yang terlibat langsung dalam perencanaan dan pengembangan

kota ataupun kawasan, telah membuat rencana induk kawasan kota tua, adapun tahapan dalam penyusunan rencana induk kawasan kota tua Jakarta tersebut melalui beberapa tahapan yang meliputi :

### 1. Kajian ulang terhadap berbagai hasil studi

Penyusunan Rencana induk Pengembangan Kawasan Kota Tua ini tidak dimulai dari sesuatu yang baru, namun melihat berbagai hasil studi, kajian dan kegiatan pengembangan yang telah dan pernah dilaksanakan terkait dengan Kota Tua Jakarta.

**Tabel 2**

**Tingkat Kepentingan Global Kriteria perencanaan pelestarian Kawasan Bersejarah**

No	Kriteria	Bobot	Ranking
1.	Peraturan	0,120	1
2.	Sanksi	0,120	1
3.	Tujuan Pelestarian	0,105	2
4.	Pemerintah	0,083	3
5.	Program	0,079	4
6.	Multiplier efek	0,079	4
7.	Identitas Kawasan	0,078	5
8.	Pengelola Kawasan	0,078	5
9.	Asosiasi/Paguyuban	0,078	5
10.	Demokratisasi	0,066	6
11.	Visibilitas	0,053	7
12.	Visualisasi	0,045	8
13.	Pencapaian	0,016	9

Inconsistency Ratio = 0,03

### 2. Identifikasi isu-isu strategis dan permasalahan

Identifikasi isu strategis dan permasalahan merupakan tindak lanjut dari pengkajian studi literatur yang sudah ada, hal ini dilakukan untuk menyesuaikan dengan kondisi yang ada saat ini.

### 3. Penetapan visi dan misi kota tua

Penetapan visi dan misi kota tua juga disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan kota tua khususnya serta perkembangan kota Jakarta pada umumnya

### 4. Peninjauan terhadap pokok-pokok kebijakan

Peninjauan dilakukan karena undang-undang yang ada saat ini sudah tidak relevan lagi terhadap kebutuhan pengembangan dan pelestarian kota tua. Untuk itu perlu dilakukan peninjauan kembali peraturan yang ada agar dapat mengakomodir kebutuhan pengembangan dan pelestarian kawasan kota tua

### 5. Identifikasi pihak-pihak yang terlibat

Pengembangan Kawasan Kota Tua melibatkan banyak pihak terkait (multi-stakeholder), untuk itu perlu dilakukan identifikasi dan pemilihan *stakeholders* yang dianggap mengerti dan

memahami permasalahan, kondisi dan kebutuhan kota tua.

### 6. Usulan Program

Merupakan usulan tahapan perencanaan yang meliputi Usulan program dengan substansi tata ruang kawasan dan pemanfaatan lahan, infrastruktur serta sistem transportasi dan sirkulasi, ekonomi dan sosial budaya, pertumbuhan penduduk dan perkembangannya, penataan ruang publik, pola pengembangan kawasan, prinsip pengelolaan dan kelembagaan.

### Indikasi Program Dan Tahap Pelaksanaan Pelestarian Kawasan Bersejarah Sunda Kelapa Jakarta

Penyusunan indikasi program inidmaksudkan guna mewujudkan kawasan Sunda Kelapa sebagai kawasan pariwisata bahari dan sentra perdagangan peralatan dan perlengkapan penangkapan ikan yang disusun berdasarkan pertimbangan beberapa program :

1. Program Persiapan Pelestarian Bangunan dan Kawasan
2. Penataan Jaringan Jalan
3. Penataan Jaringan Air
4. Peningkatan Penghijauan dan Kebersihan
5. Penyediaan dan Peningkatan Fasilitas Umum
6. Program Peremajaan Kampung
7. Kelembagaan
8. Program Pengembangan Ekonomi
  - a. Mengkaji penurunan pajak bagi penghuni dan pemilik bangunan di kawasan kota tua
  - b. Kerjasama dengan developer untuk mengembangkan kawasan yang ditawarkan oleh pemerintah DKI melalui insentif
  - c. Kerjasama dengan pemilik bangunan untuk memberikan kondisi yang kondusif untuk berkembangnya retail dan kegiatan kreatif di kawasan tertentu
  - d. Memasukan kegiatan baru pada bangunan-bangunan yang memungkinkan agar menghidupkan ekonomi kawasan seperti perguruan tinggi, home industri yang aman, industri kreatif, dll.
  - e. Penataan pedagang kaki lima
  - f. Promosi kawasan sebagai daerah tujuan wisata dan budaya Penanganan sistem administratif dan perijinan usaha di kawasan
  - g. Pengembangan kegiatan ekonomi kreatif
  - h. Pemanfaatan bangunan dengan fungsi ekonomi baru
9. Program Penguatan Kegiatan Sosial

Beberapa hal yang perlu dilakukan dalam upaya mendukung sektor sosial di kawasan bersejarah, yaitu :

- a. Menggali potensi ekonomi dan budaya etnis
- b. Penyusunan jalur wisata kota tua (Sunda Kelapa) dan rencana *shuttle bus* pariwisata
- c. Promosi kota tua (Sunda Kelapa) sebagai tujuan wisata unggulan di DKI Jakarta
- d. Peningkatan kegiatan seni dan budaya seperti mengadakan agenda wisata, festival, pameran dll sepanjang tahun
- e. Penyediaan fasilitas sosial dan budaya dengan cara pembangunan baru atau *adaptive reuse*

### **Kesimpulan**

Dari ke lima faktor yang merupakan bagian dari penyusunan kriteria perencanaan pelestarian kawasan bersejarah, faktor legalitas menempati posisi tertinggi berdasarkan tingkat kepentingan, menunjukkan pentingnya legalitas sebagai payung sebuah kegiatan khususnya dalam kegiatan perencanaan. Analisis dari level kriteria yang terdapat pada faktor komitmen menunjukkan bahwa tujuan pelestarian kawasan mendapat ranking tertinggi, hal ini menjelaskan bahwa sebelum melakukan pelestarian kawasan bersejarah perlu ditetapkan tujuan yang sesuai dengan kepentingan dan karakteristik kawasan, sebagai upaya untuk membangun komitmen antar *stakeholders*. Faktor legalitas yang memiliki tingkat kepentingan tertinggi adalah peraturan, untuk dipertimbangkan baik keberadaannya, isi ataupun aplikasinya di lapangan termasuk sosialisasi dari peraturan yang telah ada. Untuk faktor pedoman, identitas kawasan menjadi kriteria teratas yang harus diperhatikan sebagai *icon* atau *image* dari kawasan bersejarah. Berdasarkan hasil penilaian secara keseluruhan kriteria terhadap *goals* dapat diinterpretasikan bahwa peraturan dan sanksi merupakan kriteria dengan tingkat kepentingan tertinggi, yang harus disediakan sebelum memulai kegiatan revitalisasi kawasan bersejarah.

Hasil analisis kesesuaian studi, kajian dan kegiatan revitalisasi kawasan kota tua terhadap kriteria perencanaan pelestarian kawasan bersejarah dengan menggunakan metode AHP. Disimpulkan bahwa dari kelima studi/kajian dan kegiatan revitalisasi kawasan kota tua, hanya rencana induk kawasan kota tua Jakarta yang dibuat oleh Dinas Tata Kota DKI saja yang telah mengakomodir ketiga belas kriteria yang dihasilkan oleh studi ini.

### **Daftar Pustaka**

- Budiharjo, Eko, Sidharta, "Konservasi Lingkungan & Bangunan Kuno Bersejarah di Surakarta", UGM PRESS, Yogyakarta, 1989.
- Budiharjo, Eko, "Arsitektur Pembangunan & Konservasi", Jambatan, Jakarta, 1997.
- Budiharjo, Eko, Sudanti, "Kota Berwawasan Lingkungan", Alumni, Bandung, 1993.
- Darmawan, Edy, "Teori dan Implementasi Perancangan Kota", UNDIP, Semarang, 2003.
- Dattner, Richard, "Civil Architecture "The New Public Infrastructure", FAIA, USA, 1994.
- Heuken, Adolf SJ, "Tempat-tempat Bersejarah di Jakarta", Cipta Loka Caraka, Jakarta, 1997.
- Himpunan Peraturan Permuseuman DKI Jakarta*, Dinas Museum dan Pemugaran DKI Jakarta. 1999
- Pengaturan Konservasi dan Revitalisasi kawasan dan Bangunan*. Jakarta : Kementerian Pekerjaan Umum. 2000
- Rancang Bangun Kawasan Kota Tua/Sunda Kelapa*. Badan Pengelola Kawasan Wisata Bahari Sunda Kelapa, Jakarta, 2004.
- Saaty, Thomas L, "Pengambilan Keputusan bagi Para Pemimpin", PT.Pusaka Binaman Pressindo, Jakarta, 1993.
- URA. *Conservation Guidelines*, Singapore, 1997
- URA. *Enhancing The Charms of Joo Chiat*, Singapore. 1997
- URA. *Objectives, Principles and Standards for Preservation and Conservation*. Singapore. 1993
- URA & Preservation of Monument Board. *Singapore River Planning Area*. Singapore. 1994