

# **STRATEGI PENGEMBANGAN KAWASAN CAGAR BUDAYA KOTA TUA JAKARTA BERBASIS PERUBAHAN FUNGSI BANGUNAN DAN NILAI TANAH**

**FADILA ANDRIA**



**PROGRAM STUDI ILMU PERENCANAAN WILAYAH  
FAKULTAS PERTANIAN  
INSTITUT PERTANIAN BOGOR  
BOGOR  
2025**



@Hak cipta milik IPB University

IPB University



IPB University  
— Bogor Indonesia —

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

Perpustakaan IPB University

## PERNYATAAN MENGENAI TESIS DAN SUMBER INFORMASI SERTA PELIMPAHAN HAK CIPTA

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis dengan judul “Strategi Pengembangan Kawasan Cagar Budaya Kota Tua Jakarta Berbasis Perubahan Fungsi Bangunan dan Nilai Tanah” adalah karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan belum diajukan dalam bentuk apa pun kepada perguruan tinggi manapun. Sumber informasi yang berasal atau dikutip dari karya yang diterbitkan maupun tidak diterbitkan dari penulis lain telah disebutkan dalam teks dan dicantumkan dalam Daftar Pustaka di bagian akhir tesis ini.

Dengan ini saya melimpah hak cipta dari karya tulis saya kepada Institut Pertanian Bogor.

Bogor, Juli 2025

Fadila Andria

A1506231006



## RINGKASAN

FADILA ANDRIA. Strategi Pengembangan Kawasan Cagar Budaya Kota Tua Jakarta Berbasis Perubahan Fungsi Bangunan dan Nilai Tanah. Dibimbing oleh WIDIATMAKA dan NURHAYATI.

Kawasan Kota Tua Jakarta merupakan kawasan bersejarah yang memiliki nilai strategis dalam pelestarian budaya dan pengembangan wilayah kota. Meskipun telah ditetapkan dalam Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 36 Tahun 2014 sebagai kawasan strategis sosial budaya, implementasinya masih menghadapi tantangan, terutama terkait perubahan fungsi bangunan bersejarah yang tidak selalu diiringi dengan pengelolaan yang memadai. Beberapa bangunan yang telah mengalami alih fungsi justru terbengkalai dan tidak memberikan dampak positif terhadap kualitas kawasan. Sebaliknya, alih fungsi yang berhasil mendorong peningkatan nilai tanah dan pertumbuhan ekonomi lokal, terutama di sektor pariwisata dan usaha kreatif. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh perubahan fungsi bangunan dan dinamika nilai tanah untuk penyusunan strategi pengembangan Kawasan Kota Tua Jakarta, sebagai upaya untuk merumuskan pendekatan revitalisasi yang berkelanjutan dan berorientasi pada pelestarian nilai historis serta pemberdayaan ekonomi masyarakat.

Metode analisis yang digunakan meliputi analisis deskriptif komparatif untuk mengkaji perkembangan arsitektural dari waktu ke waktu, analisis regresi untuk melihat bagaimana perubahan fungsi bangunan dapat mempengaruhi nilai tanah, analisis deskriptif untuk menguraikan pemanfaatan bangunan dan nilai tanah, dan analisis SWOT (*Strengths, Weakness, Opportunities, and Threats*) untuk menyusun strategi pengembangan Zona Inti di Kawasan Cagar Budaya Kota Tua Jakarta.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pada tahun 1993, 80% bangunan berfungsi baru. Namun, pada tahun 2022, persentase "fungsi kosong" meningkat menjadi 53.73%, hal tersebut mencerminkan adanya masalah terkait aset yang tidak produktif. Sementara, hubungan antara status kepemilikan, klasifikasi bangunan cagar budaya, dan nilai Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) menunjukkan dinamika yang berbeda-beda di setiap kecamatan. Pada hasil analisis SWOT, strategi pengembangan Kawasan Cagar Budaya di Kecamatan Taman Sari fokus pada pelestarian aset dan diperlukan penambahan insentif pengurangan PBB, sedangkan di Kecamatan Tambora, Pademangan, dan Penjaringan perlu menciptakan pusat kegiatan baru dan meningkatkan infrastruktur aksesibilitas ke bangunan cagar budaya.

Kata kunci: Arsitektur, Batavia, Kawasan Bersejarah, Revitalisasi

## SUMMARY

FADILA ANDRIA. Development Strategy of Kota Tua Jakarta Cultural Heritage Area Based on Changes in Building Function and Land Value. Supervised by WIDIATMAKA and NURHAYATI.

Kota Tua Jakarta is a historical area that has strategic value in cultural preservation and urban development. Although it has been designated in DKI Jakarta Governor Regulation No. 36/2014 as a socio-cultural strategic area, its implementation still faces challenges, especially related to changes in the function of historic buildings that are not always accompanied by adequate management. Some buildings that have undergone a change of function are abandoned and do not have a positive impact on the quality of the area. On the other hand, successful conversion has increased land value and local economic growth, especially in the tourism and creative business sectors. This research aims to analyze the influence of changes in building functions and land value dynamics for the preparation of a development strategy for the Kota Tua Jakarta area, as an effort to formulate a sustainable revitalization approach that is oriented towards preserving historical values and empowering the community's economy.

The analytical methods used include comparative descriptive analysis to examine architectural development over time, regression analysis to see how changes in building function can affect land value, descriptive analysis to describe building utilization and land value, and SWOT analysis (Strengths, Weakness, Opportunities, and Threats) to create a development strategy for the Core Zone in the Kota Tua Jakarta Cultural Heritage Area.

The results showed that in 1993, 80% of the buildings were functionally new. However, by 2022, the percentage of “vacant functions” increased to 53.73%, reflecting the problem of unproductive assets. Meanwhile, the relationship between ownership status, cultural heritage building classification, and Land and Building Tax (PBB) value shows different dynamics in each sub-district. In the SWOT analysis results, the development strategy of the Cultural Heritage Area in Taman Sari sub-district focuses on asset preservation and the addition of PBB reduction incentives, while in Tambora, Pademangan, and Penjaringan sub-districts it is necessary to create new activity centers and improve accessibility infrastructure to cultural heritage buildings.

Keywords: Architecture, Batavia, Historic Area, Revitalization



@Hak cipta milik IPB University

- Hak Cipta Dilindungi Undang-undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
    - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
    - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
  2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

© Hak Cipta milik IPB, tahun 2025  
Hak Cipta dilindungi Undang-Undang

*Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan atau menyebutkan sumbernya. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik, atau tinjauan suatu masalah, dan pengutipan tersebut tidak merugikan kepentingan IPB.*

*Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apa pun tanpa izin IPB.*

# **STRATEGI PENGEMBANGAN KAWASAN CAGAR BUDAYA KOTA TUA JAKARTA BERBASIS PERUBAHAN FUNGSI BANGUNAN DAN NILAI TANAH**

**FADILA ANDRIA**

Tesis  
Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Magister Sains  
pada Program Studi Ilmu Perencanaan Wilayah

**PROGRAM STUDI ILMU PERENCANAAN WILAYAH  
FAKULTAS PERTANIAN  
INSTITUT PERTANIAN BOGOR  
BOGOR  
2025**



*@Hak cipta milik IPB University*

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

Tim Penguji Luar Komisi pada Ujian Tesis:  
1. Dr. Kaswanto, S.P., M.Si.

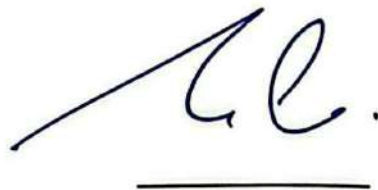


**Judul Tesis** : Strategi Pengembangan Kawasan Cagar Budaya Kota Tua Jakarta  
Berbasis Perubahan Fungsi Bangunan dan Nilai Tanah

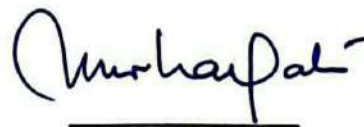
**Nama** : Fadila Andria  
**NIM** : A1506231006

Disetujui oleh

**Pembimbing 1:**  
Prof. Dr. Ir. Widiatmaka, M.Sc.



**Pembimbing 2:**  
Dr. Ir. Nurhayati, M.Sc.



Diketahui Oleh

**Ketua Program Studi**  
Dr. Andrea Emma Pravitasari S.P., M.Si  
NIP. 198411022012122002



**Dekan Fakultas Pertanian**  
Prof. Dr. Ir. Suryo Wiyono, M.Sc.Agr  
NIP. 196902121992031003


Tanggal Ujian : 11 Juli 2025

Tanggal Lulus : 30 JUL 2025



@Hak cipta milik IPB University

IPB University



IPB University  
— Bogor Indonesia —

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

Perpustakaan IPB University

## PRAKATA

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada *Allah subhanaahu wa ta'ala* atas segala karunia-Nya sehingga karya ilmiah ini berhasil diselesaikan. Judul yang dipilih dalam penelitian ini ialah “Strategi Pengembangan Kawasan Cagar Budaya Kota Tua Jakarta Berbasis Perubahan Fungsi Bangunan dan Nilai Tanah”. Karya ilmiah ini disusun sebagai salah satu syarat penelitian tesis pada program studi magister Ilmu Perencanaan Wilayah (PWL), Sekolah Pascasarjana, Institut Pertanian Bogor.

Dalam penyusunan karya ilmiah ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak. Pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terima kasih dan penghargaan setinggi tingginya kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Widiatmaka, M.Sc. selaku Ketua Komisi Pembimbing atas segala motivasi, arahan dan bimbingan yang diberikan sejak awal hingga selesainya penulisan tesis ini.
2. Dr. Ir. Nurhayati, M.Sc. selaku Anggota Komisi Pembimbing atas segala bimbingan, arahan, motivasi, dan dukungan yang diberikan selama proses penyusunan tesis ini.
3. Dr. Andrea Emma Pravitasari S.P., M.Si. selaku Ketua Program Studi Ilmu Perencanaan Wilayah.
4. Segenap dosen pengajar, asisten dan staf manajemen Program Studi Ilmu Perencanaan Wilayah.
5. Bapak Ibu dari Dinas Cipta Karya Tata Ruang dan Pertanahan DKI Jakarta, Badan Pendapatan Daerah DKI Jakarta, Unit Pengelola Kawasan Cagar Budaya Kota Tua Jakarta, Masyarakat setempat Kawasan Cagar Budaya Kota Tua Jakarta, Akademisi Arsitektur Universitas Gunadarma.
6. Rekan-rekan PWL Reguler dan Bappenas 2023 serta semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Terima kasih yang istimewa khusus disampaikan kepada kedua orang tua tercinta Bapak Abdul Haris, S.Pd dan Ibu Susani yang luar biasa dalam dukungan, pengorbanan, dan kesabarannya. Terima kasih juga disampaikan kepada Kaka Faisal Akbar, dan keluarga besar H Rahmat. Serta, sahabat Fitri Casmita Hassan yang telah banyak memberikan segala dukungan selama ini. Semoga karya dari penulisan ini dapat bermanfaat dan menambah pengetahuan bagi semua pembaca. Terima kasih.

Bogor, April 2025

*Fadila Andria*



## DAFTAR ISI

|                                                                                                                                                          |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| DAFTAR TABEL                                                                                                                                             | xiv  |
| DAFTAR GAMBAR                                                                                                                                            | xiv  |
| DAFTAR LAMPIRAN                                                                                                                                          | xvii |
| PENDAHULUAN                                                                                                                                              | 1    |
| 1.1. Latar Belakang                                                                                                                                      | 1    |
| 1.2. Perumusan Masalah                                                                                                                                   | 2    |
| 1.3. Tujuan Penelitian                                                                                                                                   | 3    |
| 1.4. Manfaat Penelitian                                                                                                                                  | 3    |
| 1.5. Kerangka Pemikiran                                                                                                                                  | 3    |
| II TINJAUAN PUSTAKA                                                                                                                                      | 5    |
| 2.1. Sejarah Kota Tua Jakarta                                                                                                                            | 5    |
| 2.2. Pelestarian Kawasan Cagar Budaya                                                                                                                    | 6    |
| 2.3. Perubahan Fungsi Bangunan                                                                                                                           | 7    |
| 2.4. Nilai Tanah                                                                                                                                         | 9    |
| 2.5. Hubungan Antara Strategi dan Pengembangan                                                                                                           | 11   |
| 2.6. Ikhtisar Penelitian Terdahulu                                                                                                                       | 12   |
| III METODE PENELITIAN                                                                                                                                    | 13   |
| 3.1. Lokasi dan Waktu Penelitian                                                                                                                         | 13   |
| 3.2. Bahan dan Alat                                                                                                                                      | 15   |
| 3.3. Prosedur Penelitian                                                                                                                                 | 15   |
| 3.3.1. Analisis Perubahan Fungsi Bangunan dan Nilai Tanah di Kawasan Cagar Budaya Kota Tua Jakarta Tahun 1993 - 2022                                     | 17   |
| 3.3.2. Analisis Hubungan Perubahan Fungsi Bangunan Tahun 1993 - 2022 dengan Nilai Tanah pada Tahun 2022 di Kawasan Cagar Budaya Kota Tua Jakarta         | 17   |
| 3.3.3. Analisis Pengelolaan Pemanfaatan Bangunan dan Nilai Tanah di Kawasan Cagar Budaya Kota Tua Jakarta pada Kondisi Eksisting Tahun 2022 dan Saat Ini | 18   |
| 3.3.4. Menyusun Strategi Pengembangan dan Perencanaan Area Kawasan Cagar Budaya Kota Tua Jakarta                                                         | 18   |
| IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN                                                                                                                      | 24   |
| 4.1. Letak dan Kondisi Geografis                                                                                                                         | 24   |
| 4.2. Kondisi Fisik Kawasan                                                                                                                               | 27   |
| 4.3. Kondisi Sosial                                                                                                                                      | 29   |
| 4.4. Kondisi Ekonomi                                                                                                                                     | 32   |
| V HASIL DAN PEMBAHASAN                                                                                                                                   | 34   |
| 5.1. Perubahan Fungsi Bangunan dan Nilai Tanah di Kawasan Cagar Budaya Kota Tua Jakarta Tahun 1993 - 2022                                                | 34   |
| 5.1.1. Perubahan Fungsi Bangunan Cagar Budaya Sampai dengan Tahun 1993                                                                                   | 34   |

|        |                                                                                                                                          |     |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 5.1.2. | Perubahan Fungsi Bangunan Cagar Budaya Pada Tahun 1993 - 2022                                                                            | 37  |
| 5.1.3. | Nilai Tanah pada Bangunan Cagar Budaya Tahun 1993                                                                                        | 45  |
| 5.1.4. | Nilai Tanah pada Bangunan Cagar Budaya Tahun 2022                                                                                        | 49  |
| 5.2.   | Hubungan Perubahan Fungsi Bangunan Tahun 1993 - 2022 dengan Nilai Tanah pada Tahun 2022 di Kawasan Cagar Budaya Kota Tua Jakarta         | 53  |
| 5.3.   | Pengelolaan Pemanfaatan Bangunan dan Nilai Tanah di Kawasan Cagar Budaya Kota Tua Jakarta pada Kondisi Eksisting Tahun 2022 dan Saat Ini | 55  |
| 5.4.   | Strategi Pengembangan dan Perencanaan Area Kawasan Cagar Budaya Kota Tua Jakarta                                                         | 98  |
| 5.4.1. | Strategi Pengembangan Kawasan Cagar Budaya Kecamatan Taman Sari                                                                          | 98  |
| 5.4.2. | Strategi Pengembangan Kawasan Cagar Budaya Kecamatan Tambora                                                                             | 106 |
| 5.4.3. | Strategi Pengembangan Kawasan Cagar Budaya Kecamatan Penjarangan                                                                         | 113 |
| 5.4.4. | Strategi Pengembangan Kawasan Cagar Budaya Kecamatan Pademangan                                                                          | 121 |
| 5.4.5. | Kesatuan Strategi Pengembangan Lintas Kecamatan dalam Zona Inti Kota Tua Jakarta                                                         | 129 |
| VI     | SIMPULAN DAN SARAN                                                                                                                       | 133 |
|        | DAFTAR PUSTAKA                                                                                                                           | 135 |
|        | LAMPIRAN                                                                                                                                 | 140 |
|        | RIWAYAT HIDUP                                                                                                                            | 151 |



## DAFTAR TABEL

|                                                     |     |
|-----------------------------------------------------|-----|
| 3. 1 Matrix penelitian                              | 15  |
| 3. 2 Elemen internal                                | 19  |
| 3. 3 Elemen eksternal                               | 19  |
| 3. 4 Matrix Internal Faktor Analisis Summary (IFAS) | 20  |
| 3. 5 Matrix External Faktor Analisis Summary (EFAS) | 20  |
| 3. 6 Penentuan nilai bobot                          | 20  |
| 3. 7 Penentuan nilai rating                         | 21  |
| 3. 8 Matrix SWOT                                    | 22  |
| 5. 1 NJOP tahun 1993                                | 47  |
| 5. 2 NJOP tahun 2022                                | 51  |
| 5. 3 Variabel regresi yang dimasukkan               | 53  |
| 5. 4 Ringkasan model regresi                        | 54  |
| 5. 5 Anova                                          | 54  |
| 5. 6 Koefisien                                      | 54  |
| 5. 7 Nilai PBB tahun 2022                           | 60  |
| 5. 8 Analisis IFAS kekuatan Taman Sari              | 99  |
| 5. 9 Analisis EFAS peluang Taman Sari               | 100 |
| 5. 10 Strategi matrix SWOT Taman Sari               | 102 |
| 5. 11 Analisis IFAS kekuatan Tambora                | 106 |
| 5. 12 Analisis EFAS peluang Tambora                 | 107 |
| 5. 13 Strategi matrix SWOT Tambora                  | 109 |
| 5. 14 Analisis IFAS kekuatan Penjaringan            | 113 |
| 5. 15 Analisis EFAS peluang Penjaringan             | 115 |
| 5. 16 Strategi matrix SWOT Penjaringan              | 117 |
| 5. 17 Analisis IFAS kekuatan Pademangan             | 121 |
| 5. 18 Analisis EFAS peluang Pademangan              | 122 |
| 5. 19 Strategi matrix SWOT Pademangan               | 124 |

## DAFTAR GAMBAR

|                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. 1 Bagan alir kerangka berpikir                                              | 4  |
| 3. 1 Lokasi penelitian Zona Inti                                               | 14 |
| 3. 2 Kuadran analisis SWOT (sumber dari Rangkuti (2004))                       | 21 |
| 3. 3 Bagan alir penelitian                                                     | 23 |
| 4. 1 Kondisi cagar budaya dan diduga cagar budaya di Provinsi DKI Jakarta 2024 | 25 |
| 4. 2 Area dalam dan luar tembok                                                | 26 |
| 4. 3 Lingkup wilayah penelitian                                                | 26 |
| 4. 4 Pembagian kecamatan didalam Zona Inti Kota Tua Jakarta                    | 27 |
| 4. 5 Letak kastil Batavia akhir abad ke-18                                     | 28 |
| 4. 6 Kondisi eksisting Gudang Timur tahun 2022                                 | 28 |
| 4. 7 Lokasi penelitian berdasarkan besaran kecamatan                           | 29 |
| 4. 8 Kepadatan penduduk 2022 dan 2023                                          | 30 |



|                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| 4. 9 Akomodasi delman                                           | 31 |
| 4. 10 Fasilitas penunjang pariwisata restoran                   | 31 |
| 4. 11 Jasa penitipan kendaraan                                  | 32 |
| 4. 12 Persentase penduduk miskin tahun 2013-2023                | 32 |
| 4. 13 Pertokoan pasar kumuh sekitar restoran Raja Kuring        | 33 |
| 4. 14 Penyimpanan barang pedagang kaki lima di Kali Besar Timur | 33 |
| 5. 1 Pemetaan perubahan fungsi bangunan cagar budaya tahun 1993 | 35 |
| 5. 2 Perubahan fungsi tahun 2022 Penjaringan dan Pademangan     | 39 |
| 5. 3 Perubahan fungsi tahun 2022 Tambora                        | 40 |
| 5. 4 Perubahan fungsi tahun 2022 Taman Sari                     | 42 |
| 5. 5 Nilai tanah tahun 1993                                     | 46 |
| 5. 6 Nilai tanah tahun 2022                                     | 50 |
| 5. 7 Sebaran golongan bangunan cagar budaya                     | 56 |
| 5. 8 Sebaran kepemilikan bangunan cagar budaya                  | 57 |
| 5. 9 Kepemilikan dan golongan bangunan cagar budaya             | 58 |
| 5. 10 Sebaran nilai PBB bangunan cagar budaya                   | 59 |
| 5. 11 Kebakaran Museum Bahari 16 Januari 2018                   | 61 |
| 5. 12 Museum Bahari tahun 2022 (kiri), 2024 (kanan)             | 62 |
| 5. 13 Festival pesisir tahun 2024                               | 62 |
| 5. 14 Arah barat Menara Syahbandar tahun 2024                   | 63 |
| 5. 15 Komplek Menara Syahbandar tahun 2022 (kiri), 2024 (kanan) | 63 |
| 5. 16 Resto Raja Kuring tahun 2022 (kiri), 2024 (kanan)         | 64 |
| 5. 17 Pasar Hexagon tahun 2022 (kiri), 2024 (kanan)             | 65 |
| 5. 18 Kondisi Pasar Hexagon tahun 2024                          | 65 |
| 5. 19 Pasar Pelelangan Ikan tahun 2022                          | 66 |
| 5. 20 Pasar Pelelangan Ikan tahun 2024                          | 66 |
| 5. 21 Galangan VOC tahun 2022 (kiri), 2024 (kanan)              | 67 |
| 5. 22 Jembatan Kota Intan tahun 2022                            | 68 |
| 5. 23 Jembatan Kota Intan tahun 2024                            | 68 |
| 5. 24 Bank Bumi Daya tahun 2022 (kiri), 2024 (kanan)            | 69 |
| 5. 25 Gedung warna kuning tahun 2022 (kiri), 2024 (kanan)       | 70 |
| 5. 26 Kantor no 5 tahun 2022 (kiri), 2024 (kanan)               | 70 |
| 5. 27 Banteng Building tahun 2022 (kiri), 2024 (kanan)          | 71 |
| 5. 28 Toko Merah tahun 2022 (kiri), 2024 (kanan)                | 71 |
| 5. 29 Bank Sinar Mas tahun 2022 (kiri), 2024 (kanan)            | 72 |
| 5. 30 Kantor Pelayanan Pajak tahun 2022 (kiri), 2024 (kanan)    | 72 |
| 5. 31 INKOPAD tahun 2022 (kiri), 2024 (kanan)                   | 73 |
| 5. 32 BII tahun 2022 (kiri), 2024 (kanan)                       | 73 |
| 5. 33 Old City tahun 2022 (kiri), 2024 (kanan)                  | 74 |
| 5. 34 Asuransi Wahana Tata tahun 2022 (kiri), 2024 (kanan)      | 74 |
| 5. 35 Bangunan no 25 tahun 2022 (kiri), 2024 (kanan)            | 75 |
| 5. 36 Jenny tahun 2022 (kiri), 2024 (kanan)                     | 75 |
| 5. 37 De Qur Hotel tahun 2022 (kiri), 2024 (kanan)              | 76 |
| 5. 38 Bangunan no 28-30 tahun 2022 (kiri), 2024 (kanan)         | 76 |
| 5. 39 PT Gambir Trading 2022 (kiri), 2024 (kanan)               | 77 |

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang  
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :  
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah  
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.  
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

|                                                                     |     |
|---------------------------------------------------------------------|-----|
| 5. 40 Bangunan 32-33 tahun 2022 (kiri), 2024 (kanan)                | 77  |
| 5. 41 Ruko FedEx 2022 (kiri), 2024 (kanan)                          | 78  |
| 5. 42 Bangunan no 36 tahun 2022 (kiri), 2024 (kanan)                | 78  |
| 5. 43 Sill Kargo tahun 2022 (kiri), 2024 (kanan)                    | 79  |
| 5. 44 Gedung Toshiba tahun 2022 (kiri), 2024 (kanan)                | 79  |
| 5. 45 Wahana Andamari tahun 2022 (kiri), 2024 (kanan)               | 80  |
| 5. 46 PT Samudra Indonesia tahun 2022 (kiri), 2024 (kanan)          | 80  |
| 5. 47 Bangunan 47 dan 48 tahun 2022 (kiri), 2024 (kanan)            | 81  |
| 5. 48 PT Winner Jayakarya tahun 2022 (kiri), 2024 (kanan)           | 81  |
| 5. 49 Gedung PT Eskaha tahun 2022 (kiri), 2024 (kanan)              | 82  |
| 5. 50 Bangunan no3-4 tahun 2022 (kiri), 2024 (kanan)                | 83  |
| 5. 51 Banda Graha Reksa tahun 2022 (kiri), 2024 (kanan)             | 83  |
| 5. 52 Kerta Niaga tahun 2022 (kiri), 2024 (kanan)                   | 84  |
| 5. 53 Jasa Raharja tahun 2022 (kiri), 2024 (kanan)                  | 84  |
| 5. 54 Kantor Bahtera Adhiguna tahun 2022 (kiri), 2024 (kanan)       | 85  |
| 5. 55 Manekin wahana rumah hantu Ex-Kantor Tjipta Niaga             | 85  |
| 5. 56 Ex-Kantor Tjipta Niaga tahun 2022 (kiri), 2024 (kanan)        | 86  |
| 5. 57 Gedung Arsip Bank Mandiri tahun 2021 (kiri), 2024 (kanan)     | 86  |
| 5. 58 Museum Wayang bagian belakang tahun 2021 (kiri), 2024 (kanan) | 87  |
| 5. 59 Kantor PT Sadar tahun 2021 (kiri), 2024 (kanan)               | 87  |
| 5. 60 Kantor Law Djohan tahun 2021 (kiri), 2024 (kanan)             | 88  |
| 5. 61 PT Vico Vindo tahun 2021 (kiri), 2024 (kanan)                 | 88  |
| 5. 62 Bangunan Dunloop & Kolf tahun 2022 (kiri), 2024 (kanan)       | 89  |
| 5. 63 PT Jasindo tahun 2022 (kiri), 2024 (kanan)                    | 89  |
| 5. 64 Bangunan PT Jasa Raharja tahun 2021 (kiri), 2024 (kanan)      | 89  |
| 5. 65 PT Jasa Raharja tahun 2021 (kiri), 2024 (kanan)               | 90  |
| 5. 66 Bangunan no 28 tahun 2021 (kiri), 2024 (kanan)                | 90  |
| 5. 67 Bangunan ruko 2021 (kiri), 2024 (kanan)                       | 90  |
| 5. 68 PT Bank Dagang Indonesia tahun 2021 (kiri), 2024 (kanan)      | 91  |
| 5. 69 Aneka Niaga tahun 2022 (kiri), 2024 (kanan)                   | 91  |
| 5. 70 Museum BI tahun 2022 (kiri), 2024 (kanan)                     | 92  |
| 5. 71 Escompto Bank NV tahun 2022 (kiri), 2024 (kanan)              | 92  |
| 5. 72 Museum Wayang tahun 2022 (kiri), 2024 (kanan)                 | 93  |
| 5. 73 Museum Mandiri tahun 2022 (kiri), 2024 (kanan)                | 94  |
| 5. 74 Stadhuis tahun 2022 (kiri), 2024 (kanan)                      | 94  |
| 5. 75 Museum Seni Rupa tahun 2022 (kiri), 2024 (kanan)              | 95  |
| 5. 76 Stasiun KA tahun 2022                                         | 96  |
| 5. 77 Stasiun KA tahun 2024                                         | 96  |
| 5. 78 Bank Bumi Daya tahun 2022 (kiri), 2024 (kanan)                | 96  |
| 5. 79 Ex-Bank Export Import tahun 2017 (kiri), 2024 (kanan)         | 97  |
| 5. 80 Cafe Batavia tahun 2022 (kiri), 2024 (kanan)                  | 97  |
| 5. 81 Kuadran SWOT Taman Sari                                       | 101 |
| 5. 82 Kuadran SWOT Tambora                                          | 108 |
| 5. 83 Kuadran SWOT Penjaringan                                      | 116 |



|                                                       |     |
|-------------------------------------------------------|-----|
| 5. 84 Kuadran SWOT Pademangan                         | 123 |
| 5. 85 Peta arahan strategi pengembangan               | 128 |
| 5. 86 Pemanfaatan bangunan cagar budaya berkelanjutan | 130 |
| 5. 87 Promosi bangunan cagar budaya                   | 131 |
| 5. 88 Pemberdayaan kemitraan bangunan cagar budaya    | 132 |

## DAFTAR LAMPIRAN

|                                                                                                                                     |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1. Daftar Bangunan Yang Ditetapkan Sebagai Cagar Budaya Menurut Keputusan Gubernur Nomor 475 Tahun 1993                             | 140 |
| 2. Daftar Bangunan Yang Ditetapkan Sebagai Cagar Budaya Menurut PERGUB Nomor 31 Tahun 2022 Tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) | 143 |
| 3. Kuesioner Penelitian Bagian 1                                                                                                    | 147 |
| 4. Kuesioner Penelitian Bagian 2                                                                                                    | 149 |