



SKRIPSI

**REVITALISASI
KAWASAN KALI OPAK
SEBAGAI HISTO-MALL**

Tema : Conserving Historic Site
By Giving A New Life

Diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan
guna memperoleh gelar Sarjana Teknik Arsitektur

Disusun oleh :
BAGAS HANANTO
NIM: 0120212 - 005

PERIODE: FEBRUARI - JULI 2004
JURUSAN ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS MERCU BUANA
JAKARTA
2004

LEMBAR PENGESAHAN

Dengan ini,

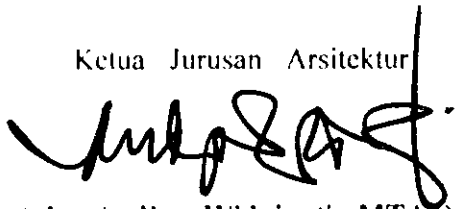
Nama : Bagas Hananto
Nim : 0120212 – 005
Jurusan : Arsitektur
Fakultas : Teknik Sipil dan Perencanaan
Universitas : Universitas Mercubuana, Jakarta

Telah menyelesaikan laporan skripsi tepat pada waktunya dengan judul : **Revitalisasi Kawasan Kali Opak Sebagai Histo-Mall**, dengan tema : **Conserving Historic Site By Giving A New Life.**

Jakarta, 5 Juni 2004


Mengetahui :

Ketua Jurusan Arsitektur



(Ir. Andjar Widajanti, MTA)

Koordinator Tugas Akhir



(Ir. Joni Hardi, MT)

Dosen Pembimbing

(Ir. Primi Artiningrum, M. Arch)

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Bagas Hananto
Nim : 0120212 – 005
Jurusan : Arsitektur
Fakultas : Teknik Sipil dan Perencanaan
Universitas : Universitas Mercubuana, Jakarta

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini bukan hasil jiplakan dari skripsi lain dan bila ada kutipan dari karya orang lain, telah dicantumkan sesuai referensi.

Jakarta, 5 Juni 2004

(Bagas Hananto)

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Kuasa yang telah memberikan rahmat-Nya sehingga penulisan skripsi ini dapat diselesaikan.

Penulisan skripsi ini merupakan persyaratan dalam meraih gelar kesarjanaan S1 (strata 1) pada Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Jurusan Arsitektur pada Universitas Mercubuana, Jakarta.

Adapun skripsi yang berjudul Revitalisasi Kawasan Kali Opak sebagai Histo-Mall ini membahas latar belakang dan konsep-konsep revitalisasi yang dapat diterapkan pada banyak kawasan kota yang utamanya bila terkait dengan nilai kesejarahan dan budaya.

Berangkat dari teori dan konsep ini, kemudian penulis mencoba untuk menerapkannya pada sebuah kawasan di Kota Lama Jakarta, yaitu Kawasan Kali Opak.

Pada kesempatan ini penulis menghaturkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan, bimbingan dan saran, yaitu:

1. Ibu Ir. Andjar Widajanti, MTA, selaku Ketua Jurusan Arsitektur Universitas Mercubuana, Jakarta.
2. Bapak Ir. Joni Hardi, MT, selaku Ketua PKSM Jurusan Arsitektur Universitas Mercubuana.
3. Bapak Ir. Edi Muladi, selaku Dosen Pembimbing Akademis.
4. Ibu Ir. Primi Artiningrum, M. Arch, selaku Dosen Pembimbing Skripsi dan Tugas Akhir.
5. Ibu Ir. Tin Budi Utami, MSA, selaku Dosen Penguji pada Sidang Skripsi dan Tugas Akhir.
6. Bapak Dr. Ir. Syarif Hidayat, M. Arch, selaku Dosen Penguji pada Sidang Skripsi dan Tugas Akhir.
7. Bapak Ir. Muji Indarwanto, MM.MT, selaku Dosen Pengajar Mata Kuliah Struktur dan Teknologi Bangunan.
8. Bapak Ir. Budi Susetyo, MT, selaku Dosen Pengajar Mata Kuliah Etika Keprofesian.

9. Seluruh Dosen Pengajar dan Staf pada Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Jurusan Arsitektur, Universitas Mercubuana.

Selanjutnya , dari lubuk hati yang paling dalam penulis menyampaikan rasa terima kasih kepada:

1. Bapak dan Ibu atas doa-restunya.
2. Mbak Yayuk, Bang Ipul, Mbak Saras, Bang Vai atas sumbang saran, data dan kritiknya.
3. Seluruh rekan-rekan mahasiswa PKSM Jurusan Arsitektur Universitas Mercubuana atas kebersamaan dan dukungan emosi dari awal hingga berakhirnya kegiatan perkuliahan dan studio tugas akhir ini. Secara khusus untuk Andri Iskandar, atas bantuan dan dukungan moril yang banyak diberikan pada penulis dari awal perkuliahan hingga penyusunan skripsi. Kemudian untuk Edwin, Aryo dan Arif atas semangat dan kesetiakawanan untuk saling mengoreksi. Juga untuk Mica Miana, atas segala bantuan (terutama konsumsi) dan kebersamaan sepanjang kegiatan studio tugas akhir . Untuk Deni, atas data dan informasi penyusunan skripsi yang memudahkan penulis dalam merangkum semua input.
4. Bapak Ir. Martono, selaku Kepala Badan Otorita Taman Sunda Kelapa, Jakarta atas data-data maupun rencana pengembangan-pengembangan yang mungkin diwujudkan dalam Revitalisasi Kawasan Kota Lama Jakarta.
5. Bapak Surya Menjaya, selaku Pimpinan pada P.T. Surya Mandiri Lestari atas kesempatan yang diberikan pada penulis untuk turut terlibat dalam penyusunan Proposal Revitalisasi Gedung Palang.
6. Ir. Jacky Towijoyo, selaku Project Architect pada Proyek Revitalisasi Gedung Palang.
7. Jo dan Nana, atas rekomendasi yang diberikan sehingga penulis dapat terlibat dalam penyusunan Proposal Revitalisasi Gedung Palang.

8. Ir. Zaki Muliawan dan Nova, atas *support* yang diberikan pada penulis untuk kembali lagi menyelesaikan pendidikan yang dulu sempat tertunda.
9. AKATDI Interstudi yang turut melapangkan “jalan” sehingga penulis yakin untuk dapat melanjutkan pendidikan ke jenjang yang lebih tinggi.
10. Terakhir, kepada Almamater Universitas Mercubuana, khususnya Program Kuliah Sabtu Minggu yang memberi begitu banyak kemudahan bagi banyak orang untuk meraih cita-cita.

Akhir kata penulis mengharapkan agar skripsi dan karya tugas akhir ini dapat bermanfaat dan menjadi penyadaran akan pentingnya nilai kesejarahan dan budaya yang terkait pada suatu kawasan

Jakarta , Juni 2004

Bagas H.
Penulis

DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL	i	
LEMBAR PENGESAHAN	ii	
LEMBAR PERNYATAAN	iii	
KATA PENGANTAR	iv	
DAFTAR ISI	vii	
ABSTRAK	ix	
BAB I	PENDAHULUAN	1
	I.1. Latar Belakang	1
	I.2. Maksud dan Tujuan	3
	I.3. Lingkup Penulisan	3
	I.4. Permasalahan	4
	I.5. Kerangka Pemikiran	4
	I.6. Sistematika Pembahasan	5
BAB II	TINJAUAN UMUM	6
	II.1. Revitalisasi	6
	II.2. Mall	9
	Pengertian Mall	9
	Fungsi Mall	9
	Karakteristik Mall	10
	Jangkauan Layanan Mall	11
	II.3. Sejarah Kawasan Kali Opak	13
	II.4. Tipologi Bangunan Kolonial Abad 17-18	18
	II.5. Gambaran Umum Proyek	21
BAB III	TINJAUAN KHUSUS	25
	III.1. Tinjauan Tema	25
	III.2. Studi Banding	25
	III.2.1. Larimer Square, Denver	25
	III.2.2. Dwarika's Hotel, Nepal	30
	III.2.3. Plaza Senayan, Jakarta	34
BAB IV	ANALISA PERENCANAAN	38
	IV.1. Analisa Lingkungan	38
	IV.1.1. Makro	38
	IV.1.2. Mikro	39
	IV.1.2. Tanggapan	40

IV.2. Analisa Tapak	40
IV.2.1. Pertimbangan Pemilihan Tapak	40
IV.2.2. Data Tapak	41
IV.2.3. Analisa Tapak Terhadap :	
Lingkungan Sekitar	44
Kontur, Vegetasi, Keistimewaan Buatan	46
Polusi Udara, Suara, Visual	47
Orientasi Matahari dan Arah Angin	48
View	48
Sirkulasi	49
IV.3. Analisa Segmen Pasar	51
IV.4. Analisa Pemakai – Kegiatan – Kebutuhan Ruang	53
IV.5. Analisa Besaran Ruang	57
IV.6. Analisa Massa Bangunan	59
IV.7. Analisa Struktur	61
IV.8. Analisa Utilitas	65
BAB V	
KONSEP PERENCANAAN	68
V.1. Konsep Dasar Perencanaan	69
V.2. Zoning	71
V.2.1. Penzoningan Horizontal	71
V.2.2. Penzoningan Vertikal	72
V.3. Sirkulasi	73
V.4. Konsep Perencanaan Tapak	74
V.5. Konsep Massa	75
V.6. Konsep Fasad	77
V.7. Konsep Struktur	79
V.8. Konsep Ruang Dalam	80
V.9. Konsep Ruang Luar	81

DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN