



Analisis Konsep *Tourism Business District* di Kawasan Cikini Jakarta

Prisca Bicawasti Budi Sutanty¹, Wiwik Dwi Pratiwi²

¹ Program Magister Studi Arsitektur, Sekolah Arsitektur, Perencanaan, dan Pengembangan Kebijakan, Institut Teknologi Bandung.

² Program Studi Arsitektur, Sekolah Arsitektur, Perencanaan, dan Pengembangan Kebijakan, Institut Teknologi Bandung.

Diterima 06 September 2022 | Disetujui 27 September 2022 | Diterbitkan 15 Desember 2022 |

| DOI <http://doi.org/10.32315/jlbi.v11i4.17> |

Abstrak

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah merencanakan kawasan Cikini menjadi sebuah kawasan *urban art center* dan *creative hub*. Beberapa potensi daya tarik wisata mendukung rencana tersebut, antara lain bangunan bersejarah, fungsi bangunan edukasi dan budaya, serta berbagai macam program kesenian. Untuk itu dibutuhkan perencanaan kawasan yang matang serta penelusuran signifikansi atas kesiapan kawasan sehingga Cikini dapat menjadi kawasan pariwisata perkotaan unggulan. Prinsip dasar wisata perkotaan harus terdiri dari tiga pilar utama yaitu *core attraction*, *central business district function*, dan *essential service* yang disatukan oleh *pedestrian access*, sesuai dengan konsep *Tourism Business District* (TBD). Artikel ini bertujuan untuk mengungkap kondisi kesiapan wisata perkotaan kawasan Cikini dengan metode analisis data deskriptif kualitatif dengan penggunaan indikator konsep *Tourism Business District*. Hasil dari penelitian ini didapatkan bahwa kawasan Cikini sudah memenuhi tiga pilar penyusun *Tourism Business District* termasuk *pedestrian access*, namun masih diperlukan adanya pembaharuan dan penataan kembali pada aspek *pedestrian access*.

Kata-kunci: Cikini, kawasan wisata perkotaan, *Tourism Business District*.

Tourism Business District Concept in Cikini Jakarta Area

Abstract

The DKI Jakarta Provincial Government has planned the Cikini area to become an urban art center and creative hub. Several potential tourist attractions support the plan, such as historic buildings, educational and cultural functions, and various arts programs. Therefore, a well-designed urban tourism precinct and significant exploration of regional readiness are needed so that Cikini can become a leading urban tourism precinct. The basic principles of urban tourism must consist of three main pillars *Core attraction*, *Central business district function*, and *Essential services* attached by *pedestrian access* by *Tourism Business District* (TBD) concept. This article aims to reveal the condition of urban tourism readiness in the Cikini area using descriptive qualitative data analysis methods and indicators of the *Tourism Business District* concept. The results of this study show that the Cikini area has fulfilled the three pillars of the *Tourism Business District*, including *pedestrian access*. However, renewing and rearranging the *pedestrian access* aspect is still necessary.

Keywords: Cikini, *Tourism Business District*, urban tourism precincts.

Kontak Penulis

Prisca Bicawasti Budi Sutanty

Program Magister Studi Arsitektur, Sekolah Arsitektur, Perencanaan, dan Pengembangan Kebijakan, Institut Teknologi Bandung Jl. Ganesa No.10, Lb. Siliwangi, Kecamatan Coblong, Kota Bandung, Jawa Barat 40132

E-mail: prisca.bicawasti@gmail.com



Pendahuluan

Pesatnya pertumbuhan sebuah perkotaan, akan berjalan dinamis dengan pertumbuhan sektor lain seperti pariwisata. Pariwisata yang berada perkotaan tidak berdirisendiri, ia merupakan bagian dari sistem tata ruang wilayah kota yang terintegrasi dengan sektor lain. Semakin lengkap fasilitas pelayanan kota, maka akan semakin menambah nilai pariwisata dalam sebuah perkotaan. Secara tidak langsung fasilitas yang awalnya ditujukan sebagai fasilitas umum kota, lambat laun berkembang menjadi fasilitas yang memiliki nilai dan daya tarik wisata. Fasilitas pelayanan dapat berupa ketersediaan infrastruktur, sarana, dan prasarana kota dalam bentuk jaringan transportasi dan penyediaan akomodasi [1].

Adanya kegiatan bisnis pada sebuah kota akan menjadi motor penggerak munculnya sektor lain [2]. Hal tersebut yang dapat membentuk tumbuhnya pusat kegiatan dan fasilitas baru. Variasi fasilitas yang saling mendukung ini yang akan membentuk susunan *Tourism Business District* (TBD) [3]. Terdapat tiga pilar pembentuk *Tourism Business District* yang saling terintegrasi yaitu *central business district function*, *core attractions*, dan *essential service*. Ketiga pilar tersebut kemudian disatukan dengan akses pedestrian yang menjadi rantai penghubung.

DKI Jakarta tidak hanya menjadi kota administratif dan ekonomi, namun juga memiliki peluang pariwisata yang besar melalui *urban tourism*. Posisinya sebagai ibukota negara, Jakarta menyimpan sejarah panjang yang patut dihormati. Nilai historis terwujud dalam peninggalan bangunan dan tempat bersejarah yang dapat menjadi daya tarik wisata [4]–[7]. Pengembangan wisata di DKI Jakarta memang membutuhkan keseriusan. Selain bertujuan untuk memperkenalkan budaya dan sejarah, sektor pariwisata dapat meningkatkan pendapatan asli daerah melalui pajak dan distribusi daerah, serta meningkatkan perekonomian masyarakat setempat [4], [8].

Kepala Bidang Pemasaran dan Atraksi Dinas Pariwisata DKI Jakarta menargetkan 30 juta lebih wisatawan akan datang ke ibukota. Pemerintah Provinsi telah mencangkan berbagai program pariwisata untuk mewujudkan hal tersebut. Salah satu program yang diunggulkan adalah *Walking Tour*. *Walking Tour* secara umum memiliki tujuan untuk mempelajari ruang kota yang tersembunyi dengan mengungkap nilai historis serta perubahan yang sudah kawasan tersebutalui [9]. *Walking Tour* juga memberikan pengalaman pengunjung menjadi lebih intens dengan informasi yang lebih mendalam [10]. *Jakarta Walking Tour*

merupakan kolaborasi antara Dinas Pariwisata DKI Jakarta dengan pengusaha hotel dan komunitas pemandu wisata yang telah dikembangkan kembali pada tahun 2019 [5].

Salah satu kawasan yang diharapkan menjadi magnet wisata perkotaan di DKI Jakarta adalah kawasan Cikini. Sebagai usaha menghargai dan memahami kawasan serta memperkaya pengalaman wisatawan, BUMD PT. Jakarta Tourisindo berkolaborasi dengan agen wisata, komunitas, dan para profesional untuk serius mengembangkan area ini [11]–[14]. Sehingga terbentuklah program Cikini *Walking Tour* (CWT) yang dimulai pada akhir tahun 2021. Program ini mengajak wisatawan untuk menyusuri kawasan Cikini dengan berjalan kaki dengan seorang pemandu yang akan menjelaskan sejarah beberapa lokasi yang dikunjungi.

Keseriusan pemerintah juga tercermin dari proyek besar revitalisasi Pusat Kesenian Jakarta yang berada di Taman Ismail Marzuki telah memasuki tahap akhir pembangunan. Proyek dengan alokasi dana sebesar Rp 1,8 triliun ini diharapkan dapat menjadi sarana pusat kebudayaan dan kesenian Jakarta [15]. Tidak hanya area Taman Ismail Marzuki yang dibenahi, namun perbaikan infrastruktur di sepanjang Jalan Cikini Raya juga dilakukan. Seperti penambahan moda transportasi umum dan fasilitas pedestrian. Hal ini terwujud sebagai bentuk pemenuhan daya dukung kawasan dalam melaksanakan program Jakarta *Walking Tour* [5].

Menilik dari perjalanan sejarah, kawasan Cikini dulunya dirancang sebagai area permukiman elit Pemerintahan Belanda. Pergeseran fungsi kemudian terjadi sebagai ruang publik dan sarana rekreasi kebun binatang milik Raden Saleh, pelukis pribumi yang dihormati bangsa Belanda. Kebutuhan ruang yang terus meningkat sementara lahan yang dimiliki terbatas, ruang publik dan sarana rekreasi kebun binatang kemudian dipindah. Kawasan Cikini kembali mengalami perubahan fungsi menjadi kawasan pendidikan, budaya, dan kesenian. Hingga desain proyek besar revitalisasi yang dimulai pada tahun 2019 memiliki tujuan untuk mengembalikan fungsi ruang publik yang dikombinasikan dengan fungsi kawasan pendidikan, budaya, dan kesenian. Fungsi kawasan yang berubah-ubah membuat karakter kawasan memiliki corak yang unik. Hal ini menjadi salah satu pertimbangan Dinas Pariwisata DKI Jakarta menjadikan kawasan Cikini sebagai daerah wisata perkotaan.

Butuh pertimbangan yang matang untuk menjadikan sebuah kawasan sebagai wisata perkotaan. Proses penelusuran signifikansi diperlukan untuk menjadi

pertimbangan perancangan dan kebijakan. Pemugaran infrastruktur kawasan, konservasi bangunan bersejarah, dan revitalisasi area publik telah dilakukan di Kawasan Cikini. Namun dibutuhkan analisis kesiapan kawasan ini menjadi kawasan wisata perkotaan. Penelitian sebelumnya hanya mengungkap signifikansi Rumah Raden Saleh, yang merupakan salah satu bagian dari wisata kawasan Cikini, menjadi bangunan yang layak untuk dikonservasi [16]. Konsep *Tourism Business District* dan gambaran kesiapan infrastruktur, sarana, dan prasarana dapat menjadi indikator kesiapan kawasan Cikini menjadi destinasi wisata perkotaan.

Tujuan penelitian adalah menganalisis kondisi kesiapan pariwisata perkotaan di kawasan Cikini berdasarkan konsep *Tourism Business District* oleh Hayllar pada buku *City Spaces Tourist Place: Urban Tourism Precincts*. Penelitian ini diharapkan dapat mengungkap karakteristik *Tourism Business District* di Cikini dengan menjabarkan ketersediaan pilar *core attractions*, *central business district function*, dan *essential service*. Hasil dari penelitian diharapkan dapat menjadi evaluasi perancang dan pembuat kebijakan untuk memperbaiki kawasan Cikini.

Metode

Penelitian mengambil objek studi di kawasan Cikini, Kecamatan Menteng, Kota Jakarta Pusat. Metode pengumpulan data primer dilakukan dengan observasi langsung pada tanggal 9 April 2022 untuk mengetahui kondisi terkini dari objek studi. Data yang didapat berupakeadaan eksisting berupa foto bangunan dan informasi terkait. Pengumpulan data sekunder dilakukan dengan cara melakukan studi komprehensif terhadap literatur pustaka seperti dokumen peraturan dan perundangundangan, penelitian terdahulu, dan artikel dari berbagai media, dan lain sebagainya. Hal ini dilakukan untuk mengidentifikasi kondisi objek studi dari masa ke masa.

Metode analisis yang digunakan adalah deskriptif kualitatif yang digunakan untuk menggambarkan kondisi eksisting kawasan secara sistematis dan faktual. Data yang terhimpun kemudian dijelaskan dan dipetakan berdasarkan konsep *Tourism Business District* dari buku *Urban Tourism Precincts* yang ditulis oleh Hayllar, Griffin, dan Edwards.

Hasil dan Pembahasan

Kawasan Cikini

Cikini merupakan salah satu kelurahan di Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat. Secara administratif, kawasan ini memiliki luas wilayah 82.09 Ha dengan jumlah penduduk sekitar 5.256 jiwa berdasarkan data tahun 2020 [17]. Penataan ruang di Kawasan Cikini umumnya digunakan sebagai pusat kegiatan tersier termasuk pusat perdagangan dan jasa serta pusat wisata budaya, sejarah, dan kesenian skala kota yang terintegrasi dengan angkutan massal [18].

Keseriusan pemerintah dalam menjadikan kawasan Cikini menjadi pusat wisata budaya, sejarah, dan kesenian skala kota terwujud dalam berbagai peraturan pengembangan sarana angkutan massal. Pengembangan jalan kolektor sekunder di kelurahan Cikini juga menjadi prioritas utama pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Begitu pula dengan rencana prasarana transportasi perkeretaapian dan angkutan umum massal menjadi salah satu kawasan yang diutamakan. Sebagai salah satu usaha menjaga kenyamanan wisatawan dan masyarakat setempat, pemerintah juga merencanakan perbaikan prasarana drainase untuk mencegah banjir dan genangan air di Kali Surabaya dan Sungai Ciliwung yang melewati kawasan Cikini [18].

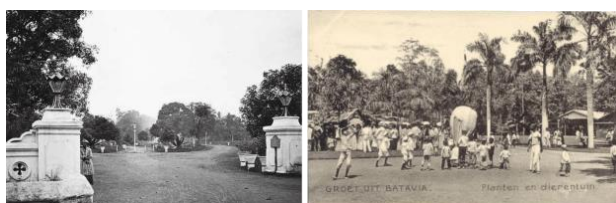


Gambar 1. Rumah Raden Saleh difoto antara tahun 1800-an (kiri) dan difoto sekitar tahun 2000-an (kanan) [19].

Melihat dari perjalanan sejarah, kawasan Cikini menyimpan cerita yang mengiringi perjalanan Jakarta sejak zaman kolonial. Kawasan Cikini pada awalnya direncanakan menjadi sebuah kawasan permukiman rakyat Belanda. Wilayah permukiman ini dicanangkan memiliki konsep *Garden City* dengan wilayah ruang terbuka hijau lebih dari 30 persen. Namun seiring berjalannya waktu, kawasan ini dihibahkan kepada seniman keturunan Jawa-Arab yang diizinkan oleh Pemerintah Belanda. Seniman tersebut ialah Saleh Sjarif Boestaman atau umumnya dikenal dengan nama Raden Saleh. Ia menjadi salah satu pribumi yang dihormati dan mendapat hak istimewa oleh Pemerintah Belanda. Kawasan Cikini merupakan salah satu hibah yang diperoleh Raden Saleh dengan luas tanah yang cukup luas.

Sebidang lahan yang dimiliki oleh Raden Saleh pada awalnya difungsikan sebagai rumah pribadi terlihat pada Gambar 1. Kediaman yang dibangun tahun 1850-an tersebut terinspirasi dari Callenberg Castle di Jerman [19]. Jika ditelaah, bangunan tersebut memiliki gaya arsitektur Neo Gothic atau Gothic Revival. Selain menjadi rumah pribadi, Rumah Raden Saleh juga digunakan untuk menyelenggarakan pameran berskala internasional sekitar tahun 1890-an [16].

Dengan luas lahan sekitar 10 hektar, Raden Saleh pun mendirikan kebun binatang atau Planten En Dierentuin terlihat pada Gambar 2 dan taman publik di sekitar rumahnya pada tahun 1946 [20]. Pada tahun 1962, kebun binatang tersebut akhirnya dipindahkan ke Ragunan Pasar Minggu. Alasan yang melatar belakangi pemindahan kebun binatang adalah keterbatasan lahan yang sudah tidak cukup untuk menampung satwa. Sebidang tanah bekas kebun binatang kemudian digunakan sebagai perluasan taman publik yang ia berinama Taman Ismail Marzuki. Hingga pada tahun 1880 setelah Raden Saleh wafat, kepemilikan tanah dikembalikan kepada pemerintah kolonial.



Gambar 2. Potret kebun binatang [20].

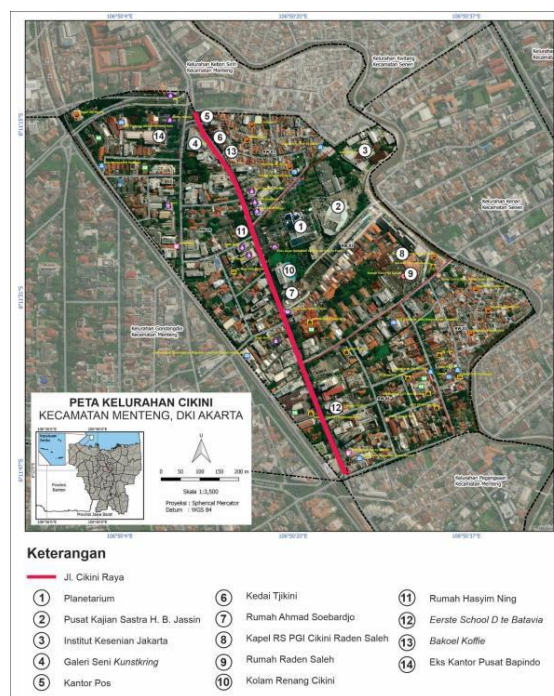
Tahun 1890 fungsi Kawasan Cikini berkembang menjadi kawasan komersil dengan munculnya fungsi penginapan, pertokoan, dan bioskop. Pada tahun 1895, Rumah Sakit Ratu Emma yang saat ini bernama Rumah Sakit PGI Cikini selesai terbangun di samping rumah Raden Saleh. Kemudian rumah sakit ini mengambil alih fungsi rumah Raden Saleh menjadi bagian dari rumah sakit pada 1897.

Sementara lahan seluas 10 hektar di Taman Ismail Marzuki difungsikan sebagai Pusat Kesenian Jakarta dengan didirikannya Institut Kesenian Jakarta. Kawasan ini kemudian menjadi pusat kesenian dan pendidikan di DKI Jakarta. Hal ini juga didukung dengan terbangunnya Pusat Kajian Sastra H. B. Jassin sebagai bangunan teater, planetarium, galeri seni Kunstkring dan gedung Joang [21].

Tumbuhnya sektor pariwisata di Cikini, dilatar belakangi oleh cukup tingginya minat masyarakat lokal untuk berwisata. Saat ini kawasan Cikini menjadi salah satu program *Walking Tour* yang dilakukan oleh Dinas Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Provinsi DKI Jakarta

sejak akhir tahun 2021. Program *Cikini Walking Tour* (CWT) merupakan wisata berbasis kesenian dan budayatermasuk bangunan bersejarah.

Sepanjang perjalanan *Cikini Walking Tour* wisatawan diajak untuk seolah kembali ke masa lalu melihat bentuk arsitektur dan ornamen setiap bangunan sebagai wisata berbasis budaya. Wisata berbasis kesenian antara lain kegiatan rutin pertunjukkan seni di teater Taman Ismail Marzuki, Pusat Kajian Sastra H. B. Jassin, Galeri Seni Kunstkring. Selain wisata berbasis kesenian dan budaya, fasilitas bangunan pendidikan seperti planetarium menjadikan kawasan ini menjadi tujuan wisata edukasi. Selain itu, wisata kuliner juga menjadi salah satu pilar pendukung daya tarik wisata di kawasan ini seperti Roti Tan Ek Tjoan, Kedai Tjikini, Bakoel Koffie, Es Krim Tjanang, dan Gado-Gado Bonbin [22]–[24]. Dapat dilihat dari Gambar 3, mayoritas persebaran daya tarik wisata dan objek penting di Kawasan Cikini berlokasi di Jalan Cikini Raya sebagai jalan arteri sekunder.



Gambar 3. Peta persebaran daya tarik wisata dan objek penting, adaptasi, adaptasi [24].

Teori *Urban Tourism Precincts*

Pariwisata pada suatu kota tidaklah merata tersebar, namun terkonsentrasi pada wilayah geografis yang relatif kecil dengan kekhasan tertentu yang dapat menarik wisatawan [3], [25], [26]. Lokasinya yang terpusat membuat kawasan pariwisata perkotaan memiliki batasan wilayah yang jelas. Batasan tersebut yang membentuk distingtif wilayah dan terwujud dalam tingkah laku kelompok masyarakat, aktivitas

yang dilakukan, bentuk arsitektur dan ruang, dan sejarah yang dimiliki [27], [28]. Keberagaman daya tarik yang dimiliki oleh sebuah kota memberi kesempatan kepada pengunjung untuk memilih pengalaman wisata yang diinginkan [3].

Buku *City Spaces Tourist Place: Urban Tourism Precincts* mengungkapkan bahwa daya tarik wisata perkotaan umumnya juga digunakan sebagai fasilitas kota. Penduduk lokal berbagi ruang komunal dengan wisatawan, termasuk fasilitas esensial seperti transportasi umum, tempat makan, dan tempat berbelanja. Serangkaian tempat dan kegiatan ini tidak dirancang khusus untuk memenuhi kebutuhan wisatawan. Sehingga perlu dilakukan pengembangan mendalam jika sebuah fasilitas kota memiliki fungsi ganda sebagai destinasi wisata [27], [29].

Keberadaan sebuah kota sejatinya akan menghadapi penurunan nilai perkotaan seperti degradasi ekologi dan ekonomi [30]. Salah satu usaha untuk mengatasi penurunan nilai dan deprivasi adalah pengembangan kawasan pariwisata [31]. Perkembangan wisata perkotaan bertujuan untuk menginisiasi proses pembangunan kembali, regenerasi, atau revitalisasi yang dapat meningkatkan pendapatan daerah [3]. Elemen pembaharuan dipilih berdasarkan kepemilikan kontribusi terbesar pada pembangunan ekonomi dan kesetaraan sosial [30].

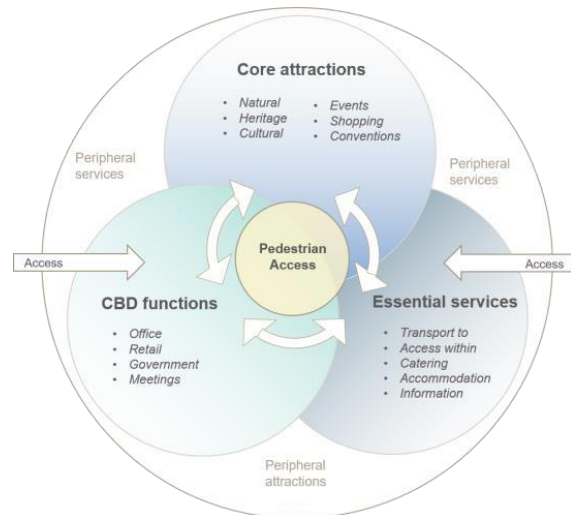
Jika ditelaah berdasarkan kelompok umur wisatawan, adanya kecenderungan kelompok yang berusia lanjut atau berpendidikan akan lebih tertarik kepada wisata budaya kota. Sementara kelompok anak muda tertarik kepada fasilitas hiburan, kehidupan malam, dan kegiatan olahraga [3]. Namun terlepas dari profil demografi, destinasi wisata perkotaan umumnya dikunjungi atas adanya pengalaman pariwisata kreatif yang dapat diberikan kepada wisatawan [27].

Diskusi

Dalam evolusi perkembangan kawasan pariwisata menurut Hayllar et al. (2008), Cikini termasuk dalam konteks eksplorasi kawasan bersejarah yang mempertahankan keaslian dan keberlanjutan atraksi wisatanya. Kawasan Cikini juga termasuk dalam jenis tipe kawasan hiburan karena orientasi kawasan memiliki keberagaman kegiatan hiburan yang dapat dikunjungi. Beberapa objek hiburan yang bisa dikunjungi adalah tempat pertunjukan seni dan budaya, destinasi kuliner, dan pusat perbelanjaan.

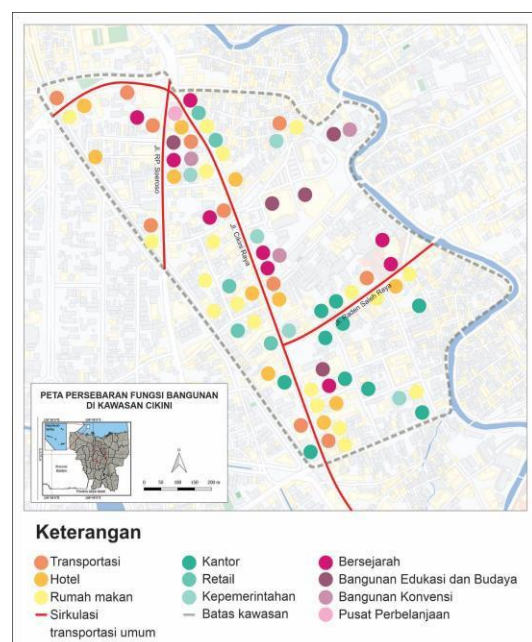
Karakter spasial kawasan yang tergolong kecil, Cikini memiliki peririsan fungsi antara komersial dan historis yang kuat. Fungsi komersial yang umumnya disebut

sebagai *Central Business District* (CBD) termasuk di dalamnya bangunan kantor, retail, bangunan pemerintah, dan bangunan ruang pertemuan. Sementara nilai historis termasuk juga di dalamnya inti atraksi wisata seperti bangunan bersejarah dan budaya, tempat penyelenggaraan acara, dan pusat perbelanjaan. Pluralitas fungsi ini mempertegas kawasan Cikini menjadi sebuah *Tourism Business District* (TBD) terlihat pada Gambar 4.



Gambar 4. *Tourism Business District* (TBD) [3].

Selain dua kelompok fungsi tersebut, *essential service* atau pelayanan menjadi kelompok fungsi penting dalam keberlangsungan *Tourism Business District*. Kelompok *essential service* termasuk transportasi, akses, rumah makan, akomodasi, dan informasi. Sementara hal utama yang perlu diperhatikan adalah pergerakan wisatawan seperti akses pedestrian karena menjadi jembatan ke-tigakelompok di atas.



Gambar 5. Peta persebaran fungsi bangunan.

Melihat kelengkapan pilar *Tourism Business District*, Cikini sudah memenuhi ke-tiga pilar dengan jalur pedestrian. Dapat dilihat pada gambar 5 sebuah peta persebaran fungsi bangunan, di mana garis merah merupakan jalur pedestrian yang menghubungkan beberapa fungsi bangunan seperti bangunan perkantoran, objek daya tarik wisata, dan fungsi pelayanan. Secara keseluruhan ketiga fungsi ini berada mendekati garis merah terlihat pada Gambar 5 sebagai sirkulasi utama kawasan ini yang sudah dilengkapi dengan jalur pedestrian dan transportasi umum.

Core Attraction

Core attraction pada *Tourism Business District* umumnya berupa destinasi atraksi dan rekreasi yang sudah terlebih dulu ada dibanding fungsi lain. Perkembangan destinasi komersial menjadi motor penggerak aktivitas wisata yang terjadi di kawasan tersebut. Beberapa contoh fungsi pilar *core attraction* antara lain pusat konvensi, area pameran, kasino, museum, arena olahraga, dan galeri seni [3].

Sementara kawasan Cikini memiliki beberapa bangunan yang dianggap sebagai *core attraction*. Terdapat empat kelompok yaitu bangunan bersejarah, bangunan edukasi dan budaya, bangunan konvensi, dan pusat perbelanjaan terlihat pada Gambar 5. Namun dari kelompok yang ada, bangunan bersejarah, edukasi, dan budaya yang menjadi *landmark* atau simbol visual kawasan ini. Beberapa bangunan yang memiliki nilai-nilai tersebut antara lain Pusat Kajian Sastra H. B. Jassin, Institut Kesenian Jakarta, Galeri Seni Kunstkring, Kantor Pos, dan Rumah Raden Saleh. Namun Taman Ismail Marzuki dan Planetarium menjadi bangunan yang populer karena sudah mendekati tahap akhir pembangunan revitalisasi.

Revitalisasi bangunan publik yang memuat fungsi sejarah, edukasi, dan budaya menjadi salah satu wujud nyata keseriusan pemerintah dalam mengembangkan kawasan ini menjadi kawasan pariwisata. Kegiatan revitalisasi tidak hanya memperbaiki wujud fisik bangunan, namun juga mengubah konsep bangunan menjadi *mixed-use building* sehingga dapat melangsungkan beberapa kegiatan dan acara dalam satu waktu.

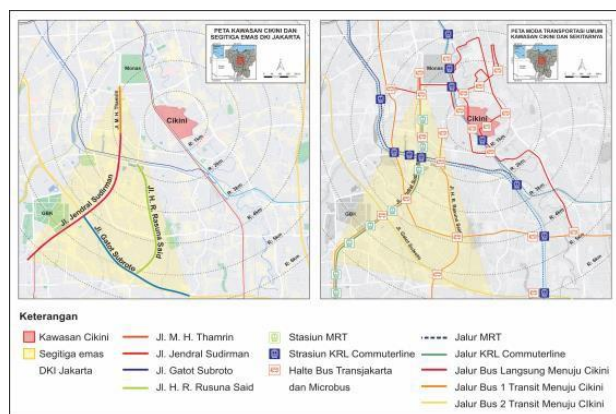


Gambar 6. Hasil revitalisasi Taman Ismail Marzuki dan planetarium [33].

Kawasan pariwisata Cikini selanjutnya diharapkan dapat menjadi *urban art center* dan *creative hub* di Kota Jakarta. Beberapa fungsi kawasan yang menjadi rancangan revitalisasi kawasan ini antara lain planetarium sebagai gedung teater simulasi susunan benda langit. Planetarium selanjutnya terintegrasi dengan Taman Ismail Marzuki terlihat pada Gambar 6 yang menjadi pusat latihan seni dengan beberapa fungsi sebagai berikut Galeri Annex, Graha Bhakti Budaya, teater halaman, perpustakaan, galeri dan wisma Seni, Masjid Amir Hamzah, *roof garden* sebagai ruang terbuka, area kuliner, *coworking space*, dan gedung parkir [32], [33]. Pemugaran area Taman Ismail Marzuki tidak hanya ditujukan bagi penggiat dan penikmat seni, namun terbuka kepada seluruh lapisan masyarakat untuk dapat berekreasi.

Central Business District Function

Central Business District (CBD) adalah bangunan yang berfungsi sebagai pusat kegiatan niaga dan bisnis. Menurut Hayllar (2008), keberadaan distrik sentral bisnis dapat menarik pengunjung untuk berkunjung ke *core attraction*. Namun ketika sebuah kota bertumbuh dalam jumlah penduduk dan luas wilayah, maka distrik bisnis di wilayah satelit pun dapat membentuk suatu kawasan pariwisata tambahan. *Central business district* juga berperan dalam mendorong wisatawan untuk tinggal lebih lama dan meningkatkan arus ekonomi. Sehingga distrik pusat bisnis menjadi penting bagi sebuah perencanaan intensif otoritas kota sehingga dapat mengintegrasikan dengan pariwisata [2].



Gambar 7. Peta kawasan *Central Business District* Jakarta dan jalur moda transportasi umum, adaptasi [34], [35].

Jika melihat letak kawasan Cikini di DKI Jakarta, maka kawasan Cikini cukup dekat dengan *central business district* Jakarta atau sering dikenal sebagai segitiga emas Jakarta [34], [35]. Terdapat empat jalan yang dianggap sebagai pusat bisnis di Jakarta yaitu Jalan M. H. Thamrin, Jalan Jendral Sudirman, Jalan Gatot Subroto, dan Jalan H. R. Rasuna Said. Ke-empat jalan tersebut masih dapat dijangkau dari Cikini dengan radius 2 sampai 6 km terlihat pada Gambar 7. Meskipun menurut penelitian sebelumnya, rata-rata jarak berjalan kaki adalah 400 m [36], [37] dan adanya kecenderungan pejalan kaki untuk menggunakan kendaraan jika jarak destinasi tujuan lebih dari 1.500 m [38]. Namun kawasan Cikini sudah terintegrasi dengan transportasi umum seperti bus TransJakarta, bus mikro TransJakarta, KRL *Commuter Line*, dan MRT terlihat pada Gambar 7.

Sebagai kawasan distrik bisnis satelit, Cikini juga memiliki beberapa fungsi bangunan perkantoran, retail, dan pemerintahan terlihat pada Gambar 5. Secara kuantitas, fungsi bangunan bisnis di Cikini tidak sebanyak fungsi bangunan bisnis di segitiga emas Jakarta karena luas wilayah yang terbatas. Akan tetapi hampir seluruh fungsi bangunan bisnis di Cikini berada pada jalur yang sudah dilengkapi dengan akses pedestrian dan akses transportasi umum seperti bus TransJakarta dan bus mikro TransJakarta.

Essential Services

Essential services merupakan fungsi pelayanan yang mendukung keberlangsungan *Tourism Business District*. Meskipun beroperasi sebagai fungsi pelayanan, namun pilar ini sama pentingnya dengan *core attraction* dan *central business district function*. Pilar *essential service* yang ditemukan pada kawasan Cikini yaitu transportasi, tempat penginapan sebagai akomodasi, dan rumah makan terlihat pada Gambar 4.

Kawasan Cikini memiliki setidaknya satu stasiun kereta api yang dilewati oleh KRL *Commuter Line*. Stasiun Cikini dilewati oleh dua trayek rute KRL yaitu rute Jakarta Kota- Bekasi dan Jakarta Kota-Bogor. Sementara transportasi umum lain yang melewati Kawasan Cikini antara lain bus TransJakarta dengan rute 5M Terminal Kampung Melayu-Tanah Abang, 6H Lebak Bulus-Terminal Senen, 2P Stasiun Gondangdia-Stasiun Pasar Senen, dan 2Q Stasiun Gondangdia-balai kota. Bus TransJakarta hanya melewati jalur arteri sekunder yaitu Jalan Cikini Raya, sementara terdapat alternatif moda transportasi umum lain yaitu mikro bus TransJakarta yang melewati jalan lokal. Mikro bus TransJakarta memiliki dua rute yang beroperasi di Kawasan Cikini yaitu rute JAK10A Gondangdia-Cikini melalui Salemba Raya dan JAK10B Gondangdia-Cikini melalui Kramat Raya.

Ketersediaan tempat penginapan sebagai usaha mendorong wisatawan untuk tinggal lebih lama sudah terpenuhi, Setidaknya ditemukan sebelas hotel dan satu buah apartemen yang juga dapat disewakan. Sementara ketersediaan rumah makan di kawasan Cikini sudah menyebar merata di seluruh sisi kawasan serta mudah dijangkau dengan berjalan kaki maupun kendaraan. Di kawasan Cikini, wisatawan tidak hanya menemukan bangunan bersejarah, namun penaja kuliner di kawasan Cikini pun dipandang sebagai kuliner legendaris yang dapat menarik wisatawan. Seperti Bakoel Koffie 1878, Roti Tan Ek Tjoan 1921, Gado-Gado Bonbin 1960-an, Es Krim Tjanang 1964, Bakoel Koffie 1878, dan Kedai Tjikini 1990-an [39].

Pedestrian Access



Gambar 8. Akses pedestrian di Kawasan Cikini (a) tempat duduk (b) wayfindings (c) Stasiun Cikini (d) halte bus (e) bus stop [39].

Pedestrian access merupakan inti dari *Tourism Business District*. Jalur pedestrian menjadi penghubung tiga pilar pembentuk *Tourism Business District*. Dengan

adanya jalur pedestrian maka akan terbuka kemungkinan eksplorasi atas variasi kegiatan baru di berbagai titik kawasan [2].

Kawasan Cikini sudah dilengkapi dengan infrastruktur area pejalan kaki seperti *guiding block*, *bollard*, bangku taman, dan *wayfinding* [11]. Namun ditemukan peta *wayfinding* kawasan terlihat pada Gambar 8b sudah membutuhkan pembaharuan karena sudah tidak dapat terbaca dengan jelas. Serta adanya *bollard* di sepanjang jalan arteri sekunder dan tempat kantung parkir di beberapa titik, masih ditemukan kendaraan bermotor yang parkir di area pedestrian.

Sebagai pintu gerbang jalur pedestrian, kawasan Cikini terintegrasi dengan stasiun kereta api, halte bus, dan bus stop. Halte bus dan bus stop sudah dilengkapi dengan rutetrayek bus dan mikro bus yang melewati jalan ini dan beberapa informasi terkait transportasi umum yang ada di DKI Jakarta. Saat menilik keberadaan stasiun kereta api yang dilewati oleh dua rute KRL ditemukan beberapa kendala. Akses masuk pedestrian menuju Stasiun Cikini kurang tepat guna terlihat pada Gambar 8c. Pagar hijau sepanjang 200 m dengan tinggi 70 cm dibangun untuk mengurai macet pada pintu masuk Stasiun Cikini. Namun terangkum dalam beberapa laporan berita bahwa penumpang KRL bersikeras untuk memanjat pagar tersebut dan menyebrang tanpa melalui tanda penyebrangan jalan. Meskipun Stasiun Cikini sudah menyediakan dua pintu keluar dengan tanda penyebrangan jalan. Namun pengguna KRL menganggap jalur pedestrian tidak efisien [39], [40]. Beberapa alternatif solusi yang dapat diimplementasikan antara lain menambah petugas penertiban, atau membuat jembatan penyebrangan orang maupun *underpass* pedestrian.

Kesimpulan

Pariwisata perkotaan tidak bisa berdiri sendiri, *urban tourism precincts* merupakan bagian dari sistem tata ruang wilayah kota yang saling terintegrasi. Berdasarkan hasil penelitian yang telah dipaparkan kawasan Cikini sudah memumpuni dalam berintegrasi dengan berbagai macam fungsi. Fungsi kawasan Cikini sebagai *Tourism Business District* memiliki kecenderungan terpusat pada Jalan Cikini Raya dan Jalan Raden Saleh Raya.

Terdapat tiga pilar pembentuk *Tourism Business District*, yaitu *core attraction*, *central business district function*, dan *essential service*. Kawasan Cikini sudah memenuhi ke-tiga pilar tersebut. Karakter kawasan wisata perkotaan Cikini sebagai *core attraction* adalah pusat wisata budaya, sejarah, dan kesenian sesuai dengan arah pemerintah dan nilai keunggulan yang

dimiliki. Tingkat daya tarik kawasan Cikini terdapat pada pilar aktivitas dan kegiatan. Seperti menikmati pameran seni, kegiatan loka karya, edukasi wisata planetarium, mengenal sejarah, kuliner, dan berjalan santai. Sementara dari pilar *central business district function*, kawasan Cikini cukup dekat dengan sentral bisnis DKI Jakarta atau segitiga emas Jakarta. Meskipun distrik sentral bisnis Jakarta berada pada radius 2 sampai 6 kilometer dari Cikini, namun kawasan ini sudah terintegrasi dengan moda transportasi umum seperti bus TransJakarta, bus mikro TransJakarta, KRL *Commuter Line*, dan MRT. Kawasan Cikini juga dapat menjadi distrik bisnis satelit dengan fungsi perkantoran, retail, dan pemerintahan yang juga dapat menarik wisatawan. Pilar yang terakhir adalah *essential service*, kawasan ini sudah dilengkapi dengan diabelas bangunan penginapan, rute transportasi umum, dan tempat makan yang juga dapat menjadi daya tarik kawasan.

Akses pedestrian menjadi inti dari *Tourism Business District* karena menjadi rantai penghubung ke-tiga pilar. Akses pedestrian pada kawasan Cikini tersebar merata dengan fasilitas *guiding block*, *bollard*, bangku taman, dan *wayfinding*. Namun harus tetap dilakukan pembaharuan terhadap informasi *wayfinding* dan penertiban fungsi penggunaan trotoar serta akses sekitar Stasiun Cikini.

Daftar Pustaka

- [1] M. Jansen-Verbeke, "Inner City Tourism: Resource, Tourists and Promoters," *Ann. Tour. Res.*, vol. 13, pp. 79–100, 1986.
- [2] D. Getz, "Planning for tourism business districts," *Ann. Tour. Res.*, vol. 20, no. 3, pp. 583–600, 1993, doi: 10.1016/0160-7383(93)90011-Q.
- [3] B. Hayllar, T. Griffin, and D. Edwards, *City spaces - Tourist places*. Oxford: Routledge, 2010.
- [4] R. A. Vildayanti, "Segmentasi Pasar Wisatawan Mancanegara Di Dki Jakarta," *J. Appl. Bus. Econ.*, vol. 2, no. 3, pp. 213–221, 2016.
- [5] I. Rezkiari, "DKI Targetkan 3 Juta Wisatawan Lewat Urban Tourism," *Republika.Id*, 2021. <https://www.republika.co.id/berita/qzhf6v328/dki-targetkan-3-juta-wisatawan-lewat-urban-tourism>.
- [6] W. D. PRATIWI, "Multicultural Heritages in a City As Productive Tourism Places," *ASEAN J. Hosp. Tour.*, vol. 10, no. 1, p. 51, 2011, doi: 10.5614/ajht.2011.10.1.05.
- [7] W. D. Pratiwi, B. K. Nagari, R. B. Margono, and S. Suryani, "Visitor'S Intentions To Re-Visit Reconstructed Public Place in Jakarta Tourism Heritage Riverfront," *Alam Cipta*, vol. 15, no. 1, pp. 2–9, 2022, doi: 10.47836/AC.15.1.Chapter01ac.id.
- [8] R. V. Garbea, "Urban Tourism Between Content and Aspiration for Urban Development," Alexandru Ioan Cuza University, 2013.

- [9] C. Lyons, A. Crosby, and H. Morgan-Harris, "Going on a Field Trip: Critical Geographical Walking Tours and Tactical Media as Urban Praxis in Sydney, Australia," *M/C J.*, vol. 21, no. 4, 2018, doi: 10.5204/mcj.1446.
- [10] B. M. Musthofa and M. Arif, "the Strategy of Development Jakarta Walking Tour," *J. Indones. Tour. Policy Stud.*, vol. 5, no. 1, 2020, doi: 10.7454/jitps.v5i1.170.
- [11] R. Khaerunnisa, "Menyisir Peta Sejarah Cikini dengan Wisata 'Walking Tour,'" *Antaraneews.com*, 2021. <https://www.antaraneews.com/berita/2608405/menyisir-peta-sejarah-cikini-dengan-wisata-walking-tour>.
- [12] T. A. Azzahra, "Pemprov DKI Jadikan Kawasan Cikini Destinasi Wisata Urban," *Detiknews.com*, 2021. <https://news.detik.com/berita/d-5726024/pemprov-dki-jadikan-kawasan-cikini-destinasi-wisata-urban> (diakses Nov 01, 2022).
- [13] N. Al Rahman, "Jadi Urban Tourism, Inilah 10 Tempat Wisata Seru di Kawasan Cikini," *Idntimes.Com*, 2021. <https://www.idntimes.com/travel/destination/naufal-al-rahman-1/tempat-wisata-seru-di-cikini>.
- [14] Antara, "Cikini Walking Tour, Menjelajahi Urban Heritage di Jalan Cikini," *Travel.Tempo.Co*, 2021. <https://travel.tempo.co/read/1542702/cikini-walking-tour-menjelajahi-urban-heritage-di-jalan-cikini>.
- [15] Guruh, "Revitalisasi Taman Ismail Marzuki," *Pos Kota, Jakarta*, 2019.
- [16] L. V. Yacup, "Langkah Awal Konservasi Kediaman Raden Saleh," in *Seminar Ikatan Peneliti Lingkungan Binaan Indonesia*, 2017, pp. A355–A358, doi: 10.32315/sem.1.a355.
- [17] *Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil. Data Jumlah Penduduk Provinsi DKI Jakarta Berdasarkan Kelompok Usia dan Jenis Kelamin*. Jakarta, 2020.
- [18] Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, *Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2012 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi*. Jakarta, Indonesia, 2012, pp. 1–444.
- [19] *Kementerian Pendidikan Kebudayaan Riset dan Teknologi, Rumah Sakit Cikini (Khusus Eks Rumah Raden Saleh)*. 2005.
- [20] Mihardi, "Sejarah Kebun Binatang Pertama hingga Dikenal Taman Margasatwa Ragunan," *Metro.Sindonews.Com*, 2021. <https://metro.sindonews.com/read/372088/173/sejarah-kebun-binatang-pertama-hingga-dikenal-taman-margasatwa-ragunan-1616378621>.
- [21] M. E. Putra, M. I. R. Winandari, and S. Handjanti, "Konsep Arsitektur Post-Modern Di Fasad Bangunan Kasus: Teater Taman Ismail Marzuki, Cikini," *J. Ilm. Desain Konstr.*, vol. 20, no. 1, pp. 15–25, 2021, doi: 10.35760/dk.2021.v20i1.2905.
- [22] J. R. Prakoso, "Cikini dan 7 Destinasi Sejarah yang Asyik buat Walking Tour," *Travel.Detik.Com*, 2021. <https://travel.detik.com/domestic-destination/d-5868295/cikini-dan-7-destinasi-sejarah-yang-asyik-buat-walking-tour>.
- [23] Disparekraf DKI Jakarta, "Cikini Walking Tour," *Jakarta Tourism*, 2022. <https://www.jakarta-tourism.go.id/article/referensi-perjalanan-cikini-raden-saleh/cikini-walking-tour>.
- [24] OpenStreetMap, "Peta Kelurahan di Jakarta Pusat," 2017. .
- [25] R. Maitland, *Tourists, Conviviality and Distinctive Tourism Areas*. 2006.
- [26] W. D. Pratiwi, Bramanti, and Samsirina, "Creative Planning in Place Identity, Local Distinctiveness, and Social Media Users," in *ARTEPOLIS 8-the 8th Biannual International Conference (ARTEPOLIS 2020)*, 2021, pp. 151–159.
- [27] C. Pasquinelli, *Urban Tourism(s): Is There a Case for a Paradigm Shift?* 2015.
- [28] W. D. Pratiwi, I. Susanti, and Samsirina, "The Impact of Religious Tourism on a Village of Peri-urban Bandung: Transformation in Placemaking," *Proc. 6th Int. Conf. Arte-p.*, pp. 61–72, 2017, doi: 10.1007/978-981-10-5481-5_7.
- [29] S. J. Page and G. Ashworth, "Urban tourism research: Recent progress and current paradoxes," *Tour. Manag.*, 2011.
- [30] A. Mehdi-pour and H. R. Nia, "Industrialization and City Change; the Concept and Historical Evolution of Urban Regeneration," *Int. J. Sci. Basic Appl. Res.*, vol. 12, no. 1, pp. 176–181, 2013, [Online]. Available: <http://gssrr.org/index.php?journal=JournalOfBasicAn dApplied>.
- [31] Sasha Tsenkova, "Urban regeneration Learning from the british.," 2002.
- [32] M. Y. Laksono, "Intip Progres Revitalisasi Taman Ismail Marzuki, Apa Saja yang Tuntas?," *Kompas.com*, 2022. <https://www.kompas.com/properti/read/2022/04/14/212321021/intip-progres-revitalisasi-taman-ismail-marzuki-apa-saja-yang-tuntas?page=all>.
- [33] Z. A. Nisa and S. Agustina, "Wajah Baru Taman Ismail Marzuki, Ada Perpustakaan hingga Galeri Seni," *Travel.Tribunnews.Com*, 2022. <https://travel.tribunnews.com/2022/07/13/wajah-baru-taman-ismail-marzuki-ada-perpustakaan-hingga-galeri-seni>.
- [34] S. S. Han and A. Basuki, "The spatial pattern of land values in Jakarta," *Urban Stud.*, vol. 38, no. 10, pp. 1841–1857, 2001, doi: 10.1080/00420980120084886.
- [35] P. A. Wandira and K. Jongwook, "The Influence of Tall Buildings to the Modern Urban Landscape of Jakarta City," in *UIA 2017 Seoul World Architects Congress*, 2017, no. October, pp. 0–6.
- [36] Y. Yang and A. V. Diez-Roux, "Walking distance by trip purpose and population subgroups," *Am. J. Prev. Med.*, vol. 43, no. 1, pp. 11–19, 2012, doi: 10.1016/j.amepre.2012.03.015.
- [37] F. Atash, "Redesigning Suburbia for Walking and Transit: Emerging Concepts," *J. Urban Plan. Dev.*, vol. 120, no. 1, pp. 48–57, 1994, doi: 10.1061/(asce)0733-9488(1994)120:1(48).

- [38] G. R. McCormack, B. Giles-Corti, and M. Bulsara, "The relationship between destination proximity, destination mix and physical activity behaviors," *Prev. Med. (Baltim)*, vol. 46, no. 1, pp. 33–40, 2008, doi: 10.1016/j.ypmed.2007.01.013.
- [39] Heritage.kai.id, "Stasiun Cikini," 2022. [https://heritage.kai.id/page/Stasiun Cikini](https://heritage.kai.id/page/Stasiun%20Cikini).
- [40] R. Fernando and M. Wahyudi, "Aksi Berbahaya Penumpang Kereta Commuter Line," 2022. <https://www.cnnindonesia.com/tv/20220210173253-405-757654/video-aksi-berbahaya-penumpang-kereta-commuter-line>.

