

MENGHIDUPKAN KEMBALI JALAN JAKSA DENGAN JARINGAN PENGINAPAN, KULINER, SENI, DAN RUANG KERJA BERSAMA

Dominicus Raynard¹⁾, Agustinus Sutanto²⁾

¹⁾Program Studi S1 Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, raynardkurniawan@gmail.com

²⁾ Program Studi S1 Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, agustinuss@ft.untar.ac.id

Masuk: 14-07-2022, revisi: 14-08-2022, diterima untuk diterbitkan: 03-09-2022

Abstrak

Dahulu Jalan Jaksa dikenal sebagai tempat tujuan bagi wisatawan asing dengan anggaran rendah untuk mencari penginapan murah dengan konsep hostel. Penginapan murah yang ditawarkan memberi pengalaman dan kesan yang tidak terlupakan bagi para turis wisatawan. Seiring berjalannya waktu, kepopuleran Jalan Jaksa semakin meningkat membuat masyarakat setempat mengikuti jejak bangunan sekitarnya yang sudah terlebih dahulu menjadikan rumah mereka sebagai penginapan murah untuk para wisatawan. Pada masa puncaknya, para wisatawan bahkan rela tidur dengan fasilitas seadanya demi mendapatkan penginapan yang murah. Namun kondisi tersebut sudah berbeda saat ini, dimana Jalan Jaksa kehilangan citranya sebagai tujuan wisata dan penginapan murah bagi wisatawan. Beberapa peristiwa krisis keuangan dan pengeboman yang pernah terjadi membuat jumlah wisatawan sempat turun dan perlahan Jalan Jaksa mulai dilupakan. Kehadiran tempat-tempat wisata baru juga membuat Jalan Jaksa semakin tertinggal karena kurangnya inovasi. Lokasinya yang strategis dengan berbagai tujuan wisata tidak mampu menarik perhatian para wisatawan saat ini. Melalui proyek akupuntur perkotaan ini, Jalan Jaksa diharapkan dapat memiliki daya tarik baru serta bisa mengembalikan kejayaannya yang saat ini meredup. Letaknya yang strategis dan sejarah jalan ini yang unik karena menjadi pusat dan tujuan penginapan murah menjadi keunikan sendiri di tengah kota Jakarta yang terus berkembang. *Pada proyek ini, urban acupuncture dilakukan dengan pembaharuan konsep penginapan dan tempat makan serta penambahan program baru yaitu ruang bekerja bersama. Konsep baru pada penginapan dilakukan dengan menggabungkan penginapan jenis hotel konvensional dengan hotel kapsul. Tempat makan dibuat dengan konsep food court yang terdiri dari beragam jenis kios makanan berbeda dengan area makan yang dibuat semi outdoor dan dikelilingi dengan taman sebagai respon dari iklim tropis. Unsur seni juga dimasukkan sebagai daya tarik tambahan dengan membuat panggung seni yang dapat digunakan untuk pertunjukan musik, bernyanyi, tarian, dan sebagainya.*

Kata kunci: Akupuntur Perkotaan; Jalan Jaksa; Turis

Abstract

Jaksa Street used to known as a destination for foreign tourists with low budgets to find cheap accommodation with a hostel concept. Low cost lodging offered an unforgettable experience and impression for the tourists. As time goes by, the popularity of Jaksa Street is increasing, making local people following the surrounding buildings, and turning their homes as cheap lodging for tourists. At its peak, tourists are even willing to sleep with simple facilities in order to get cheap lodging. However, the conditions are different today, where Jaksa Street has lost its image as a tourist destination and cheap accommodation for tourists. Several incidents of financial crisis and bombings that have occurred have caused the number of tourists to drop and Jaksa Street is slowly starting to be forgotten. The presence of new tourist attractions also makes Jaksa Street unable to compete with other tourist destination due to a lack of innovation. Its strategic location with various tourist destinations does not help to attract the attention of tourists today. Through this urban acupuncture project, Jaksa Street can have a new attractor and can restore its glory which is currently fading. Its strategic location and the unique history of this road as the

destination for cheap lodging creates its own uniqueness in the middle of the Jakarta city which keep developing. In this project, urban acupuncture is carried out by renewing the concept of lodging and dining as well as adding co-working space as a new program. The new concept of lodging combined the conventional type hotel with capsule hotels. The dining area is made with the concept of a food court which consists of various types of different food stalls with a semi-outdoor dining area and is surrounded by a garden as a response to the tropical climate. Art elements also included as an additional attraction by creating an art stage that can be used for musical, singing, and dancing performances.

Keywords: *Jaksa Street; Tourist; Urban Acupuncture*

1. PENDAHULUAN

Latar Belakang

DKI Jakarta sebagai ibukota Indonesia memiliki berbagai tempat tujuan wisata, terutama di Jakarta Pusat yang sebagian besar tempat wisatanya berhubungan dengan sejarah Indonesia itu sendiri. Kemudahan tempat-tempat wisata ini untuk dijangkau berkaitan dengan ketersediaan tempat penginapan atau akomodasi bagi wisatawanannya. Jalan Jaksa adalah sebuah jalan sepanjang 400 meter di Kebon Sirih, Jakarta Pusat. Jalan ini terletak sekitar 1 km di selatan Monas dan sebelah barat stasiun kereta api Gondangdia. Jalan di kawasan Jakarta Pusat ini menjadi saksi sejarah para turis asing yang berbondong-bondong datang untuk menginap. Dengan banyaknya turis dan pengunjung yang datang dengan motif kedatangan yang berbeda menghasilkan perubahan tata ruang hunian atau spasial kawasan secara arsitektural menjadi komersial, tetapi juga berimbas pada perekonomian yang nantinya berpengaruh pada perilaku dan pola hidup masyarakat lokal (Haristianti dan Pratiwi, 2020:53). Selain dikenal sebagai tujuan tempat wisata murah, Jalan Jaksa juga digemari *backpackers* karena letaknya yang strategis di jantung kota Jakarta seperti Istana presiden, kedutaan besar, stasiun kereta sampai objek wisata bersejarah bisa dikunjungi dengan hanya berjalan kaki.

Pada zaman keemasannya sekitar tahun 1990, Jalan Jaksa memiliki acara tahunan yang dinamakan Festival Jalan Jaksa. Di sepanjang Jalan Jaksa berderet penginapan-penginapan murah dengan konsep hostel, serta kafe dan bar yang menjadi tempat nongkrong bagi para wisatawan. Dentuman suara musik dari kafe-kafe terdengar setiap malam sampai pagi hari, terlebih bila malam minggu. Selain itu, kehadiran Pedagang Kaki Lima (PKL) menambah suasana malam di Jalan Jaksa menjadi semakin semarak dan hidup. Baskoro (2010) menyatakan bahwa Jalan Jaksa dapat digolongkan sebagai objek wisata berbasis masyarakat berdasarkan lingkungan dan kearifan penduduk setempat.

Saat ini kondisi Jalan Jaksa sudah berubah tidak seramai dan semenarik dulu. Penurunan pengunjung ke Jalan Jaksa dimulai ketika terjadi krisis moneter tahun 1998, kemudian peristiwa pengeboman yang terjadi beberapa kali membuat jumlah turis yang berkunjung ke Jalan Jaksa semakin berkurang. Perkembangan zaman yang tidak diimbangi dengan inovasi dan fasilitas yang memadai di sepanjang Jalan Jaksa membuat jalan ini perlahan kehilangan pamornya dan kalah dengan kawasan sekitarnya. Akibat dari berkurangnya turis asing serta pengunjung lokal di Jalan Jaksa memaksa tempat-tempat penginapan yang ada di sepanjang jalan ini mengurangi akomodasi kamar mereka. Tidak sedikit dari penyedia penginapan yang memutuskan untuk menutup usaha penginapan mereka. Kondisinya saat ini membuat ciri khas Jalan Jaksa memudar sebagai tujuan penginapan turis asing, serta tempat hiburan bagi masyarakat sekitar untuk sekedar berkumpul, makan, maupun mendengarkan musik di kafe dan bar yang dahulu berjejer di sepanjang jalan ini. Kondisi ini yang melatarbelakangi pemilihan Jalan Jaksa sebagai titik yang cocok untuk dilakukan *urban acupuncture*.

Urban acupuncture adalah istilah untuk usaha memperbaiki kondisi suatu wilayah yang mengalami degradasi kembali ke kondisi primanya yang menjadi tempat tujuan masyarakat

untuk beraktifitas. Pada kondisi awalnya, setiap tempat ini memiliki memori kolektif bagi orang yang pernah beraktifitas di area tersebut. Degradasi yang terjadi pada suatu area bisa diklasifikasikan secara fisik, sosial, dan mental. Upaya dalam melakukan *urban acupuncture* dapat dilakukan dengan melakukan intervensi kecil pada suatu titik area yang mengalami degradasi, dengan tujuan akhir dapat menjadi katalis yang menghidupkan kembali area tersebut, membawa perubahan yang lebih baik bagi lingkungan dan memberi dampak positif bagi sekitarnya.

Rumusan Permasalahan

Jalan Jaksa belum menjadi kawasan yang memprioritaskan pejalan kaki sebagai prioritas utama. Perubahan perencanaan tata ruang kota yang ditetapkan pemerintah dari zona permukiman menjadi zona perkantoran, perdagangan, dan jasa sehingga perlu penyesuaian fungsi bangunan lama di kawasan ini. Perubahan zonasi juga merubah batas ketinggian maksimal bangunan sehingga membuat *skyline* kawasan akan berubah dalam beberapa tahun kedepan. Beberapa titik area yang saat ini ditempati bangunan terbengkalai perlu diatasi untuk memperbaiki tampilan wajah Jalan Jaksa.

Tujuan

Melalui penelitian ini, penulis membuat skema pengembangan untuk kawasan Jalan Jaksa kedepannya, dan menghasilkan rancangan yang mampu menjadi daya tarik baru di kawasan Jalan Jaksa sehingga bisa menjadi katalis positif bagi pembangunan dan pengembangan di kawasan tersebut. Proyek yang dirancang juga bertujuan mengembangkan kawasan Jalan Jaksa tidak hanya sebagai tempat tujuan penginapan dan makan/minum, tetapi juga sebagai tempat bekerja dengan konsep baru yang menyesuaikan dengan gaya bekerja masyarakat saat ini yang lebih fleksibel dan dapat dilakukan dimanapun.

2. KAJIAN LITERATUR

Urban Acupuncture

Menurut Lerner (2003) dalam bukunya "Urban Acupuncture", akupuntur perkotaan adalah sebuah filosofi pendekatan untuk menjawab masalah sosial dan perkotaan serta meningkatkan kualitas lingkungan perkotaan. Perencanaan kota berdasarkan pedoman pemerintah biasanya merupakan prosedur yang kompleks dan memakan waktu yang lama. Perencanaan kota juga banyak yang hanya fokus pada kuantitas daripada kualitas sehingga proyek tidak berjalan atau berfungsi secara maksimal. Pendekatan akupuntur perkotaan berusaha untuk memberi solusi penataan yang bisa menghasilkan dampak signifikan dalam waktu singkat dengan tetap mengikuti aturan perencanaan kota yang telah dibuat sebelumnya. Penataan akupuntur perkotaan yang dilakukan dalam skala kecil berupaya untuk menghasilkan dampak dan kualitas bagi lingkup skala kota yang besar dengan menghasilkan reaksi berantai (*chain react*), dimana dari satu proyek atau rancangan yang dibuat di satu titik dapat memberikan pengaruh atau efek positif bagi area lainnya.

Penginapan

Penginapan adalah suatu bangunan atau sebagian bangunan yang disediakan secara khusus, dimana setiap orang dapat menggunakannya sebagai tempat tinggal sementara dengan membayar sewa. Penginapan merupakan salah satu bentuk akomodasi bagi orang yang melakukan kegiatan yang dilakukan bukan pada tempat tinggal sehari-hari atau berada di luar kota untuk kepentingan sesuatu seperti berwisata, bisnis, pertemuan dan lain sebagainya.

Penginapan adalah bagian dari suatu bangunan yang disiapkan secara khusus yang dapat digunakan oleh siapa saja sebagai tempat tinggal sementara dengan imbalan pembayaran sewa. Penginapan adalah suatu bentuk akomodasi untuk orang-orang yang melakukan di luar kota

seperti saat berlibur atau melakukan perjalanan bisnis. Beberapa jenis penginapan antara lain hotel, resor, *cottage/bungalow*, vila, losmen, hostel, motel

Hotel

Definisi Hotel

Menurut SK Menparpostel No.KM 34/HK 103/MPPT-87, hotel merupakan suatu jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian atau seluruh 35 bangunan untuk menyediakan jasa penginapan, makan dan minum serta jasa lainnya bagi umum, yang dikelola secara komersial serta memenuhi ketentuan persyaratan yang ditetapkan dalam keputusan pemerintah. Sedangkan menurut Surat Keputusan Menteri Perhubungan RI No., PM 10/PW-301/Phb. 77, tanggal 12 Desember 1977, hotel adalah suatu bentuk akomodasi yang dikelola secara komersial, disediakan bagi setiap orang untuk memperoleh pelayanan penginapan, berikut makan dan minum

Klasifikasi Hotel

Klasifikasi atau penggolongan hotel ialah suatu sistem pengelompokkan hotel-hotel ke dalam berbagai kelas atau tingkatan berdasarkan ukuran penilaian tertentu. Hotel dapat dikelompokkan ke dalam berbagai kriteria menurut kebutuhannya, namun ada beberapa kriteria yang dianggap paling lazim digunakan. Sementara itu di Indonesia sendiri pada tahun 1970 pemerintah menentukan klasifikasi hotel berdasarkan penilaian-penilaian tertentu yaitu luas bangunan, bentuk bangunan, perlengkapan (fasilitas), dan mutu pelayanan

Namun pada tahun 1977 ternyata sistem klasifikasi tersebut dianggap tidak sesuai lagi. Maka dengan Surat Keputusan Menteri Perhubungan No. PM. 10/PW. 301/Pdb – 77 tentang usaha dan klasifikasi hotel ditetapkan bahwa penilaian klasifikasi hotel secara minimum didasarkan pada jumlah kamar, fasilitas, peralatan yang tersedia, dan mutu pelayanan.

Berdasarkan klasifikasi hotel di Indonesia yang dikeluarkan oleh peraturan pemerintah, Deparpostel dan dibuat oleh Dirjen Pariwisata dengan SK : Kep-22/U/VI/78, hotel-hotel di Indonesia kemudian digolongkan ke dalam 5 (lima) kelas hotel, yaitu hotel bintang 1 hingga hotel bintang 5. Hotel-hotel yang tidak bisa memenuhi standar kelas tersebut ataupun yang berada di bawah standar minimum yang ditentukan oleh Menteri Perhubungan disebut Hotel Non Bintang.

Kuliner

Dalam KBBI, kuliner diartikan sebagai sesuatu yang berhubungan dengan masak-memasak. Kuliner merupakan kata serapan dari bahasa inggris *culinary* yang diartikan sebagai yang berhubungan dengan dapur atau masakan. Masakan tersebut dapat berupa makanan dan minuman.

Pujasera

Pujasera (pusat jajananan serba ada) atau lebih dikenal dengan *food court* di kalangan masyarakat saat ini merupakan sebuah tempat makan yang terdiri dari counter-counter makanan yang menawarkan aneka menu yang bervariasi. Food court adalah area makan yang terbuka dan bersifat informal.

Seni

Seni dapat diartikan sebagai karya yang diciptakan dengan keahlian yang luar biasa, seperti tari, lukisan, dan ukiran. Kesenian merupakan salah satu unsur dari kebudayaan.

Co-Working Space

Pengertian coworking space berdasarkan pengertian dari kamus Oxford merupakan lingkungan kerja atau kantor yang digunakan oleh orang-orang yang bekerja sendiri atau bekerja untuk perusahaan yang berbeda-beda. Secara khusus coworking space menawarkan lingkungan kerja

yang saling berbagi peralatan, ide dan pengetahuan. Selain itu, pengertian lainnya yaitu coworking space meliputi penyewaan ruang kerja yang digunakan secara bersama – sama dan terbuka dengan pengguna lainnya dengan penggunaan waktu yang fleksibel.

3. METODE

Metode Penelitian

Metode yang digunakan untuk mengumpulkan data dilakukan dengan melakukan survey langsung ke lokasi serta melalui penelusuran situs internet baik dari sumber dalam negeri maupun luar negeri yang berhubungan dengan akupuntur perkotaan serta kawasan Jalan Jaksa sebagai lokasi proyek.

Metode Desain

Metode desain program digunakan pada perancangan proyek ini. Menurut Agustinus dalam bukunya “Peta Metode Desain”, program memegang peranan penting dalam membentuk sebuah kejadian di dalam ruang. Program tidak hanya menjalankan fungsinya sendiri, tetapi juga menjadi bagian dari skema yang lebih besar. (Sutanto, 2020).

Dalam bukunya *Architecture and Disjunction* (1994) Tschumi memperkenalkan trilogi *programming* yaitu *cross-programming*, *trans-programming*, dan *dis-programming*. Menurutnya *Transprogramming* mengkombinasikan beberapa program yang sifat dan konfigurasi spasialnya berbeda. Masing-masing program berjalan beriringan, serta saling mendukung dan memperkuat program secara keseluruhan dengan perannya masing-masing.

Proyek ini mengkombinasikan program lama yang menjadi identitas dari Jalan Jaksa yaitu penginapan dan kuliner dengan program baru yaitu *co-working space*. Kombinasi program lama dan baru dilakukan untuk tetap menjaga sejarah dari Jalan Jaksa sekaligus menarik target pengunjung baru dengan keberadaan *co-working space*.

4. DISKUSI DAN HASIL

Konfigurasi Kawasan Jalan Jaksa

Kondisi Jalan Jaksa saat ini terus mengalami perubahan. Bangunan bekas penginapan, kafe, dan bar yang dahulu beroperasi di jalan ini memiliki kondisi yang beragam. Beberapa bangunan bekas penginapan ada yang disewakan, kondisi bangunan bekas kafe ada yang dibiarkan tutup begitu saja dengan kondisi yang tidak terawat. Beberapa bangunan baru juga dibangun di sepanjang jalan ini.

Dari pemetaan bangunan yang ada di kawasan Jalan Jaksa saat ini, proyek akan mengambil tapak di bekas proyek yang kondisinya saat ini terlantar. Melalui survey langsung yang dilakukan oleh penulis, saat ini terdapat 7 penginapan yang masih beroperasi dengan kelas yang beragam, 3 kafe, serta beberapa rumah makan dan minimarket di sepanjang Jalan Jaksa.



INFORMASI TAPAK

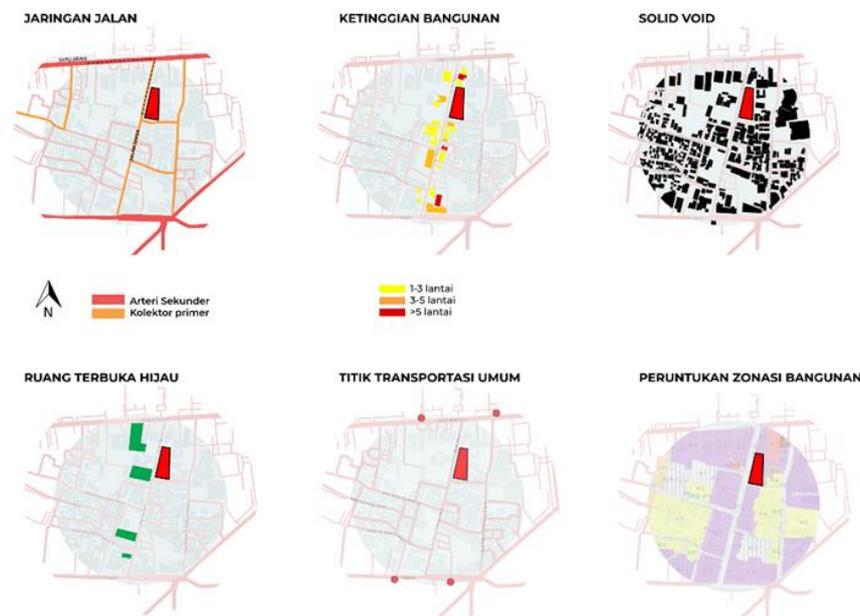
KDB : 60 %
 KDH : 30 %
 KLB : 3,5
 KB : 8
 Luas Tapak : 4060 m²

Gambar 3. Gambaran Tapak Terpilih

Pemilihan Tapak

Tapak yang terpilih untuk proyek berada di Jalan Jaksa No.8 Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat dengan luas tapak sebesar 4060 m². Tapak berada di zona K.1 dengan peruntukan perkantoran, perdagangan, dan jasa. Tapak berada di lahan bekas proyek terbengkalai yang pembangunannya berhenti sejak tahun 2018. Pada sisi utara, proyek berbatasan dengan rumah makan nasi padang, sisi selatan berbatasan dengan Jalan Kebon Sirih Timur Gang 1, sisi timur berbatasan dengan permukiman warga, dan sisi barat berbatasan langsung dengan Jalan Jaksa.

Analisis Tapak



Gambar 4 Analisis Tapak

Jaringan Jalan

Akses menuju Jalan Jaksa diapit oleh dua jalan arteri sekunder yaitu Jl. Kebon Sirih dan Jl. K.H. Wahid Hasyim. Untuk kendaraan bermotor, akses Jalan Jaksa dibuat masuk satu arah dari Jl. Kebon Sirih dengan lebar jalan 6 m. Akses jalur pedestrian untuk pejalan kaki sudah tersedia dari jalan arteri sekunder ke sepanjang Jalan Jaksa sehingga lingkungan ramah pejalan kaki.

Ketinggian Bangunan

Bangunan di sepanjang Jalan Jaksa mayoritas merupakan bangunan rendah dengan ketinggian 1-3 lantai. Pada bagian tengah jalan terdapat satu proyek bangunan terlantar dengan ketinggian lebih dari 10 lantai yang membuatnya tidak menyatu dengan lingkungannya, sehingga area dari proyek terlantar ini yang dipilih menjadi site untuk proyek urban acupuncture.

Solid Void

Massa bangunan di Jalan Jaksa didominasi bangunan kecil yang terbentuk secara organik di sepanjang jalan. Beberapa bangunan yang dibaut tanpa gsb membuat tampak kawasan menjadi padat. Terdapat beberapa void atau ruang kosong antar bangunan yang merupakan lahan kosong belum terbangun. Nantinya, membuat area depan site yang menghadap jalan lebih terbuka untuk mengurangi kesan padat pada area sekitar tapak.

Ruang Terbuka Hijau

Area hijau di sepanjang Jalan Jaksa cukup minim. Area hijau yang ada berupa lahan kosong yang belum terbangun, tidak terdapat ruang terbuka hijau yang sengaja dirancang untuk publik di sekitar Jalan Jaksa. Menyediakan ruang terbuka hijau yang cukup pada proyek nantinya berguna untuk membuat lingkungan Jalan Jaksa lebih asri dan mengurangi kepadatan bangunan

Titik Transportasi Umum

Beberapa titik pemberhentian bus dan angkutan kota terdapat di sepanjang Jalan Kebon Sirih dan K.H Wahid Hasyim. Pada radius 500m dari tapak terdapat Stasiun Kereta Gondangdia yang melayani rute kereta KRL.

Peruntukan Zonasi Bangunan

Bangunan di sepanjang Jalan Jaksa masuk ke dalam zonasi K.1 dengan maksimal ketinggian 8 lantai. Peruntukan tapak sudah sesuai dengan program pada proyek yang berhubungan dengan fungsi komersil.

Program pada Bangunan

Hotel

Program hotel pada bangunan dipilih untuk tetap mempertahankan identitas Jalan Jaksa sebagai tempat tujuan penginapan murah yang saat ini mulai pudar. Hotel menyediakan penginapan berjenis kapsul untuk harga yang lebih murah dan kamar berkapasitas 2 orang untuk pengunjung yang menginginkan tempat beristirahat yang lebih privat.

Food court

Jaringan kuliner pada Jalan Jaksa diterapkan pada bangunan dengan membuat *food court*. Melihat kondisi Jalan Jaksa dahulu, kedatangan turis ke kawasan ini tidak hanya untuk mencari penginapan murah, namun juga karena kehadiran tempat makan, kafe dan bar di sepanjang jalan ini yang membuat jalan ini lebih hidup. Melalui survey langsung yang dilakukan oleh penulis, kondisi pada saat istirahat makan siang menunjukkan banyaknya pekerja kantoran yang bekerja di perkantoran sekitar Jalan Jaksa mencari makan siang di tempat-tempat makan yang berada di Jalan Jaksa ini. Konsep *foodcourt* yang menjajakan makanan dengan harga yang relatif lebih murah daripada restoran membuat program ini bisa menargetkan para pekerja kantoran di sekitar Jalan Jaksa ini sebagai salah satu *user*.

Co-Working Space

Co working space dipilih melihat kawasan sekitarnya yang didominasi perkantoran sehingga membuat tempat *co-working* untuk menyediakan tempat bekerja yang lebih santai dan tidak seformal kantor pada umumnya. Kondisi saat ini yang memungkinkan orang untuk bekerja

dimanapun dan kapanpun membuat *co-working space* sebagai salah satu pilihan bagi masyarakat melakukan pekerjaannya sekaligus berinteraksi dengan lingkungan sosialnya.

Panggung Seni

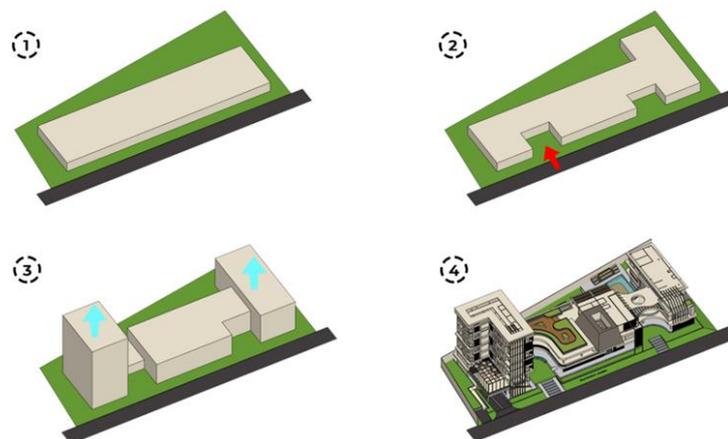
Panggung seni dibuat sebagai sarana untuk memwadahi berbagai aktivitas pertunjukan seperti musik maupun tarian. Panggung diletakan diantara area *food court* dan area *co-working* sehingga keberadaannya dapat menciptakan situasi yang lebih meriah untuk area *food court*.

Konsep Desain

Bangunan dibuat lebih terbuka agar menyatu dengan kawasan sekelilingnya dan menghadirkan suasana yang berbeda dengan bangunan eksisting yang sudah ada di sepanjang Jalan Jaksa. Perubahan aktivitas kawasan dari tahun ke tahun, mulai dari awalnya kawasan permukiman yang bertransformasi menjadi kawasan yang terkenal dengan penginapan murah, dan saat ini sesuai dengan rencana tata kota kawasan ini diproyeksikan untuk menjadi kawasan perkantoran. Fungsi bangunan akan menyesuaikan dan menggabungkan penginapan dan foodcourt untuk mempertahankan identitas kawasan, digabungkan dengan *co-working space* sebagai respon atas kawasan yang diproyeksi sebagai tempat perkantoran.

Kondisi eksisting kawasan yang padat akan bangunan, sehingga proyek ini akan mengoptimalkan penghijauan pada lahan dengan membuat *courtyard* dan plaza terbuka dan taman di sekeliling tapak.

Transformasi Massa



Gambar 5. Transformasi Gubahan

Tahap 1

Massa awal mengikuti arah axis utama yang searah dengan Jalan Jaksa, Menyesuaikan dengan lingkungan sekelilingnya yang mengikuti axis terhadap jalan

Tahap 2

Bentuk tapak yang lebih panjang ke belakang pada sisi kanan belakang membuat massa bangunan pada sisi kanan dibuat lebih panjang. Pada sisi depan dibuat dua titik yang menjadi akses utama menuju bangunan sekaligus menjadi courtyard atau halaman terbuka. Keberadaan halaman ini menjadi penghubung antar massa bangunan yang memiliki program berbeda-beda.

Tahap 3

Ketinggian massa bangunan menyesuaikan dengan program yang disematkan pada masing-masing bagian bangunan. Sisi kiri dibuat paling tinggi sebagai hotel sementara sisi tengah dan kanan dibuat lebih landai sebagai area f&b yang mengutamakan keterhubungan dengan area terbuka pada lantai dasar

Tahap 4

Massa bangunan dibuat memiliki banyak titik-titik terbuka yang difungsikan sebagai area sosial. Konsep ruang-ruang f&b dan penginapan yang terhubung dengan area terbuka menjadi konsep

yang membedakan dengan bangunan yang sudah ada di sepanjang Jalan Jaksa ini.

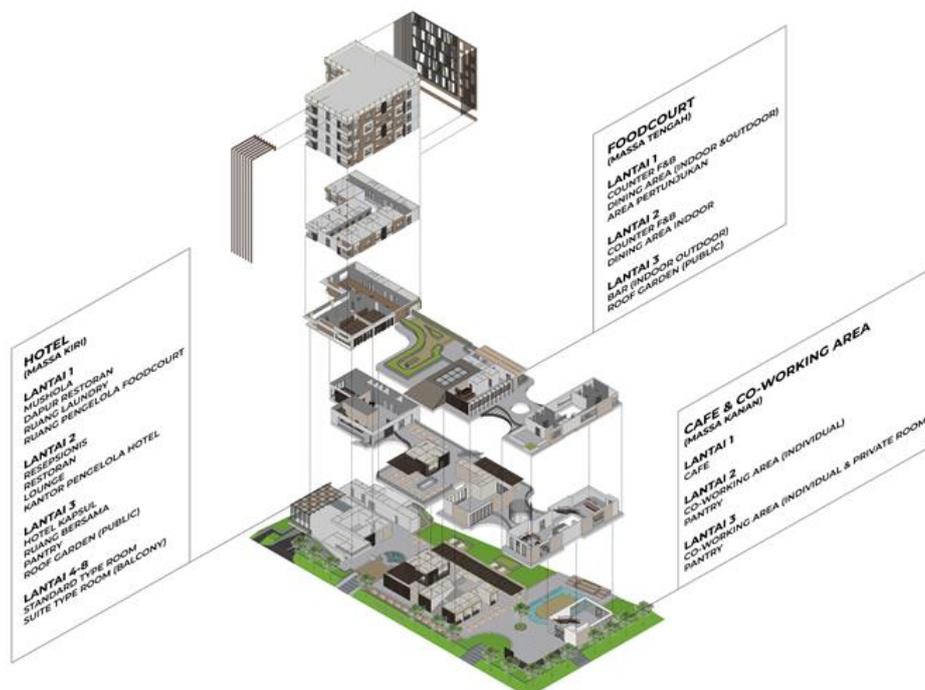
Desain Bangunan



Gambar 6. Perspektif Depan Bangunan

Bangunan didesain sebagai bangunan yang menggabungkan berbagai program yang menjadi identitas Jalan Jaksa. Area hijau pada tapak juga dibuat semaksimal mungkin di sekeliling tapak untuk membawa suasana yang berbeda di kawasan Jalan Jaksa ini yang sebelumnya padat dengan bangunan di sepanjang jalannya. Dengan memaksimalkan area hijau, konsep yang diangkat pada *food court* juga berbeda dengan tempat makan maupun kafe yang sudah ada saat ini di Jalan Jaksa.

Penempatan Program pada Bangunan



Gambar 7. Program pada Bangunan

Bentuk tapak yang melebar di sepanjang Jalan Jaksa membuat peletakan program dibagi menjadi 3 bagian. Hotel diletakkan pada sisi paling kiri didasari atas rencana penataan kawasan

Jaksa, dimana sisi kiri bangunan direncanakan boleh memiliki ketinggian sampai dengan 16 lantai. Hotel sebagai massa bangunan yang paling tinggi pada tapak diletakan pada sisi tersebut untuk membentuk *skyline* yang menerus dengan bangunan di sampingnya pada masa mendatang. Penempatan *food court* pada massa tengah ditunjukkan sebagai penghubung dari berbagai program yang ada pada bangunan. *Food court* sebagai area makan akan selalu didatangi oleh pengguna baik dari sisi hotel maupun *co-working*.

Mempertahankan Karakteristik Jalan Jaksa

Jalan Jaksa yang terkenal akan penginapan murah, wisata kuliner, dan keseniannya melalui festival tahunan yang dahulu dinamakan dengan Festival Jalan Jaksa diimplementasikan pada bangunan dengan membuat suatu *food court* dengan konsep *semi outdoor*. Area makan berhubungan langsung dengan Jalan Jaksa untuk mengkoneksikan aktivitas pada tapak dengan aktivitas di sepanjang Jalan Jaksa itu sendiri. Area pertunjukan juga dibuat pada area makan sebagai sarana untuk menghibur pengunjung maupun dapat digunakan untuk menampilkan/memperkenalkan budaya lokal kepada pengunjung terutama turis asing.

Desain Area *Food Court*



Gambar 8. Ilustrasi Desain Area Food Court

Area *food court* dirancang dengan 2 konsep ruang makan yaitu *indoor* dan *outdoor*. Area makan *indoor* diapit oleh area makan *outdoor* pada sisi barat (menghadap Jalan Jaksa) dan sisi timur (bagian belakang tapak). Area makan *outdoor* yang menghadap Jalan Jaksa dibuat sedekat mungkin untuk menyatu dengan jalur pedestrian di Jalan Jaksa untuk membentuk konektivitas dengan aktivitas yang terjadi di Jalan Jaksa. Sisi *outdoor* bagian belakang dibuat lebih teduh dengan penempatan vegetasi di titik-titik yang dijadikan area makan, area belakang ini dimanfaatkan sebagai ruang terbuka untuk aktivitas pengunjung terutama anak-anak yang lebih aktif.

Kios makanan terdiri dari 2 tipe, dengan tipe 1 berukuran 4 x 4 berjumlah 8 unit dan tipe 2 berukuran 4,2 x 3 berjumlah 7 unit yang perseberannya dibagi pada lantai 1 dan 2 bangunan. Untuk mempertahankan ciri Jalan Jaksa dahulu, dibuat area pertunjukan pada lantai 1 yang dapat mengakomodasi pertunjukan musik sampai pertunjukan tari karena ukuran dari panggung

yang cukup besar.

Lantai 2 terdiri dari 4 kios makanan, area makan *indoor*, dan ruang makan tertutup (lebih privat untuk kebutuhan acara tertentu). Area makan lantai 2 memiliki view yang sama dengan lantai 1 ke arah Jalan Jaksa dan taman/ruang terbuka di bagian belakang serta panggung pertunjukan. Area ini juga terhubung dengan hotel pada sisi utara dan *co-working space* pada sisi selatan, sehingga memudahkan pengunjung hotel maupun orang yang sedang bekerja untuk mengakses area makan secara langsung.

Desain Area Hotel



Gambar 9. Desain Hotel

Penempatan ruang-ruang yang digunakan bersama pada hotel diutamakan untuk ditempatkan pada sisi depan yang menghadap ke Jalan Jaksa dengan tujuan menjadikan Jalan Jaksa sebagai bagian dari desain serta membentuk keterhubungan antara aktivitas di pedestrian jalan dengan aktivitas hotel di dalam tapak. Untuk mempertahankan harga murah pada penginapan, hotel dibuat dengan 2 konsep kamar yaitu kamar kapsul yang digunakan bersama-sama dan kamar standar berkapasitas 2 orang. Pemilihan kamar kapsul menyesuaikan dengan perkembangan zaman untuk menyediakan penginapan nyaman namun dengan harga yang terjangkau. Model penginapan kapsul juga memungkinkan pengunjung lebih dekat satu dengan yang lain, serupa seperti gambaran penginapan wisma-wisma di sepanjang Jalan Jaksa dahulu. Penempatan kamar kapsul diletakkan pada lantai 3, bersamaan dengan ruang komunal yang dapat digunakan oleh para pengunjung hotel sebagai sarana untuk bersantai dan bersosialisasi. Ruang komunal juga menyediakan dapur, area makan, dan area bermain sederhana. Pada lantai 3, akses hotel juga terhubung dengan roof garden sehingga keberadaannya pada bangunan dapat dimaksimalkan sebagai salah satu fasilitas untuk pengunjung hotel. Kamar kapsul dibedakan untuk pengunjung laki-laki dan perempuan, dengan masing-masing kamar dapat menampung 16 orang.

Lantai 4 sampai 8 hotel digunakan untuk kamar standar berkapasitas 2 orang. Kamar standar memiliki 2 tipe dengan luas yang berbeda serta keberadaan balkon sebagai pembeda utamanya. Setiap lantai memiliki 11 kamar standar, sehingga total terdapat 55 kamar tipe standar. Untuk menghubungkan masing-masing lantai, hotel memiliki *void* besar yang terletak pada area foyer lift.

Desain Area Co-Working

Area *co-working* berada pada massa bangunan paling kanan dan berada pada sisi *hook*. Akses menuju area *co-working* harus melewati area kafe terlebih dahulu yang berada di lantai 1 massa

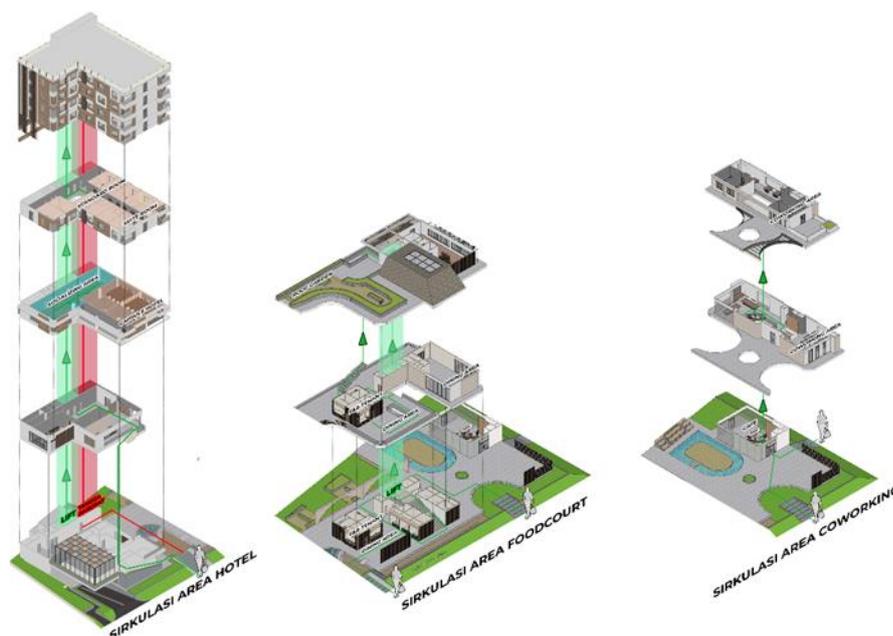
bangunan. Kafe dan *co-working* menyatu dengan tujuan area kafe dapat dimanfaatkan untuk orang melakukan meeting atau diskusi, dan *co-working space* yang berada di lantai 2 dan 3 menjadi ruang yang dirancang untuk benar-benar bekerja dengan nyaman. Pada lantai 3 disediakan 4 ruangan tertutup bagi penyewa yang ingin bekerja secara berkelompok pada ruang yang lebih privat.



Gambar 10. Desain Area Co-Working

Sirkulasi pada Bangunan

Akses sirkulasi menuju bangunan dibedakan menjadi 2, bagi pejalan kaki dan kendaraan. Untuk pejalan kaki, terdapat 2 titik masuk pada sisi barat dan 1 titik masuk pada sisi selatan. Sementara untuk kendaraan bermotor, akses keluar dan masuk basement terletak pada bagian sebelah kiri sisi barat tapak. Untuk sirkulasi di dalam bangunan, ketiga massa bangunan memiliki sistem sirkulasi vertikal yang berbeda. Massa hotel memiliki lift dan tangga kebakaran. Sirkulasi pada massa *food court* dapat menggunakan lift dan juga tangga. Untuk massa *co-working* hanya terdapat tangga untuk mengakses lantai 1 sampai 3 bangunan.



Gambar 11. Ilustrasi Sirkulasi pada Bangunan

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Identitas Jalan Jaksa yang dahulu terkenal akan penginapan murah dan salah satu tujuan wisata turis tidak bisa dihapus begitu saja. Meski kondisinya saat ini sudah tidak sepopuler dahulu, pemerintah berusaha untuk tetap mempertahankan dan memperkenalkannya ke masyarakat luas terlihat dari festival yang terus diselenggarakan setiap tahunnya. Festival Kebon Bang Jaim sebagai pagelaran yang menggantikan Festival Jalan Jaksa untuk memperkenalkan dan merepresantasikan Jalan Jaksa dan kawasan sekitarnya dengan pertunjukan seni budaya dan jajanan khas Betawi.

Proyek ini berupaya hadir sebagai salah satu wujud usaha untuk tetap mempertahankan identitas Jalan Jaksa sekaligus menyesuaikan dengan perubahan kondisi zaman dan perkembangan kawasan Jalan Jaksa. Dengan menggabungkan program lama seperti penginapan dan tempat makan yang lekat dengan identitas Jalan Jaksa dan program baru *co-working space*, keberadaan proyek ini diharapkan dapat menjadi atraktor baru bagi kawasan Jalan Jaksa sekaligus menjadi katalis bagi bangunan dan titik-titik di sepanjang jalan ini yang kondisinya tutup atau terbengkalai agar dapat dibangun kembali. Menghidupkan kembali Jalan Jaksa tidak dapat dilakukan hanya dengan membuat satu bangunan pada satu titik tapak, namun perlu respon dari bangunan sekitarnya di sepanjang kawasan ini, dan proyek ini hadir sebagai pemantik untuk menghidupkan kembali kawasan ini seperti dahulu.

Saran

Perancangan bangunan secara keseluruhan baik eksterior maupun interior masih dapat dikembangkan lebih dalam lagi untuk meningkatkan nuansa yang kental akan kondisi Jalan Jaksa dahulu. Penelitian juga dapat disempurnakan dengan memperhatikan pola perkembangan kawasan kedepannya yang terus bertransformasi.

REFERENSI

- Asdhiana, I. M. (2014). Jalan Jaksa, Jejak Pariwisata Jakarta. Diunduh 29 Juni 2022 dari Kompas.com:<https://travel.kompas.com/read/2014/10/05/134500527/Jalan.Jaksa.Jejak.Pariwisata.Jakarta?page=all>
- Baskoro, B. (2010). Wisata Kota Jalan Jaksa : Sebuah Kajian Sosiologi Pariwisata. Depok: Koekoesan.
- Harisianti, V., & Pratiwi, W. D. (2020). Transformasi Spasial Hunian Pada Eks-Backpacker Enclaves Studi Kasus: Jalan Jaksa, Jakarta Pusat. Jurnal RUAS, 52-61.
- Hidayat, M. R. (2019). Sempat Jadi Primadona Para Turis, Begini Nasib Jalan Jaksa Sekarang. Diunduh 29 Juni dari Tribunjakarta.com: <https://jakarta.tribunnews.com/2019/04/13/sempat-jadi-primadona-para-turis-begini-nasib-jalan-jaksa-sekarang>
- Lerner, J. (2003). Urban Acupuncture. In J. Lerner, Urban Acupuncture. Island City.
- Sutanto, A. (2020). Peta Metode Desain. Jakarta: Universitas Tarumanagara. SK Menparpostel No.KM 94/HK 103/MPPT-87. Diunduh 15 Agustus 2022 dari https://jdih.kemendikbud.go.id/asset/data_puu/regulation_subject_1567753049_km94hk103mppt_87.pdf
- Tschumi, B. (1994). Architecture and Disjunction. Cambridge: MIT Press.