

LAPORAN KAJIAN

PANDUAN RANCANG KAWASAN PERKAMPUNGAN BUDAYA SETU BABAKAN

DISAMPAIKAN KEPADA

**Bidang Pemanfaatan Ruang
Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan
Pertanahan
Provinsi DKI Jakarta**

DIAJUKAN OLEH



**Tim Arsitektur FTSP
Universitas Trisakti**



KATA PENGANTAR

Puji syukur senantiasa kami panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat, petunjuk, dan karunia-Nya, sehingga penyusunan dokumen "Panduan Rancang Kawasan Perkampungan Budaya Betawi Setu Babakan, Jakarta" ini dapat diselesaikan dengan baik.

Perkampungan Budaya Betawi Setu Babakan memiliki posisi yang sangat strategis dan krusial bagi Kota Jakarta. Lebih dari sekadar destinasi wisata air dan alam, kawasan ini merupakan benteng pertahanan utama sekaligus etalase hidup bagi pelestarian seni, budaya, nilai-nilai, serta arsitektur tradisional Betawi di tengah pusaran modernisasi kota metropolitan. Oleh karena itu, penataan ruang dan fisik kawasan ini menuntut pendekatan khusus yang mampu mensinergikan antara kebutuhan pelestarian warisan budaya dan pengembangan kawasan wisata yang inklusif serta berkelanjutan.

Dokumen Panduan Rancang Kawasan (PRK) ini disusun sebagai instrumen pengendali, pedoman, sekaligus arahan desain bagi seluruh pemangku kepentingan—baik jajaran pemerintah daerah, pihak swasta, maupun masyarakat luas—dalam merencanakan, membangun, dan memelihara lingkungan binaan di kawasan Setu Babakan. Melalui panduan ini, diharapkan setiap intervensi pembangunan fisik yang dilakukan akan selalu selaras dengan karakter spasial lokal, memperkuat identitas arsitektur ke-Betawi-an, menjaga keseimbangan ekologis tata air, serta pada akhirnya bermuara pada peningkatan kesejahteraan masyarakat setempat.

Kami menyadari sepenuhnya bahwa terwujudnya dokumen ini bukanlah hasil kerja keras satu pihak semata, melainkan buah dari sinergi dan kolaborasi yang erat. Pada kesempatan ini, kami ingin menyampaikan apresiasi dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

- Pemerintah Provinsi DKI Jakarta beserta jajaran Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) terkait atas arahan dan dukungan kebijakannya.
- Unit Pengelola Kawasan (UPK) Perkampungan Budaya Betawi Setu Babakan atas fasilitasi dan data yang diberikan.
- Para Budayawan, Tokoh Masyarakat Betawi, dan Akademisi yang telah menyumbangkan pemikiran, wawasan budaya, serta masukan yang tak ternilai harganya.
- Masyarakat Setu Babakan yang telah berpartisipasi aktif dalam memberikan aspirasi demi kemajuan kawasannya.
- Seluruh Tim Penyusun yang telah mencurahkan waktu, tenaga, dan keahliannya hingga dokumen ini rampung.

Kami menyadari bahwa dokumen Panduan Rancang Kawasan ini mungkin masih memiliki kekurangan dan perlu terus beradaptasi dengan dinamika perkembangan zaman. Oleh karena itu, kritik dan saran yang konstruktif sangat kami harapkan guna penyempurnaan di masa mendatang. Akhir kata, semoga panduan ini dapat diimplementasikan dengan baik dan menjadi acuan yang bermanfaat demi terwujudnya Perkampungan Budaya Betawi Setu Babakan yang lestari, berkarakter, berdaya saing, dan senantiasa menjadi kebanggaan warga Jakarta dan Indonesia.

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	2
DAFTAR ISI	3
DAFTAR GAMBAR	4
DAFTAR TABEL	4
BAB 1 PENDAHULUAN	5
1.1 LATAR BELAKANG	5
1.2 MAKSUD, TUJUAN DAN SASARAN	9
1.3 RUANG LINGKUP	10
1.4 SISTEMATIKA LAPORAN	12
BAB 2 PENDEKATAN DAN METODOLOGI	14
2.1 PENDEKATAN	14
2.2 METODOLOGI	15
BAB 3 KAJIAN LITERATUR	20
3.1 KAJIAN PERATURAN	20
3.2 KAJIAN TERDAHULU	37
3.3 KAJIAN PRESEDEN	59
BAB 4 GAMBARAN UMUM	62
4.1. GAMBARAN UMUM	62
4.2. KARAKTER KAWASAN	81
BAB 5 RENCANA KERJA	106
5.1 TAHAPAN PENYUSUNAN PRK	106
5.2 RENCANA KERJA PRK	109
5.3 RENCANA SURVEY DAN FOCUS GROUP DISCUSSION (FGD)	118
5.4 RENCANA RAPAT/DISKUSI	118
5.5 RENCANA PELAPORAN	119

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Peta Deliniasi Wilayah Setu Babakan	11
Gambar 2 Arah Pengembangan Wilayah PRK 2012	39
Gambar 3 Arah Pengembangan Arsitektur PRK 2012	40
Gambar 4 Arah Pembagian Blok PRK 2013	43
Gambar 5 Arah Pengembangan Kawasan Masterplan 2018	44
Gambar 6 Masterplan Kawasan PBB -2019	45
Gambar 7 Ilustrasi Penataan Ruang Zona Karakter Sentra Budaya	48
Gambar 8 Konsep Penataan Tata Bangunan dan lingkungan Zona Karakter Ruang Terbuka Hijau	48
Gambar 9 Roadmap Setu Babakan 2024	50
Gambar 10 Arah Pengembangan Wilayah PRK 2025	52
Gambar 11 Gerbang/ Akses masuk Kawasan Setu Babakan	65
Gambar 12 Peta Setu Babakan tahun 1917	67
Gambar 13 Pagelaran Seni Tahunan PBB Setu Babakan	72
Gambar 14 Persebaran Aktivitas Ekonomi PBB Setu Babakan (RT 08 dan 09)	74
Gambar 15 Aktivitas Rekreasi di sekitar Setu Babakan	75
Gambar 16 Lakefront Setu Babakan	76
Gambar 17 Dominasi Guna Lahan Kawasan Setu Babakan	78
Gambar 18 Dominasi Guna Lahan Zona Inti Setu Babakan	79
Gambar 19 Kondisi Eksisting Tepian Setu	82
Gambar 20 Vegetasi Eksisting dominasi Jenis Vegetasi dalam Penghijauan Urban	84
Gambar 21 Area yang berpotensi memiliki Nilai Visual ke arah Setu dan Bangunan Museum	86
Gambar 22 Kegiatan Sektor Informal di sekitar Setu Babakan	88
Gambar 23 Potensi konektivitas antara Setu Babakan dengan Ruang Hijau disekitar	93
Gambar 24 Pemanfaatan Area Tepi Setu untuk kegiatan Informal	94
Gambar 25 Ilustrasi Analisis Kondisi Eksisting Tepi Setu	95
Gambar 26 Tipologi Bentuk Atap di Kawasan PBB Setu Babakan	101
Gambar 27 Fasd Bangunan 1 Lantai dan 2 Lantai di PBB Setu Babakan	102
Gambar 28 Presentasi Bangunan dengan ornamen Betawi di RT 05,06, dan 07	103
Gambar 29 Data Ketinggian Lantai Bangunan	104

DAFTAR TABEL

Table 1 Perbandingan Kajian Terdahulu	55
Table 2 Karakter Perencanaan dan Ciri Utama dari Kajian terdahulu	58
Table 3 Jenis dan Unit Aktivitas Ekonomi di PPB Setu Babakan (RT 05,06, dan 07)	73
Table 4 Jenis Pohon Sekitar Setu Babakan	90
Table 5 Rencana Jadwal Pelaksanaan Pekerjaan	110



1. PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

1.1.1 ARAH KEBIJAKAN DAERAH KHUSUS JAKARTA DAN URGENSI TRANSFORMASI PANDUAN RANCANG KAWASAN

Transformasi Jakarta pasca penetapan status barunya sebagai daerah khusus membawa konsekuensi strategis terhadap penguatan identitas kota dan arah pembangunannya. Sejalan dengan hal tersebut, Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD) Provinsi DKI Jakarta Tahun 2025–2045 menegaskan pentingnya penguatan kawasan bernilai sosial budaya sebagai bagian dari pembangunan kota yang berkarakter, inklusif, dan berkelanjutan. Terbitnya dokumen RPJPD ini membawa pergeseran kebijakan yang lebih holistik, yang secara langsung mengamankan adanya penyesuaian dan penyelarasan menyeluruh terhadap instrumen Panduan Rancang Kawasan (PRK). Penyesuaian ini mutlak diperlukan agar PRK selaras dengan arah pembangunan daerah yang kini semakin memprioritaskan ketahanan lingkungan kota.

Dalam kerangka kebijakan tata ruang yang baru ini, instrumen PRK (UDGL) tidak bisa lagi hanya diposisikan sebagai pedoman "tata bangunan" belaka tanpa menyertakan kerangka "tata lingkungan dan tata kelola". Jika pendekatan konvensional ini dipertahankan, visi RPJPD 2025–2045 niscaya tidak akan dapat direalisasikan secara optimal. Kondisi tersebut selama ini telah melahirkan kesenjangan (*gap*) yang signifikan antara tingginya kompleksitas desain fisik-spasial dengan rendahnya viabilitas

implementasi di lapangan. Kesenjangan ini berakar dari absennya integrasi tiga dimensi fundamental perancangan kota, di mana kelayakan ekologis menjadi celah paling kritis, yang kemudian disusul oleh lemahnya penerimaan sosial-ekonomi masyarakat serta ketiadaan strategi operasional kelembagaan.

Urgensi krusial tersebut menuntut sebuah paradigma baru menjelang penyusunan PRK PBB Setu Babakan tahun 2026. Untuk memutus rantai inefektivitas dokumen perencanaan masa lalu, diperlukan pendekatan yang tidak lagi mereduksi kawasan sekadar sebagai objek arsitektural. Kerangka perancangan kota ke depan harus meletakkan keseimbangan ekologis—seperti tata kelola air, pelestarian ruang terbuka biru-hijau, dan mitigasi iklim mikro—sebagai fondasi utama yang menopang variabel sosial-ekonomi dan kelembagaan. Hanya dengan menutup *gap* ekologis inilah, PBB Setu Babakan dapat mengoptimalkan kapasitasnya sebagai representasi identitas lokal sekaligus mendukung visi Jakarta sebagai episentrum kebudayaan berskala global yang berkelanjutan.

1.1.2 KONTEKS SOSIAL BUDAYA JAKARTA

Sebagai entitas metropolitan dengan rekam jejak historis sebagai Ibu Kota Negara Kesatuan Republik Indonesia, Provinsi Daerah Khusus Jakarta telah bertransformasi menjadi pusat konvergensi bagi sektor perdagangan, jasa, pariwisata, dan sosial-budaya. Posisi strategisnya sebagai gerbang interaksi lintas regional dan internasional menjadikan kawasan ini sebagai ruang akulturasi bagi keragaman nilai sosial dan tradisi masyarakat nusantara maupun global. Dalam masa transisi pasca-perubahan status kedudukan ibu kota, diversitas sosial-budaya ini tidak lagi diposisikan semata sebagai benda cagar budaya atau warisan historis, melainkan diformulasikan sebagai modal sosial (*social capital*) dan daya saing strategis Jakarta dalam pencapaian visi sebagai kota global.

Di balik masifnya kekayaan kultural tersebut, dinamika Jakarta sebagai kawasan megapolitan menghadirkan tantangan spasial dan demografis yang kompleks. Akselerasi pembangunan infrastruktur, komersialisasi ruang kota, serta peningkatan kepadatan penduduk yang berbenturan dengan limitasi ketersediaan lahan, telah memicu tekanan struktural terhadap ruang-ruang kultural tradisional. Implikasi dari desakan keruangan ini termanifestasi pada marjinalisasi kawasan permukiman lokal. Kondisi tersebut memunculkan urgensi terhadap potensi degradasi adat, tradisi, dan ruang hidup masyarakat Betawi, yang secara esensial merepresentasikan identitas inti (*core identity*) warga Jakarta.

Saat ini, entitas kebudayaan Betawi berhadapan dengan tantangan multidimensi: terdesak secara keruangan akibat eskalasi alih fungsi lahan, serta terdegradasi secara kultural oleh penetrasi budaya global dan gaya hidup urban kontemporer. Nilai-nilai kearifan lokal, praktik keseharian, serta wujud arsitektur vernakular secara gradual kehilangan ruang representasinya di tengah transformasi lanskap fisik kota. Padahal, kebudayaan Betawi itu sendiri terbentuk dari proses akulturasi historis yang mengedepankan nilai-nilai toleransi, keterbukaan, dan gotong royong; di mana elemen-elemen tersebut berperan sangat krusial dalam memelihara kohesi sosial pada konstelasi masyarakat Jakarta yang heterogen.

Sebagai respons komprehensif terhadap dinamika struktural tersebut, diperlukan perumusan strategi pembangunan dan penataan ruang berbasis pelestarian budaya yang terukur, integratif, dan berkelanjutan. Paradigma pelestarian perlu diperluas dari sekadar preservasi fisik yang bersifat statis menuju reaktualisasi ruang budaya yang adaptif (*living culture*). Strategi ini mengamanatkan sinkronisasi antara pembinaan nilai-nilai luhur sosiokultural, peningkatan kualitas kelestarian lingkungan, dan optimalisasi kesejahteraan sosial-ekonomi masyarakat lokal. Secara spesifik, intervensi ini harus memprioritaskan pelibatan generasi muda sebagai pewaris dan agen pemajuan kebudayaan. Melalui skema penataan ruang yang komprehensif ini, identitas lokal Betawi diproyeksikan tidak hanya memiliki resiliensi terhadap arus urbanisasi, tetapi juga mampu beradaptasi dan berkembang sebagai wujud kebanggaan Daerah Khusus Jakarta di masa depan.

1.1.3 PENETAPAN DAN KARAKTER KAWASAN SETU BABAKAN

Dalam kerangka pembangunan jangka panjang, kebudayaan diposisikan sebagai pilar penting yang tidak hanya berfungsi sebagai warisan, tetapi juga sebagai modal sosial dan kultural bagi daya saing kota global. Dalam konteks tersebut, Perkampungan Budaya Betawi Setu Babakan memiliki posisi strategis sebagai pusat kebudayaan Betawi sekaligus ruang hidup masyarakat yang mempertahankan praktik budaya secara keseharian. RPJPD 2025–2045 mengarahkan pengembangan kawasan ini sebagai Kawasan Strategis Provinsi dari sudut kepentingan sosial budaya dengan beberapa fokus utama, meliputi:

- 1) Pengembangan pariwisata berbasis pelestarian budaya Betawi yang ramah lingkungan dan terintegrasi dengan transportasi publik;
- 2) Penyediaan ruang publik yang inklusif bagi masyarakat lokal dan wisatawan;
- 3) Pelestarian budaya dan nilai-nilai masyarakat setempat;

- 4) Pengembangan kawasan secara inklusif dengan pelibatan masyarakat dalam aspek sosial dan ekonomi;
- 5) Penyediaan ruang terbuka hijau; serta
- 6) Penjagaan fungsi kawasan sebagai daerah resapan air.

Secara eksisting, kawasan Setu Babakan memiliki karakter hunian yang kuat dan berpadu dengan elemen ekologis serta fasilitas sosial-budaya. Keunikan ini menjadikan kawasan tidak sekadar destinasi budaya, tetapi juga lanskap hidup (*living landscape*) yang mencerminkan keterkaitan antara ruang, tradisi, dan komunitas. Oleh karena itu, arah penataan kawasan perlu menjaga keseimbangan antara pelestarian budaya, peningkatan kualitas lingkungan, dan kesejahteraan masyarakat lokal.

1.1.4 RIWAYAT PENYUSUNAN DAN ALASAN PEMUTAKHIRAN PRK SETU BABAKAN

Secara historis, penataan kawasan PBB Setu Babakan memang telah melampaui berbagai fase perencanaan yang menghasilkan kekayaan basis data spasial. Namun menilik rekam jejak perencanaan tata ruang dan Rancang Kawasan di kawasan ini selama lebih dari satu dekade (2013–2025), ditemukan sebuah pola permasalahan struktural yang terus berulang. Dokumen-dokumen perancangan terdahulu secara konsisten terjebak pada "bias fisik". Meskipun instrumen seperti PRK 2013, Masterplan 2018, hingga PRK 2022 telah berhasil merumuskan detail teknis makro-meso yang sangat komprehensif secara spasial, dokumen-dokumen tersebut memiliki kelemahan mendasar pada aspek non-fisik, terutama dalam pengabaian daya dukung ekologis kawasan. Kelemahan masing-masing dokumen:

- PRK 2013 gagal mengakomodasi relevansi kebijakan dan mengabaikan sensitivitas ekologis kawasan, yang seharusnya menjadi urat nadi dari keberadaan situ/danau itu sendiri.
- Masterplan 2018 dan PRK 2022 luput dalam mengintegrasikan realitas sosial-ekonomi masyarakat lokal dan sama sekali tidak dilengkapi dengan strategi implementasi kelembagaan yang berbasis pada pelestarian lingkungan.
- Road Map 2024, yang diinisiasi sebagai upaya sinkronisasi, dinilai masih terlalu superfisial karena hanya berupa ringkasan eksekutif (*summary*). Akibatnya, proyeksi Penyempurnaan PRK di tahun 2025 dikhawatirkan akan kembali jatuh pada lubang yang sama: presisi dalam rancangan wujud fisik, namun mandek dalam implementasi karena terlepas dari konteks keberlanjutan alamnya.

Oleh karena itu, pemutakhiran PRK PBB Setu Babakan bukan sekadar formalitas administratif, melainkan langkah strategis untuk memastikan kesesuaian materi perencanaan dengan mandat RPJPD 2025–2045. Pemutakhiran ini difokuskan untuk mentransformasi substansi teknis perancangan menjadi rencana aksi yang berwawasan lingkungan, terukur tahapan pelaksanaannya, serta dilengkapi mekanisme pengendalian pemanfaatan ruang yang adaptif. Melalui intervensi perencanaan yang tepat, pengembangan kawasan diharapkan tidak hanya sukses melestarikan entitas budaya Betawi dan menciptakan ruang publik yang inklusif, tetapi juga, yang paling esensial, mampu menjamin pelestarian fungsi ekologis kawasan untuk generasi mendatang.

1.2 MAKSUD, TUJUAN DAN SASARAN

1.2.1 MAKSUD

Maksud dari kegiatan ini adalah melakukan kajian Pemutakhiran Rancangan Panduan Rancang Kawasan (PRK) Setu Babakan untuk mewujudkan penataan Kawasan yang berkelanjutan dan implementatif dengan tetap mempertahankan karakter kawasan.

1.2.2 TUJUAN

Tujuan dari kegiatan ini adalah memutakhirkan Panduan Rancang Kawasan (PRK) Setu Babakan sehingga selaras dengan kebijakan terbaru, mengakomodasi kebutuhan, dan mempertahankan karakter kawasan.

1.2.3 SASARAN

Sasaran kegiatan pemutakhiran ini adalah tersusunnya dokumen Panduan Rancang Kawasan (PRK) Perkampungan Budaya Betawi Setu Babakan yang selaras dengan arah pembangunan jangka panjang daerah serta mampu menjadi acuan operasional penataan dan pengelolaan kawasan. PRK yang dihasilkan diarahkan untuk mewujudkan kawasan sebagai pusat pelestarian budaya Betawi yang integratif, berbasis pemberdayaan masyarakat, dan berorientasi pada keberlanjutan ekologi.

Secara lebih rinci, sasaran kegiatan meliputi:

- a) Tersusunnya dokumen peraturan utama PRK yang memuat ketentuan umum, maksud dan tujuan, ruang lingkup, strategi penataan kawasan, serta ketentuan pengaturan pemanfaatan dan pengendalian kawasan.

- b) Tersusunnya lampiran materi teknis PRK sebagai panduan implementatif, yang mencakup tujuan terukur, analisis awal kawasan, konsep penataan, komponen perancangan, dan skenario perencanaan kawasan.
- c) Terumuskannya arahan penataan yang aplikatif dan operasional untuk mendukung pelestarian budaya Betawi, penguatan peran masyarakat lokal, penyediaan ruang publik yang inklusif, serta perlindungan fungsi ekologis kawasan.
- d) Tersedianya dokumen acuan yang implementatif bagi Pemerintah Daerah dan para pemangku kepentingan dalam pelaksanaan pembangunan, pengelolaan, serta pengendalian pemanfaatan ruang di kawasan Setu Babakan.

Dengan sasaran tersebut, kegiatan ini diharapkan menghasilkan dokumen PRK yang tidak hanya normatif secara perencanaan, tetapi juga efektif sebagai instrumen implementasi penataan kawasan secara berkelanjutan.

1.3 RUANG LINGKUP

1.3.1 LINGKUP WILAYAH

Lokasi Kegiatan Penyusunan Penyempurnaan PRK Kawasan Setu Babakan ini terletak pada Kelurahan Srengseng Sawah, Kecamatan Jagakarsa, Kota Administrasi Jakarta Selatan dengan batas-batas wilayah perancangan sebagai berikut:

Sebelah Selatan	: Lebak Bulus dan Jl. Kukusan di Depok
Sebelah Barat	: Ciganjur, Cinere, dan Pondok Labu
Sebelah Utara	: Jl. Raya Lenteng Agung dan Jl. Moh. Kahfi 2
Sebelah Timur	: Srengseng Sawah

Gambar deliniasi Kawasan Setu Babakan dengan luas area seluas ± 289 Ha, terlampir seperti pada Gambar 1.



*Gambar 1 Peta Deliniasi Wilayah Setu Babakan
Sumber: Dinas DCKTRP DKI Jakarta*

1.3.2 LINGKUP KEGIATAN

Berdasarkan latar belakang dan kebutuhan untuk menindaklanjuti kajian-kajian terdahulu (2012–2025), ruang lingkup pekerjaan ini dibagi menjadi 4 (empat) tahapan utama:

1. Tahap Review dan pemutakhiran Dokumen
 - a. Review Kajian Terdahulu: Menelaah dokumen UDGL (2012), Masterplan (2018), Penyempurnaan PRK (2022), dan Kajian Finalisasi PRK (2025) untuk memastikan kesinambungan perencanaan.
 - b. Sinkronisasi Dokumen terhadap Agenda Pembangunan: Penyelarasan materi PRK dengan Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah Provinsi DKI Jakarta Tahun 2025-2045 yang membahas tentang Kawasan Perkampungan Budaya Betawi Setu Babakan sebagai Kawasan Strategis Provinsi dari sudut kepentingan sosial budaya
 - c. Pemutakhiran Data Lapangan: Verifikasi kondisi fisik terkini kawasan (hunian, fasilitas umum, sempadan setu) dan kondisi sosial-budaya masyarakat.
2. Penyusunan Materi Teknis Panduan Rancang Kawasan (PRK) PBB Setu Babakan

- a. Aturan Intensitas: Pengaturan KDB, KLB, KB, dan KDH yang ketat mengingat fungsi resapan air.
 - b. Tata Bangunan: Panduan langgam arsitektur Betawi (ornamen, bentuk atap, material) yang wajib diterapkan pada bangunan baru maupun renovasi.
 - c. Tata Lingkungan: Penataan lansekap, jalur pedestrian, ruang terbuka hijau, dan sistem drainase yang ramah lingkungan.
 - d. Pedoman Non-Fisik (Pelestarian Budaya):
 - Panduan pemanfaatan ruang untuk kegiatan seni, festival, dan atraksi budaya harian.
 - Integrasi aktivitas pariwisata dengan kehidupan sehari-hari warga setempat.
3. Penyusunan Instrumen Pelaksanaan dan Pengendalian (Implementation & Control)
- a) Penyusunan Rencana Aksi (Action Plan): Merumuskan program prioritas pembangunan jangka pendek, menengah, dan panjang.
 - b) Penyusunan Skema Insentif dan Disinsentif:
 - Insentif: Kemudahan perizinan, keringanan pajak, atau bantuan pemugaran bagi warga yang mempertahankan arsitektur Betawi dan menjaga RTH.
 - Disinsentif: Sanksi atau denda bagi pelanggaran tata ruang yang merusak resapan air atau mengubah karakter bangunan budaya.
4. Mekanisme Pengawasan dan Pengendalian (Wasdal): Membuat SOP pengawasan pembangunan bagi Pemerintah Daerah dan pedoman partisipasi masyarakat dalam mengawasi lingkungan.

1.4 SISTEMATIKA LAPORAN

Sistematika laporan ini disusun untuk memberikan gambaran umum mengenai struktur isi dokumen Pemutakhiran Rancangan Panduan Rancang Kawasan (PRK) Setu Babakan.

BAB I PENDAHULUAN Bagian ini menguraikan landasan fundamental pekerjaan, meliputi latar belakang historis, kerangka hukum, hingga penjabaran maksud, tujuan, serta sasaran pemutakhiran. Lebih lanjut, bab ini juga mendefinisikan batasan ruang lingkup, metodologi umum yang diaplikasikan, beserta alur sistematika penulisan dokumen laporan.

BAB II PENDEKATAN DAN METODOLOGI Bab ini merincikan kerangka kerja teknis dan konseptual yang diterapkan dalam proses perencanaan. Muatannya mencakup strategi

pengumpulan data, tahapan pengolahan informasi, hingga metode analisis yang menjadi instrumen utama dalam merumuskan evaluasi serta arahan rancang kawasan.

BAB III KAJIAN LITERATUR Bab ini menyajikan tinjauan pustaka terkait preservasi kawasan cagar budaya, yang didukung oleh penelaahan regulasi, evaluasi preseden terdahulu, serta analisis komparatif dengan kawasan sejenis. Hasil sintesis literatur ini difungsikan sebagai fondasi teoretis (*benchmarking*) dalam menunjang perumusan rekomendasi penataan PRK.

BAB IV GAMBARAN UMUM Bagian ini mendeskripsikan profil eksisting kawasan Setu Babakan secara komprehensif. Pembahasannya mencakup signifikansi nilai sosial-budaya lokal, lintasan sejarah perkembangan permukiman, serta sinkronisasi kedudukan spasial kawasan terhadap arahan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Provinsi DKI Jakarta.

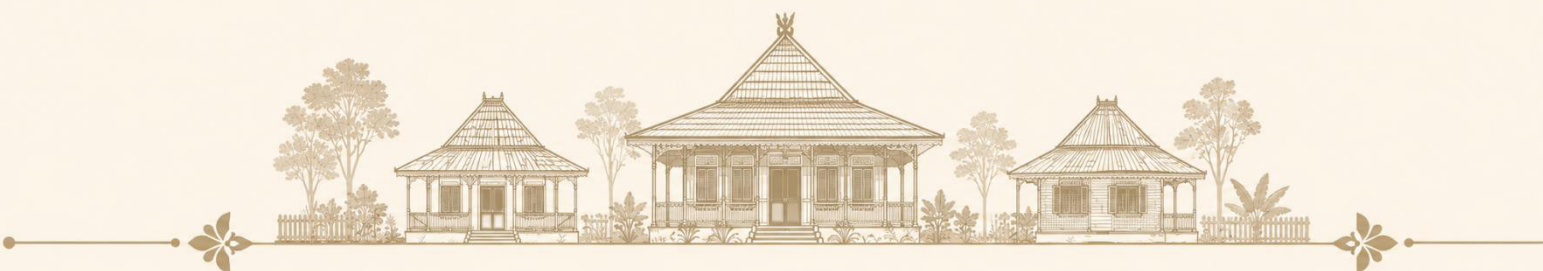
BAB V RENCANA KERJA Bab ini berisikan rencana pelaksanaan pekerjaan mulai dari jadwal pelaksanaan pekerjaan, organisasi pelaksana kerja, personil, sampai dengan sistem pelaporan yang harus diserahkan.

BAB VI ANALISIS Bab ini mengelaborasi proses evaluasi dan penelaahan kritis terhadap muatan dokumen PRK Tahun 2022. Analisis dilakukan dengan mengonfrontasikan rancangan terdahulu terhadap dinamika kondisi faktual lapangan saat ini serta arah kebijakan tata ruang dan ekologis terbaru.

BAB VII TEMUAN DAN REVISIONING Bab ini memaparkan identifikasi komprehensif mengenai potensi dan permasalahan struktural kawasan. Berangkat dari temuan tersebut, dilakukan proses rekalisasi (*revisioning*) atas visi, misi, dan konsep penataan awal, yang kemudian dieksekusi melalui penajaman pembagian zonasi serta tipologi penanganan ruang.

BAB VIII PRINSIP PENGEMBANGAN DAN STRATEGI PERWUJUDAN Bab ini menetapkan prinsip-prinsip makro pengembangan kawasan sekaligus memformulasikan skenario implementasinya. Rumusan strategi perwujudan ini diturunkan secara langsung dari hasil sintesis temuan dan proses *revisioning* terhadap keterbatasan instrumen PRK sebelumnya.

BAB IX KESIMPULAN DAN REKOMENDASI Sebagai penutup, bab ini menyintesis simpulan akhir dari keseluruhan tahapan kajian dan perancangan. Bagian ini juga memuat rumusan rekomendasi strategis yang aplikatif guna memastikan kelayakan operasional dan efektivitas implementasi pengembangan kawasan di masa mendatang.



2 PENDEKATAN DAN METODOLOGI

2.1 PENDEKATAN

Pendekatan yang diterapkan dalam kegiatan ini bersifat deskriptif-kualitatif dengan dukungan data kuantitatif. Metode ini dipilih untuk membedah karakter, potensi, serta tantangan kawasan secara holistik dari berbagai dimensi, yaitu budaya, sosial, ekonomi, dan tata ruang.

Kerangka kerja ini dirancang secara adaptif untuk menjawab kebutuhan mendesak kawasan, mulai dari penyediaan ruang publik inklusif, pelestarian nilai lokal, pemberdayaan ekonomi masyarakat, hingga pemenuhan fungsi ekologis (RTH dan resapan air). Oleh karena itu, strategi pelaksanaan dikonsolidasikan ke dalam dua pilar pendekatan utama:

2.1.1 PENDEKATAN TATA RUANG DAN LINGKUNGAN BERKELANJUTAN

Analisis spasial digunakan untuk memastikan keseimbangan antara fungsi budaya, ekonomi, dan daya dukung lingkungan. Pendekatan ini secara spesifik merespons kebutuhan ekologis kawasan melalui:

- a) Fungsi Ekologis: Menjamin pengembangan kawasan yang tetap memperhatikan fungsi lingkungan hidup, khususnya dalam penyediaan Ruang Terbuka Hijau (RTH) yang memadai dan pemeliharaan kawasan sebagai daerah resapan air.

- b) Struktur Ruang yang Efektif: Mengatur zonasi, pola sirkulasi, dan konektivitas antar-titik bernilai budaya untuk menciptakan tata ruang yang teratur namun tetap humanis.
- c) Penyediaan Ruang Publik Inklusif: Menciptakan fasilitas dan ruang yang ramah serta dapat diakses oleh seluruh lapisan masyarakat lokal maupun wisatawan (inklusi pengunjung).

2.1.2 PENDEKATAN PELESTARIAN BUDAYA DAN INKLUSI SOSIAL

Pendekatan ini tidak hanya berfokus pada pelestarian fisik, tetapi juga pada keberlanjutan nilai-nilai masyarakat setempat (living heritage). Strategi ini menjawab kebutuhan akan pelestarian budaya yang berjalan beriringan dengan keterlibatan aktif masyarakat. Fokus utamanya meliputi:

- a) Pelestarian nilai-nilai lokal: tradisi, dan *intangible heritage* (khususnya budaya Betawi) agar tetap relevan di tengah modernisasi dan dapat menjadi living heritage di Kota Jakarta
- b) Ruang Interaksi Budaya: Revitalisasi fungsi ruang publik sebagai pusat interaksi yang hidup, inklusif, dan memperkuat identitas kolektif warga.
- c) Penguatan Nilai Kawasan: Memperluas orientasi pengembangan dari sekadar pariwisata fisik menjadi penguatan nilai kawasan ekonomi kreatif yang memberikan dampak langsung bagi kesejahteraan warga setempat.

2.2 METODOLOGI

Metodologi pelaksanaan pekerjaan disusun berdasarkan tahapan kerja yang runtut, dimulai dari Kompilasi Data, Analisis Komprehensif, hingga Tahap Kesimpulan dan Perumusan Rekomendasi.

2.2.1 METODE PENGUMPULAN DATA

Pada tahap ini dilakukan pengumpulan informasi secara menyeluruh untuk memotret kondisi aktual wilayah perencanaan secara akurat. Metode pengumpulan data terbagi menjadi dua kategori:

- a) Data Primer

Data yang diperoleh langsung dari lapangan melalui metode:

- Observasi Lapangan (*Field Observation*): Mengidentifikasi kondisi fisik kawasan, karakter ruang, arsitektur bangunan, serta elemen khas budaya Betawi. Observasi juga mencakup pola interaksi sosial dan kondisi fasilitas publik.
- Pemetaan Spasial (*Mapping*): Pengambilan foto citra satelit/drone dan digitasi peta dasar (mengacu pada peta RDTR) untuk mendapatkan peta garis eksisting kawasan yang akurat.
- Wawancara Mendalam (*In-depth Interview*): Dilakukan dengan tokoh masyarakat, seniman, pelaku UMKM, dan pemerintah daerah untuk menggali pemahaman mengenai nilai budaya dan tantangan pelestarian.

b) Data Sekunder

Data pendukung yang dikumpulkan meliputi:

- Dokumen perencanaan kota dan kebijakan terkait (RTRW/RDTR).
- Dokumen Panduan Rancang Kawasan (UDGL) tahun 2012 dan hasil penyempurnaan tahun 2022;
- Pergub No. 31 Tahun 2022 tentang RDTR Wilayah Perencanaan dan Perda No. 7 Tahun 2024 tentang RTRW 2024–2044;
- Pergub No. 147 Tahun 2017 tentang Pedoman Penyusunan PRK;
- UU No. 2 Tahun 2024 tentang Daerah Khusus Jakarta;
- Kajian dan pedoman pelestarian cagar budaya DKI Jakarta;
- Data statistik (BPS), data Dinas Kebudayaan, dan Dinas Pariwisata.
- Arsip sejarah, catatan kebudayaan, serta studi terdahulu terkait pengembangan kawasan budaya.

2.2.2 METODE ANALISIS

Data yang telah terkumpul diolah secara mendalam untuk merumuskan isu strategis.

Analisis yang dilakukan meliputi:

a) Analisis Kontekstual Budaya:

Mengidentifikasi unsur budaya berwujud (*tangible*) dan tak berwujud (*intangible*),
Mengkaji potensi ekonomi kreatif dan rantai nilai pariwisata berbasis budaya,
Mengkaji struktur sosial dan peran lembaga budaya (seperti sanggar atau paguyuban)

untuk menyusun model pengelolaan yang partisipatif serta dinamika sosial untuk menentukan elemen identitas yang harus dilestarikan.

b) Analisis Spasial dan Tata Ruang:

Menelaah pola penggunaan lahan, struktur ruang, konektivitas antar zona budaya, dan potensi ruang terbuka publik sebagai dasar perumusan zonasi tematik.

c) Evaluasi Kebijakan dan Dokumen

Sinkronisasi Regulasi: Mengkaji tingkat keselarasan antara instrumen Panduan Rancang Kawasan periode 2012–2022 terhadap kerangka kebijakan tata ruang mutakhir, yang mencakup RDTR 2022, RTRW 2024, serta Pergub Nomor 147 Tahun 2017.

Identifikasi Kesenjangan (*Gap Analysis*): Memetakan diskrepansi (*gap*) serta dinamika perubahan substansi krusial yang wajib diakomodasi sebagai dasar penyusunan dokumen pemutakhiran.

d) Sintesis dan Perumusan Arah Seluruh temuan dari tahap analisis selanjutnya dikonsolidasikan guna merumuskan skenario pengembangan dan pedoman teknis rancang kawasan. Muatan arahan ini meliputi:

- Penataan Zonasi Preservasi: Penetapan zonasi maupun sub-zonasi pelestarian yang mengintegrasikan perlindungan wujud fisik keruangan (*tangible*) secara selaras dengan nilai-nilai sosial-budaya (*intangible*).
- Panduan Rancang Desain: Perumusan arahan tata bangunan dan ruang publik yang mampu merepresentasikan identitas arsitektur Betawi, dengan tetap memprioritaskan kelayakan fungsi ekologis perairan setu.
- Mekanisme Tata Kelola Inklusif: Penyusunan skema pengelolaan kawasan yang mendorong partisipasi aktif masyarakat lokal dalam menjaga keberlanjutan lingkungan dan entitas kebudayaannya.
- Peta Jalan (*Roadmap*) Pelaksanaan: Formulasi rencana implementasi yang terukur secara bertahap, serta berkesinambungan dengan hierarki dokumen tata ruang dan arah kebijakan kebudayaan daerah.

2.2.3 METODE PERUMUSAN REKOMENDASI

Tahap akhir dari proses perencanaan ini difokuskan pada perumusan rencana aksi yang merupakan manifestasi dan sintesis dari seluruh hasil analisis. Proses

perumusan ini dilakukan secara integratif dan kolaboratif menggabungkan pendekatan teknokratik dan partisipatif dengan menyelaraskan hasil kajian teknis, aspirasi masyarakat, serta arah kebijakan pemerintah daerah. Secara operasional, tahapan perumusan luaran perencanaan ini mencakup langkah-langkah sebagai berikut:

1) Sintesis Hasil Analisis dan Identifikasi Isu Strategis

Seluruh hasil analisis lintas sektoral (aspek budaya, sosial, ekonomi, ekologi, dan spasial) dikonsolidasikan untuk memetakan isu-isu strategis utama kawasan Perkampungan Budaya Betawi Setu Babakan. Sintesis ini krusial untuk menemukan titik temu antara urgensi pelestarian nilai warisan, peningkatan daya tarik kawasan, dan pemberdayaan masyarakat.

2) Perumusan Kembali Visi Pengembangan (*Re-visioning*)

Berangkat dari temuan isu strategis, dilakukan proses *re-visioning* kawasan melalui *Focus Group Discussion* (FGD) yang melibatkan berbagai *stakeholder*. Proses partisipatif ini bertujuan untuk menyepakati rumusan visi pengembangan yang secara autentik merepresentasikan karakter lokal sekaligus mampu merespons arah pembangunan di masa depan. Kesepakatan atas visi baru ini kemudian diturunkan ke dalam kerangka rencana umum.

3) Perumusan Program dan Rencana Aksi

Kerangka rencana umum selanjutnya diterjemahkan ke dalam program-program implementatif yang diklasifikasikan menjadi dua kelompok utama. Setiap program disusun berdasarkan skala prioritas pelaksanaannya yang mencakup jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang:

Pelestarian Budaya: Berfokus pada upaya perlindungan aset, yang mencakup restorasi fisik bangunan cagar budaya, pelestarian tradisi dan nilai kawasan (*intangible*), serta penyelenggaraan kegiatan edukasi budaya secara berkelanjutan.

Penataan Ruang dan Infrastruktur: Berfokus pada peningkatan kualitas fisik kawasan, yang mencakup penataan sistem aksesibilitas, penyediaan ruang publik yang inklusif, penambahan fasilitas pertunjukan, serta pemenuhan sarana pendukung wisata budaya yang berwawasan lingkungan.

4) Penyusunan Dokumen *Output* Perencanaan

Sebagai tahap finalisasi, seluruh rumusan analisis, *re-visioning*, dan rencana aksi dituangkan secara komprehensif ke dalam dokumen Panduan Rancang Kawasan

(PRK) beserta dokumen teknis pendukung lainnya. Dokumen *output* ini akan berfungsi sebagai landasan legal-formal, instrumen pengendalian pembangunan ruang, serta acuan operasional bagi implementasi tahapan program pengembangan kawasan di masa mendatang.



3 KAJIAN LITERATUR

3.1 KAJIAN PERATURAN

3.1.1 PERATURAN PENATAAN RUANG DI INDONESIA

Kerangka regulasi merupakan landasan fundamental dalam menjamin legalitas, keterpaduan, dan keberlanjutan sebuah perencanaan kawasan. Kajian terhadap hierarki peraturan perundang-undangan ini dibagi ke dalam tiga aspek utama: penataan ruang secara makro-meso, eksistensi lingkungan Setu Babakan, serta pedoman teknis bangunan dan cagar budaya

A. Aspek Penataan Ruang

Dasar hukum penyelenggaraan penataan ruang di Indonesia diatur secara komprehensif dan berjenjang, mulai dari tingkat penjabaran yang sangat umum pada skala nasional hingga tingkat yang sangat terperinci pada skala wilayah administrasi daerah. Secara struktural, penataan ruang kawasan di Provinsi Daerah Khusus Jakarta tunduk pada payung hukum nasional yang kemudian diturunkan ke dalam regulasi operasional tingkat daerah. Hierarki kebijakan yang berlapis ini diformulasikan untuk memastikan bahwa setiap intervensi rancang kawasan tidak hanya sejalan dengan perlindungan daya dukung lingkungan, tetapi juga selaras dengan iklim investasi dan arahan pemanfaatan ruang kota secara makro.

1) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Perpu Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja

Regulasi ini menjadi landasan hukum tertinggi dan terkini yang membawa reformasi fundamental dalam sistem tata ruang di Indonesia. Undang-undang ini mengamanatkan penyederhanaan regulasi perizinan dan penataan ruang, dengan mewajibkan setiap wilayah memiliki Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) yang terintegrasi langsung dengan sistem perizinan berusaha secara elektronik (OSS). Transformasi kebijakan pada tataran nasional ini membawa implikasi struktural yang sangat esensial. Salah satu perubahan utamanya adalah penggantian nomenklatur perizinan tradisional yang sebelumnya dikenal sebagai "Izin Pemanfaatan Ruang" menjadi instrumen "Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang" (KKPR) yang kini bertindak sebagai alat kendali utama perizinan. Selain itu, regulasi ini menghapuskan wewenang pemerintah daerah dalam menyelenggarakan Rencana Rinci Tata Ruang untuk tingkat Kawasan Strategis Provinsi maupun Kabupaten/Kota, dan menarik kewenangan tersebut untuk diselaraskan dengan standar nasional. Di sisi lain, undang-undang ini justru menyederhanakan kewenangan penetapan RDTR di tingkat Kabupaten/Kota agar dapat disahkan lebih cepat dan aplikatif, yakni cukup melalui instrumen Peraturan Kepala Daerah.

2) Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang

Sebagai regulasi operasional yang menjabarkan pelaksanaan dari Undang-Undang Cipta Kerja, peraturan ini hadir untuk menggantikan pedoman lama (PP Nomor 15 Tahun 2010). Peraturan ini secara komprehensif mengatur tata kelola ruang dari hulu ke hilir, mencakup ranah perencanaan, pemanfaatan, pengendalian, hingga kelembagaan pengawasan di tingkat nasional. Tujuannya adalah memastikan proses penyusunan, penetapan, dan pengawasan pemanfaatan ruang berjalan secara lebih transparan, akuntabel, dan partisipatif. Salah satu terobosan penting dalam regulasi ini adalah diberikannya kelonggaran adaptasi tata kelola dalam menghadapi dinamika pembangunan yang pesat. Melalui peraturan ini, peninjauan kembali Rencana Tata Ruang (RTR) dimungkinkan untuk dilakukan lebih dari satu kali dalam periode lima tahun, khususnya apabila terjadi perubahan strategis pada eskalasi kebijakan tata ruang nasional.

3) Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 2024 tentang RTRW 2024–2044

Di tingkat provinsi, peraturan ini merupakan dokumen strategis makro tata ruang pasca-perubahan status Jakarta dari Ibu Kota Negara menjadi Daerah Khusus. Regulasi ini memberikan arahan struktur dan pola ruang kota jangka panjang, yang secara spesifik meletakkan fondasi pada ketahanan ekologis dan penguatan identitas sebagai kota global. Perda ini menjadi acuan induk bagi seluruh instrumen turunan di bawahnya guna memastikan bahwa visi arah pembangunan kawasan senantiasa selaras dengan daya dukung lingkungan metropolitan, tanpa mengorbankan akar sosial-budaya masyarakat yang telah terbentuk.

4) Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 31 Tahun 2022 tentang RDTR Wilayah Perencanaan (RDTRWP)

Sebagai penerjemahan dari RTRW, regulasi ini berfungsi sebagai instrumen pengendalian pemanfaatan ruang berskala detail. Peraturan Gubernur ini memuat matrik Teknik Pengaturan Zonasi (TPZ) yang memiliki kekuatan hukum mengikat dan menjadi acuan mutlak bagi seluruh kegiatan pembangunan. TPZ secara spesifik mengatur peruntukan lahan yang diizinkan, intensitas pemanfaatan ruang (meliputi Koefisien Dasar Bangunan, Koefisien Lantai Bangunan, dan Ketinggian Bangunan), hingga aturan tata bangunan di masing-masing persil atau blok kawasan. Kehadiran RDTR ini memberikan landasan kepastian hukum yang sangat presisi, memastikan bahwa setiap intervensi pembangunan fisik maupun usulan pengembangan kawasan dari para pemangku kepentingan benar-benar terpadu, terkendali, dan sesuai dengan kapasitas daya tampung lahan yang diizinkan.

5) Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 147 Tahun 2017 tentang Pedoman Penyusunan Panduan Rancang Kawasan (PRK) beserta Pemutakhirannya (Ranpergub PRK)

Peraturan ini memberikan kerangka metodologis dan teknis yang sangat rinci dalam menyusun dokumen Rancang Kawasan atau *Urban Design Guidelines* (UDGL). PRK bertugas menjembatani tingkatan rencana makro tata ruang kota dengan tingkatan rancangan detail fisik arsitektur dalam suatu kawasan terpadu. Pengaturannya mencakup integrasi sistem sirkulasi, distribusi ruang terbuka hijau, penataan fasilitas umum, hingga panduan wujud visual atau estetika fasad bangunan.

- Dalam rekam jejak penerapannya, instrumen PRK sering kali dinilai terlalu kaku dan seragam karena memaksakan pemerataan komponen aturan pada kawasan yang memiliki karakteristik berbeda. Merespons kelemahan tersebut, serta sebagai tindak lanjut atas terbitnya RDTRWP terbaru, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta saat ini tengah menyempurnakan pedoman tersebut melalui Rancangan Peraturan Gubernur (Ranpergub). Ranpergub baru ini dirumuskan dengan filosofi tata ruang yang lebih inklusif dan berdaya adaptasi tinggi. Pedoman pemutakhiran ini memperluas cakupan penataannya hingga mengakomodasi kawasan berbasis *Transit Oriented Development* (TOD). Selain itu, Ranpergub mewajibkan tahapan prakarsa berupa pengajuan draf proposal perencanaan yang dilengkapi analisis holistik, serta memandatkan strategi perwujudan fisik yang berorientasi pada keadilan ruang seperti kewajiban penyediaan ruang bagi aktivitas UMKM, pemenuhan prasarana sosial, dan skema optimalisasi pemanfaatan aset milik pemerintah.
- Khusus untuk kawasan yang memiliki nilai signifikansi historis, pedoman PRK ini akan diintegrasikan dengan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan bersistem *Historic Urban Landscape* (RTBL-HUL). Pendekatan ini memastikan bahwa pelestarian warisan budaya tidak bersifat membekukan waktu, melainkan dirancang dengan perspektif manajemen perubahan (*management of change*) yang mengintegrasikan napas pelestarian bersama arus pembangunan kota yang terus bergerak maju.

• SUBSTANSI PANDUAN RANCANG KAWASAN

BAGIAN KESATU

Batang Tubuh

Pasal 11

- 1) Batang tubuh Panduan Rancang Kawasan paling sedikit memuat antara lain :
 - a) ketentuan umum;
 - b) maksud dan tujuan;
 - c) ruang lingkup,
 - d) strategi penataan kawasan;
 - e) ketentuan peralihan; dan
 - f) ketentuan penutupan.
- 2) Ruang lingkup sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c terdiri dari luas wilayah dan batas-batas wilayah administrasi.

- 3) Selain materi dalam batang tubuh sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat ditambahkan materi ketentuan lain-lain apabila terdapat ketentuan pengaturan di luar substansi materi panduan Rancang Kawasan .

BAGIAN KEDUA

Lampiran

Paragraf 1

Materi lampiran

Pasal 12

Materi lampiran yang termuat dalam panduan Rancang Kawasan meliputi:

- a) tujuan;
- b) analisa awal wilayah perancangan;
- c) komponen perancangan; dan
- d) skenario perancangan.

Paragraf 2

Tujuan

Pasal 13

- 1) Rumusan tujuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf a disusun berdasarkan kebutuhan dan kesesuaian dengan rencana kota.
- 2) Kebutuhan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kebutuhan semua pihak yang berkepentingan dalam mengembangkan maupun mengendalikan pembangunan kawasan yang diajukan dalam proposal Panduan Rancang Kawasan.
- 3) Tujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilengkapi dengan paling sedikit 1 (satu) sasaran yang dirumuskan secara jelas dan-dilengkapi dengan kriteria, baik yang sifatnya terukur maupun tidak terukur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 3

Analisa Awal Wilayah Perancangan

Pasal 14

- 1) Analisa awal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf b menggambarkan kondisi awal wilayah perancangan, serta permasalahan dan potensi-potensi pengembangannya untuk digunakan sebagai dasar perancangan kawasan.

- 2) Analisa awal wilayah perancangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kajian sebagai berikut :
 - a) lingkungan;
 - b) sosial dan ekonomi;
 - c) pertanahan;
 - d) sarana dan prasarana; dan
 - e) transportasi

Pasal 15

- 1) Kajian lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) huruf a dilakukan untuk meminimalkan dampak perancangan kota terhadap perubahan fisik dan kualitas lingkungan.
- 2) Kajian lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat substansi meliputi:
 - a) komponen lingkungan yang ingin dipertahankan dan dijaga serta dilestarikan fungsinya; dan
 - b) isu-isu lingkungan hidup.
- 3) Komponen lingkungan yang ingin dipertahankan dan dijaga serta dilestarikan fungsinya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, antara lain:
 - a) ruang terbuka hijau;
 - b) sumber daya air;
 - c) keanekaragaman hayati perkotaan;
 - d) kualitas udara; dan
 - e) kenyamanan-lingkungan dan nilai budaya yang berorientasi pada keselarasan lingkungan.
- 4) Isu-isu lingkungan hidup sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, antara lain:
 - a) perubahan aliran air tanah;
 - b) pencemaran air dan pencemaran udara; dan
 - c) pembebanan infrastruktur lingkungan mikro dan tingkat kesehatan masyarakat.

Pasal 16

Kajian sosial dan ekon.omi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) huruf b dilakukan untuk meminimalkan dampak negatif perancangan kota bagi masyarakat dan memberikan manfaat sosial bagi pemerintah dan masyarakat.

- 1) Kajian sosial sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disusun dengan mempertimbangkan:
 - a) dampak sosial dari pembangunan kawasan; dan
 - b) partisipasi sosial masyarakat terhadap pengembangan kawasan.
- 2) Kajian ekonomi sebagaimana dimaksud pada. ayat (1), disusun dengan mempertimbangkan:
 - a) prospek ekdnomi kawasan yang dapat dicapai dengan dilaksanakannya panduan rancang kawasan
 - b) potensi-potensi aktivitas ekonomi formal maupun informal di dalam kawasan yang dapat diintegrasikan dalam desain pengembangan kawasan; dan
 - c) dukungan inyestasi.

Pasal 17

- 1) Kajian aspek pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) huruf c disusun dalam rangka mengantisipasi permasalahan yang berkaitan dengan kepemilikan, penguasaan dan pemanfaatan tanah dalam implementasi Panduan Rancang Kawasan.
- 2) Kajian aspek pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun dengan mempertimbangkan:
 - a) status kepemilikan, penguasaan dan pemanfaatan tanah dan/atau bangunan sarana dan prasarana di wilayah perancangan; dan
 - b) ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 18

- 1) Kajian aspek sarana dan prasarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) huruf d antara lain penjelasan mengenai bangunan-bangunan penunjang, instalasi, saluran maupun alur sirkulasi yang berkaitan erat dengan kondisi fisik wilayah dan kehidupan masyarakat yang menggunakannya.
- 2) Kajian aspek sarana dan prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengacu pada syarat-syarat penyediaan sarana dan prasarana sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 19

- 1) Kajian transportasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) huruf e disusun dalam rangka mewujudkan keterkaitan dan integrasi di dalam kawasan perancangan, maupun antara kawasan perancangan dengan pusat-pusat kegiatan di luar kawasan perancangan serta menganalisis dampak perancangan kota terhadap sistem transportasi.
- 2) Kajian transportasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a) sistem keterkaitan internal dan eksternal;
 - b) kapasitas sarana dan prasarana transportasi;
 - c) kebutuhan pelayanan transportasi;
 - d) skala dan lingkup pelayanan transportasi;
 - e) dampak lalu lintas;
 - f) keterkaitan antar moda; dan
 - g) kontribusi kawasan terhadap penyelesaian masalah transportasi.

Paragraf 4

Komponen Perancangan

Pasal 20

Komponen Perancangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf c, meliputi:

- a) kegiatan pemanfaatan ruang;
- b) intensitas pemanfaatan ruang;
- c) tata bangunan;
- d) pengaturan sistem sirkulasi dan parkir;
- e) penataan ruang terbuka dan tata hijau; dan
- f) pengaturan tata informasi.

Pasal 21

- 1) Kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 huruf a merupakan kegiatan yang dilaksanakan dalam sub zona tertentu yang mengacu pada Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi.
- 2) Kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dituangkan secara rinci sesuai dengan maksud dan tujuan dalam penyusunan Panduan Rancang Kawasan.

Pasal 22

Intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 huruf b meliputi:

- a) KLB;
- b) KDB;
- c) KB;
- d) Koefisien Tapak Basement (KTB); dan
- e) Koefisien Dasar Hijau (KDH).

Pasal 23

- 1) Intensitas pemanfaatan ruang pada lahan dalam wilayah perancangan Panduan Rancang Kawasan pada satu zona lahan dapat diperhitungkan secara rata-rata.
- 2) Intensitas pemanfaatan ruang pada lahan dalam wilayah perancangan Panduan Rancang Kawasan yang memiliki lebih dari satu zona dapat dihitung secara proposional.

Pasal 24

- 1) Intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 dapat dilakukan pengalihan hak membangun berupa luas lantai dari 1 (satu) persil ke persil lain.
- 2) Pengalihan hak membangun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan apabila kedua persil berada dalam lahan perencanaan wilayah perancangan Panduan Rancang Kawasan dengan kesepakatan antara kedua belah pihak dalam akta notarial.

Pasal 25

- 1) Tata bangunan -sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 huruf c berisi mengenal bentuk, besaran dan massa bangunan yang dapat menciptakan serta mendefinisikan ruang dalam dan ruang luar yang akomodatif terhadap berbagai bentuk kegiatan dalam kawasan.
- 2) Penataan bangunan dalam Panduan Rancang Kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), perlu mempertimbangkan antara lain :
 - a) ruang kota yang artikulasinya ditentukan oleh bentuk, karakter dan skala kota;

- b) skala keruangan yang dikaitkan dengan jarak pandang manusia dalam posisi berjalan atau melaju dalam kendaraan, sirkulasi, bangunan di sekitar dan ukuran atau skala kawasan.
 - c) massa kota yang terdiri atas bangunan, permukaan lantai dasar bangunan, objek pembentuk ruang urban dan pola kegiatan yang terjadi; dan
 - d) amplop bangunan, yaitu ruang tiga dimensi bagi suatu bangunan untuk dapat ditempatkan seperti ditentukan oleh sempadan bangunan yang berlaku dan tinggi bangunan maksimum yang diperbolehkan.
- 3) Hal-hal yang diatur dalam penataan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain :
- a) tata letak bangunan;
 - b) Garis Sempadan Bangunan (GSB);
 - c) Garis Sempadan Sungai (GSS);
 - d) Garis Sempadan Pantai (GSP);
 - e) jarak bebas bangunan;
 - f) dimensi/ skala/ batas-batas blok bangunan;
 - g) gaya bangunan, bahan, tekstur dan warna yang digunakan;
 - h) bangunan layang; dan
 - i) bangunan bawah tanah.
- 4) Ketentuan terkait tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) yang telah ditetapkan dalam Panduan Rancang Kawasan menjadi acuan dalam pelaksanaan pembangunan.

Pasal 26

- 1) Pengaturan sirkulasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 huruf d, meliputi :
- a) sistem sirkulasi internal, yaitu sistem sirkulasi yang menghubungkan antar kegiatan dalam wilayah perancangan; dan
 - b) sistem sirkulasi eksternal, yaitu sistem sirkulasi yang menghubungkan wilayah perancangan dengan sistem sirkulasi kota.
- 2) Pengaturan sistem sirkulasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a) jaringan jalan dan pergerakan;
 - b) sirkulasi kendaraan umum;
 - c) sirkulasi kendaraan pribadi;
 - d) sirkulasi kendaraan informal setempat;
 - e) jalur sepeda;

- f) jalur pejalan_kaki termasuk difabel;
 - g) sistem sarana transit; dan
 - h) sistem jaringan penghubung.
- 3) Pengaturan parkir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 huruf d sebagai bagian dari sistem sirkulasi harus sesuai dengan kriteria sebagai berikut :
- a) letak atau lokasi tempat parkir;
 - b) akses masuk-keluar yang sesuai dengan volume kendaraan; dan
 - c) daya tampung wilayah perancangan.
- 4) Ketentuan teknis terkait pengaturan sirkulasi dan parkir sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 27

- 1) Penataan ruang terbuka dan "tata hijau sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 huruf e dilakukan untuk membentuk karakter lingkungan dan memberi peran penting baik secara ekologis, rekreatif, maupun estetis bagi lingkungan sekitarnya, serta memiliki sifat terbuka sehingga mudah diakses oleh publik.
- 2) Ruang terbuka sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa ruang terbuka hijau dan areal perkerasan di dalam wilayah kota dengan segala unsur-unsur yang ditemukan di dalamnya, baik yang merupakan areal privat maupun areal publik.
- 3) Ruang terbuka dan tata hijau harus dirancang dari awal dan bukan merupakan ruang sisa di luar bangunan harus dilakukan penataan berdasarkan:
 - a) kegiatan yang berada di dalamnya, seperti bermain, olahraga, bersantai dan lain-lain;
 - b) kebutuhan jenis, hierarki dan tata letak tanaman di dalamnya;
 - c) kebutuhan dan tata letak elemen-elemen ruang terbuka seperti lampu, kursi/ bangku, tempat sampah, toilet, telepon umum; dan
 - d) kebutuhan alokasi ruang terbuka hijau skala kota dan areal privat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 28

- 1) Pengaturan tata informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 huruf f dilakukan untuk menciptakan lingkungan yang informatif sehingga memudahkan pengguna kawasan dalam berorientasi dan bersirkulasi untuk mencapai lokasi tertentu yang diinginkan melalui penggunaan rambu atau tanda.

- 2) Pengaturan tata informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memperhatikan antara lain :
- a) bentuk dan dimensi/ukuran;
 - b) kualitas rancangan tata informasi;
 - c) tata letak;
 - d) pewarnaan dan pencahayaan; dan
 - e) pertimbangan-pertimbangan estetika.

Paragraf 5

Skenario Perancangan

Pasal 29

- 1) Skenario perancangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf d merupakan penjabaran kondisi yang diinginkan di dalam Panduan Rancang Kawasan dan harus dapat diimplementasikan.
- 2) Skenario perancangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain :
- a) Pengembangan kawasan yang meliputi :
 - 1. kegiatan pengembangan yang akan dilaksanakan;
 - 2. cara pelaksanaan pengembangan;
 - 3. waktu pelaksanaan pengembangan; dan
 - 4. pelaksana pengembangan.
 - b) dampak-dampak sosial dan ekonomi yang secara langsung maupun tidak langsung terkait dengan kawasan rancang kota yang diajukan; dan
 - c) usulan rencana jangka panjang dan jangka pendek yang dijabarkan dalam bentuk indikasi program.

Bagian Ketiga

Animasi

Pasal 30

- 1) Materi animasi yang termuat dalam Panduan Rancang Kawasan antara lain :
- a) rencana pengembangan kawasan;
 - b) konsep tata bangunan;
 - c) penataan ruang terbuka dan tata hijau; dan
 - d) pengaturan sistem sirkulasi dan parkir.

- 2) Materi animasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disajikan dalam format video dengan durasi paling sedikit 5 (lima) menit.

B. Aspek Bangunan dan Cagar Budaya

Intervensi fisik keruangan dalam skala mikro-arsitektural diatur secara ketat untuk menjamin keselamatan konstruksi sekaligus memproteksi integritas nilai kesejarahan.

- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya: Menjadi acuan tertinggi dalam upaya perlindungan, pengembangan, dan pemanfaatan warisan budaya. Undang-undang ini mensyaratkan bahwa intervensi fisik pada kawasan bernilai sejarah tidak boleh merusak keaslian material, struktur, dan karakter arsitekturnya.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung: Menetapkan standar universal mengenai fungsi, persyaratan keandalan (keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan), serta penyelenggaraan bangunan gedung agar selaras dengan lingkungannya.
- Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pelaksanaan UU Bangunan Gedung: Merupakan aturan turunan yang merincikan persyaratan teknis dan administratif, termasuk di dalamnya tata cara perizinan, pemeliharaan, serta pembongkaran bangunan di area perkotaan.
- Peraturan Menteri PUPR Nomor 28 Tahun 2006 tentang Pedoman Teknis Bangunan Gedung Cagar Budaya: Menjadi irisan (titik temu) antara standar keteknikan bangunan sipil dengan prinsip pelestarian. Regulasi ini memberikan panduan presisi mengenai batas-batas pemugaran, adaptasi fungsi (*adaptive reuse*), serta standardisasi keamanan konstruksi tanpa mengorbankan nilai (*value*) cagar budaya bangunan tradisional maupun bersejarah.

3.1.2 PERATURAN UPAYA PELESTARIAN KAWASAN SETU BABAKAN SEBAGAI PERKAMPUNGAN BUDAYA BETAWI

Kajian pada aspek ini berfokus pada regulasi yang secara spesifik menetapkan dan mengarahkan pengembangan kawasan Setu Babakan sebagai pusat reservasi budaya dan ekologi kota.

- **Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2005 tentang Penetapan Perkampungan Budaya Betawi**

Regulasi ini menjadi tonggak legalitas awal (*landasan de jure*) eksistensi kawasan. Berdasarkan amanat Perda ini, Kawasan Perkampungan Budaya Betawi (PBB) Setu Babakan di Kelurahan Srengseng Sawah, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, secara resmi ditetapkan sebagai kawasan pelestarian budaya.

Penetapan ini membawa visi ganda: memproteksi eksistensi budaya Betawi sebagai warisan autentik ibu kota, sekaligus meregulasi tata ruang kawasan agar senantiasa berkesinambungan dengan daya dukung lingkungan dan dinamika urban. Kawasan ini dikelola secara terpadu dalam cakupan wilayah seluas kurang lebih 289 hektare, yang merangkum ekosistem permukiman, hutan kota, perairan (Setu Babakan dan Setu Mangga Bolong), serta sumber-sumber mata air. Adapun delineasi batas fisik kawasan tersebut meliputi:

- **Utara** : Jalan Mochamad Kahfi II hingga Jalan Desa Putra (Jalan H. Pangkat).
- **Timur** : Jalan Desa Putra (Jalan H. Pangkat), Jalan Pratama, Jalan Wika, Jalan Mangga Bolong Timur, dan Jalan Lapangan Merah.
- **Selatan** : Batas administratif Provinsi Daerah Khusus Jakarta dengan Kota Depok.
- **Barat** : Jalan Mochamad Kahfi II.

Peraturan ini menegaskan peran strategis PBB Setu Babakan sebagai episentrum pelestarian yang mengintegrasikan dimensi kultural, ekologis, dan pariwisata edukasi. Kawasan ini diproyeksikan sebagai laboratorium budaya yang hidup (*living heritage*), di mana praktik adat, kesenian, kuliner, dan ekonomi kreatif tidak hanya dipamerkan, tetapi terus berdenyut dalam aktivitas keseharian warganya. Dari perspektif penataan ruang, perwujudan visi ini menuntut adanya pengendalian pemanfaatan lahan yang ketat, perlindungan fungsi hidrologis setu, serta perancangan ruang publik beridentitas Betawi.

Secara operasional, arah pengembangan PBB Setu Babakan dipandu oleh Masterplan Kawasan yang dieksekusi secara bertahap. Esensi perencanaannya adalah merefleksikan nilai otentisitas sosiokultural dan religiusitas masyarakat Betawi (seperti penempatan fasilitas peribadatan sebagai jangkar utama struktur sosial). Guna mewujudkan kawasan sebagai ruang hidup yang berkelanjutan, intervensi pembangunan didasarkan pada keseimbangan dua aspek fundamental:

- Pengembangan Fisik Keruangan: Pemenuhan sarana dan prasarana penunjang, mencakup perbaikan hunian warga, preservasi rumah tradisional Betawi, pembangunan fasilitas keagamaan dan museum, hingga penyediaan pasar tradisional serta simpul ekonomi kerakyatan.
- Pengembangan Non-Fisik (Sosiokultural dan Ekonomi): Upaya pemberdayaan melalui pembinaan seni budaya Betawi, penguatan kapasitas kelembagaan atau kelompok masyarakat lokal, serta stimulasi pengembangan industri kreatif dan kerajinan tradisional.

- **Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang RTRW Provinsi DKI Jakarta 2030 (Rujukan Historis)**

Meskipun telah digantikan, dokumen ini memberikan jejak historis yang penting mengenai evolusi kebijakan perencanaan Jakarta, di mana Setu Babakan sejak awal telah diproyeksikan sebagai kawasan resapan air dan ruang terbuka hijau strategis di wilayah selatan Jakarta.

- **Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2024 tentang RTRW Provinsi DKI Jakarta 2024–2044**

Mempertegas posisi kawasan dalam konstelasi tata ruang masa depan dengan menetapkan Setu Babakan sebagai Kawasan Strategis Provinsi (KSP) dari sudut kepentingan sosial dan budaya. Penetapan ini menuntut adanya penanganan khusus dan prioritas pembangunan berbasis kelestarian identitas lokal, memperkuat fungsinya yang tidak hanya sebagai resapan air, tetapi juga representasi kebudayaan ibu kota yang diakui secara legal dalam tata ruang terbaru.

3.1.3 KEBIJAKAN UPAYA PELESTARIAN CAGAR BUDAYA DI DKI JAKARTA

Upaya pelestarian cagar budaya di Indonesia secara legal-formal telah dinaungi oleh Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya. Namun, regulasi tingkat nasional ini pada praktiknya masih bersifat makro, sehingga memerlukan turunan berupa petunjuk pelaksanaan teknis di lapangan. Dalam kerangka sistem otonomi daerah—sebagaimana diamanatkan secara konstitusional pada Pasal 18 ayat (6) UUD 1945—Pemerintah Daerah memiliki peran strategis untuk merumuskan Peraturan Daerah (Perda) sebagai instrumen kebijakan. Perda ini berfungsi untuk merespons kondisi

khusus, memudahkan dinamika laju urbanisasi, serta mengelola potensi cagar budaya secara mandiri, yang menjadi sangat krusial bagi kota metropolitan dengan tingkat pertumbuhan pesat seperti DKI Jakarta.

Sebagai tindak lanjut atas undang-undang tersebut, Pemprov DKI Jakarta menegaskan komitmen pelestariannya melalui Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 1999 dan mengintegrasikannya secara spasial ke dalam instrumen Rencana Detail Tata Ruang (RDTR). Sejak terbitnya Perda Nomor 1 Tahun 2014, pengendalian tata ruang di kawasan bersejarah telah difasilitasi melalui Peraturan Zonasi (PZ) yang memberikan kode khusus ‘g’ untuk kawasan cagar budaya.

Regulasi spasial ini semakin komprehensif dengan adanya sistem registrasi dan pedoman zonasi (merujuk pada PP Nomor 1 Tahun 2022), di mana kawasan cagar budaya dan sekitarnya dibagi ke dalam hierarki fungsi ruang, yakni: zona inti, zona penyangga, zona pengembangan, dan zona pemanfaatan. Pengaturan ketat ini bertujuan untuk menjamin agar pembangunan kawasan—seperti yang diterapkan pada pedoman teknis Kota Tua dan Menteng—tidak mendegradasi atau merusak nilai historis yang ada.

Dalam tataran operasional, kerangka hukum pelestarian di atas diimplementasikan oleh Pemprov DKI Jakarta melalui serangkaian program perlindungan, pengembangan, dan pemanfaatan yang terukur. Rincian kebijakan operasional tersebut mencakup:

- 1) Klasifikasi Ketat Bangunan: Menerapkan kategorisasi bangunan dan lingkungan cagar budaya ke dalam beberapa tingkat klasifikasi (Golongan A, B, dan C). Sistem penggolongan ini menjadi tolok ukur mutlak untuk menentukan standar perlindungan dan batas toleransi pemugaran yang diperbolehkan.
- 2) Revitalisasi dan Pemanfaatan Adaptif (*Adaptive Reuse*): Memberikan legalitas dan ruang fleksibilitas untuk mengubah fungsi pemanfaatan bangunan agar lebih relevan dengan dinamika ekonomi kreatif dan pariwisata kontemporer. Bangunan bersejarah dapat difungsikan sebagai ruang publik, area komersial, atau museum digital, dengan syarat mutlak tidak merusak integritas struktur asli dan keaslian fasad bangunan.
- 3) Pemberian Insentif Fiskal: Guna mendorong partisipasi masyarakat dalam pelestarian, Pemprov DKI Jakarta memberikan penghargaan berupa insentif pengurangan pokok Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) bagi hunian yang berstatus cagar budaya. Landasan hukum terkait kebijakan

insentif ini secara spesifik telah dituangkan melalui Keputusan Gubernur Nomor 857 Tahun 2025.

Seluruh rangkaian peraturan di tingkat provinsi tersebut, yang disusun dan diperbarui secara kronologis, membentuk sebuah sistem operasional yang solid. Kebijakan ini tidak hanya menata kawasan cagar budaya di DKI Jakarta berdasarkan basis pemetaan spasial yang presisi, tetapi juga memastikan eksistensi nilai sejarahnya tetap adaptif dan hidup di tengah pesatnya modernisasi kota.

3.1.4 KESIMPULAN KAJIAN PERATURAN

Berdasarkan tinjauan komprehensif terhadap hierarki peraturan perundang-undangan—mulai dari aspek penataan ruang makro, pelestarian lingkungan, hingga pedoman teknis bangunan—dapat disimpulkan bahwa Kawasan Perkampungan Budaya Betawi (PBB) Setu Babakan memiliki kedudukan legal dan tata ruang yang sangat krusial di Daerah Khusus Jakarta.

Evolusi kebijakan dari Perda Nomor 3 Tahun 2005 hingga penetapan RTRW terbaru (Perda Nomor 7 Tahun 2024) secara konsisten mengamanatkan fungsi ganda bagi kawasan ini. Setu Babakan tidak hanya diproyeksikan sebagai episentrum pelestarian kebudayaan Betawi yang berdenyut aktif (*living heritage*), tetapi juga memikul beban sebagai infrastruktur ekologis vital (kawasan resapan air dan ruang terbuka hijau) di wilayah selatan Jakarta. Kedudukan ini semakin diperkuat dengan statusnya sebagai Kawasan Strategis Provinsi (KSP) dari sudut kepentingan sosial dan budaya.

Oleh karena itu, perumusan instrumen Panduan Rancang Kawasan (PRK) Setu Babakan harus menjembatani amanat berbagai regulasi tersebut ke dalam sebuah rencana aksi spasial yang terpadu. Intervensi perencanaan tidak boleh mereduksi kawasan sekadar sebagai objek tata bangunan fisik, melainkan wajib:

1. Menyeimbangkan Dimensi Fisik dan Non-Fisik: Mengintegrasikan preservasi arsitektur lokal dan penyediaan fasilitas keruangan dengan program pemberdayaan sosial-ekonomi dan kelembagaan masyarakat setempat.
2. Mematuhi Daya Dukung Ekologis: Memastikan bahwa setiap rancangan ruang publik, tata bangunan, dan infrastruktur penunjang mutlak tunduk pada upaya perlindungan fungsi hidrologis dan keberlanjutan ekosistem setu.
3. Melindungi Nilai Cagar Budaya: Menerapkan standar pemugaran dan adaptasi ruang yang menjaga keaslian nilai historis tanpa menghambat dinamika kawasan.

Melalui kepatuhan terhadap kerangka regulasi ini, penyusunan PRK diharapkan mampu mewujudkan Setu Babakan sebagai kawasan yang berkarakter kuat, tangguh secara ekologis, dan berdaya saing dalam mendukung visi Jakarta sebagai kota global yang berkelanjutan.

3.2 KAJIAN TERDAHULU

3.2.1 PERJALANAN PEMUTAKHIRAN DOKUMEN

Rekam jejak penyusunan instrumen Panduan Rancang Kawasan (PRK) atau *Urban Design Guidelines* (UDGL) untuk Kawasan Setu Babakan sejatinya telah diinisiasi sejak tahun 2013. Pada fase awal tersebut, perumusan kerangka perencanaan bertumpu pada amanat Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Peraturan Zonasi. Merespons tuntutan penataan ruang yang dinamis dan berkelanjutan, dokumen awal tersebut telah dievaluasi dan disempurnakan menjadi Panduan Rancang Kawasan Setu Babakan pada tahun 2022. Siklus perancangan yang berkesinambungan ini akan terus dilanjutkan melalui proyeksi pembaruan pada tahun 2025 dengan nomenklatur Pemutakhiran Rancangan Panduan Rancang Kawasan Cagar Budaya. Secara esensial, rangkaian pemutakhiran periodik ini diimplementasikan untuk menjamin agar setiap pedoman desain teknis senantiasa adaptif, relevan dengan dinamika eksisting, dan selaras dengan arah kebijakan tata ruang mutakhir, khususnya dalam memproteksi kedudukan Setu Babakan sebagai kawasan pelestarian cagar budaya.

3.2.2 PANDUAN RANCANG KOTA KAWASAN SITU BABAKAN, KELURAHAN SRENGSENG SAWAH, KECAMATAN JAGAKARSA, JAKARTA SELATAN (2012)

a. Visi

Visi penataan yang dilakukan melalui penyusunan Panduan Rancang Kota (PRK) Kawasan Situ Babakan, antara lain adalah untuk :

- Menciptakan Kawasan Situ Babakan sebagai kawasan pelestarian sekaligus sebagai salah satu ikon wisata budaya yang bertaraf internasional dan Nasional yang merupakan bagian dari rangkaian perjalanan wisata di kawasan DKI Jakarta serta menjadi salah satu sumberdevisa negara di bidang pariwisata Indonesia;
- Menata kawasan Situ Babakan sebagai suatu lokasi pelestarian perkampungan Budaya Betawi sebagai kawasan bermukim yang nyaman dan tempat berlangsungnya kegiatan ekonomi dan sosial bagi warga penghuninya;

- Menata kawasan Wisata Budaya Situ Babakan sebagai kawasan resapan dan daerah pelestarian lingkungan dan alam dengan penataan yang mengedepankan kaidah ekologis dan penataan yang ramah lingkungan.
- Menata kawasan sebagai salah satu kawasan wisata pelestarian budaya dan alam yang memiliki kualitas fisik yang baik serta mampu meningkatkan keterlibatan masyarakat sehingga memberikan dampak yang positif secara ekonomi, sosial, dan budaya.

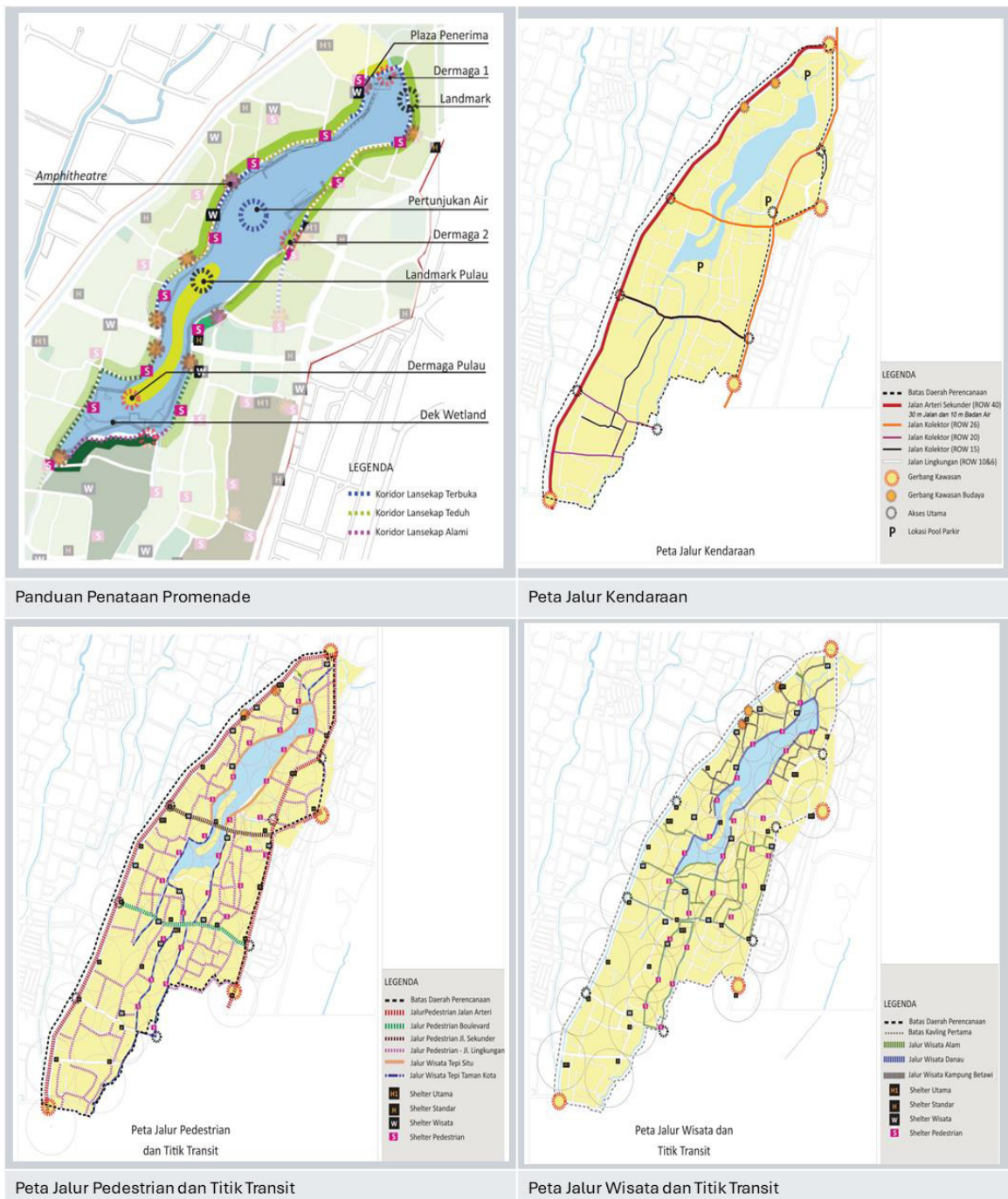
b. Misi

Untuk mencapai Visi tersebut diatas, maka Misi pengembangan kawasan Situ Babakan yang ingin dicapai melalui Panduan Rancang Kawasan ini adalah:

- Melakukan penataan untuk meningkatkan kualitas fisik kawasan sehingga dapat mengangkat nilai dan image kawasan sebagai kawasan wisata pelestarian budaya sekaligus kawasan bermukim bagi warganya;
- Melakukan penataan yang komprehensif dengan melihat karakter dan potensi masyarakatnya sehingga dapat dicapai kawasan pelestarian dan wisata yang mendukung perekonomian dan sosial masyarakatnya;
- Melakukan penataan dengan pendekatan pelestarian dan konsep-konsep penataan yang berwawasan lingkungan dengan menggunakan berbagai teknik lansekap dan rekayasa lingkungan;
- Mengembangkan Panduan Rancang Kota yang dapat dijadikan panduan pengembangan dan penataan kawasan yang mudah dan efisien dan dapat secara baik digunakan sebagai alat koordinasi tanggung jawab penataan antarinstansi yang terkait.

c. Arah Pengembangan

Arah pengembangan terbagi menjadi Zona Konservasi, Zona Perumahan dan Fasilitasnya, Zona Budaya Inti, Zona Transisi/ Akses menuju Zona Budaya Inti, Zona Perkotaan Umum, Ruang Terbuka Hijau, Sirkulasi dan Linkage (Jalur Kendaraan, Jalur Pedestrian, Jalur Wisata, Titik Transit, Akses dan Gerbang Kawasan), Panduan Penataan Koridor Jalan, Panduan Tipologi dan Standar Arsitektural Bangunan, Panduan Tata Informasi dan Penanda, Panduan Shelter, dan Panduan Pedagang Kaki Lima.



Gambar 2 Arahlan Pengembangan Wilayah PRK 2012
Sumber: PRK PBB Setu Babakan 2012

	Transect E	Transect D	Transect C
Rumah Toko Kopel			
Rumah Toko Deret			
Bangunan Hunian Tunggal			
Bangunan Hunian Kopel			

Matriks Tipologi Bangunan terhadap Standar Arsitektural Per-Zona Transect



Panduan Detail Pedagang Kaki Lima Alternatif 1 Lantai

Panduan Detail Pedagang Kaki Lima Alternatif 2 Lantai

TATA INFORMASI DAN PENANDA PADA BANGUNAN



Gambar 3 Arahana Pengembangan Arsitektur PRK 2012
Sumber: PRK PBB Setu Babakan 2012

3.2.3 PENYUSUNAN PANDUAN RANCANG KOTA KAWASAN SITU BABAKAN, KELURAHAN SRENGSENG SAWAH, KECAMATAN JAGAKARSA, JAKARTA SELATAN (2013)

a. Visi

Visi penataan yang dilakukan melalui penyusunan Panduan Rancang Kota (PRK) Kawasan Situ Babakan, antara lain adalah untuk :

- Menciptakan Kawasan Situ Babakan sebagai kawasan pelestarian sekaligus sebagai salah satu ikon wisata budaya yang bertaraf internasional dan Nasional yang merupakan bagian dari rangkaian perjalanan wisata di kawasan DKI Jakarta serta menjadi salah satu sumberdevisa negara di bidang pariwisata Indonesia;
- Menata kawasan Situ Babakan sebagai suatu lokasi pelestarian perkampungan Budaya Betawi sebagai kawasan bermukim yang nyaman dan tempat berlangsungnya kegiatan ekonomi dan sosial bagi warga penghuninya;
- Menata kawasan Wisata Budaya Situ Babakan sebagai kawasan resapan dan daerah pelestarian lingkungan dan alam dengan penataan yang mengedepankan kaidah ekologis dan penataan yang ramah lingkungan;
- Menata kawasan sebagai salah satu kawasan wisata pelestarian budaya dan alam yang memiliki kualitas fisik yang baik serta mampu meningkatkan keterlibatan masyarakat sehingga memberikan dampak yang positif secara ekonomi, sosial, dan budaya.

b. Misi

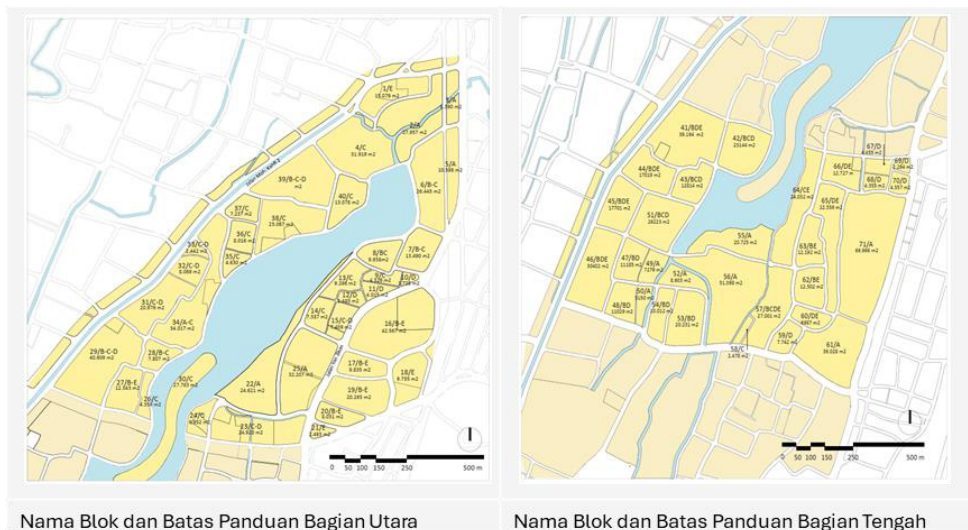
Untuk mencapai Visi tersebut diatas, maka Misi pengembangan kawasan Situ Babakan yang ingin dicapai melalui Panduan Rancang Kota ini adalah:

- Melakukan penataan untuk meningkatkan kualitas fisik kawasan sehingga dapat mengangkat nilai dan image kawasan sebagai kawasan wisata pelestarian budaya sekaligus kawasan bermukim bagi warganya;
- Melakukan penataan yang komprehensif dengan melihat karakter dan potensi masyarakatnya sehingga dapat dicapai kawasan pelestarian dan wisata yang mendukung perekonomian dan sosial masyarakatnya;

- Melakukan penataan dengan pendekatan pelestarian dan konsep-konsep penataan yang berwawasan lingkungan dengan menggunakan berbagai teknik lansekap dan rekayasa lingkungan;
- Mengembangkan Panduan Rancang Kota yang dapat dijadikan panduan pengembangan dan penataan kawasan yang mudah dan efisien dan dapat secara baik digunakan sebagai alat koordinasi tanggung jawab penataan antarinstansi yang terkait.

c. Fokus Panduan

Panduan Rancang Kota Kawasan Situ Babakan membagi kawasan menjadi tiga zona pengembangan utama, yaitu bagian utara, tengah, dan selatan, yang masing-masing memiliki karakter dan fungsi yang saling melengkapi. Bagian utara diarahkan sebagai kawasan wisata budaya yang aktif, dengan penguatan fungsi sosial budaya melalui kawasan embrio Perkampungan Budaya Betawi, area wisata budaya, promenade tepi situ, serta pemanfaatan pulau di Situ Babakan sebagai elemen pendukung wisata air. Bagian tengah difokuskan sebagai kawasan hunian yang terintegrasi dengan wisata alam berbasis pelestarian situ, melalui penataan lanskap wetland untuk menjaga kualitas air, jalur promenade ramah pejalan kaki dan kendaraan non-polutif, serta pengembangan fungsi campuran terbatas pada koridor jalan utama dan tepi situ sebagai penunjang hunian dan wisata. Sementara itu, bagian selatan diarahkan sebagai kawasan hunian yang nyaman dengan dukungan fasilitas pendidikan, ruang terbuka hijau, hutan kota, dan area pemakaman, yang berfungsi sebagai kawasan resapan air dan paru-paru wilayah Jakarta Selatan, dengan fungsi campuran terbatas di sepanjang jalan utama tanpa mengganggu kualitas visual maupun lingkungan.



*Gambar 4 Arahan Pembagian Blok PRK 2013
Sumber: PRK PBB Setu Babakan 2013*

3.2.4 PENYUSUNAN MASTER PLAN KOMPREHENSIF PERKAMPUNGAN BUDAYA BETAWI SETU BABAKAN, KELURAHAN SRENGSENG SAWAH, KECAMATAN JAGAKARSA, JAKARTA SELATAN (2018)

a. Visi

Visi pengembangan Kawasan Perkampungan Budaya Betawi Setu Babakan adalah menjadi kawasan yang mampu merepresentasikan budaya Betawi dari fisik lingkungan serta tata kehidupan yang ada. Untuk mencapai visi pengembangan kawasan sebagaimana disebutkan di atas, maka diperlukan konsep-konsep dasar yang mampu menyelesaikan permasalahan-permasalahan perancangan, memperbesar potensi budaya, serta meningkatkan kualitas ruang di dalam kawasan.

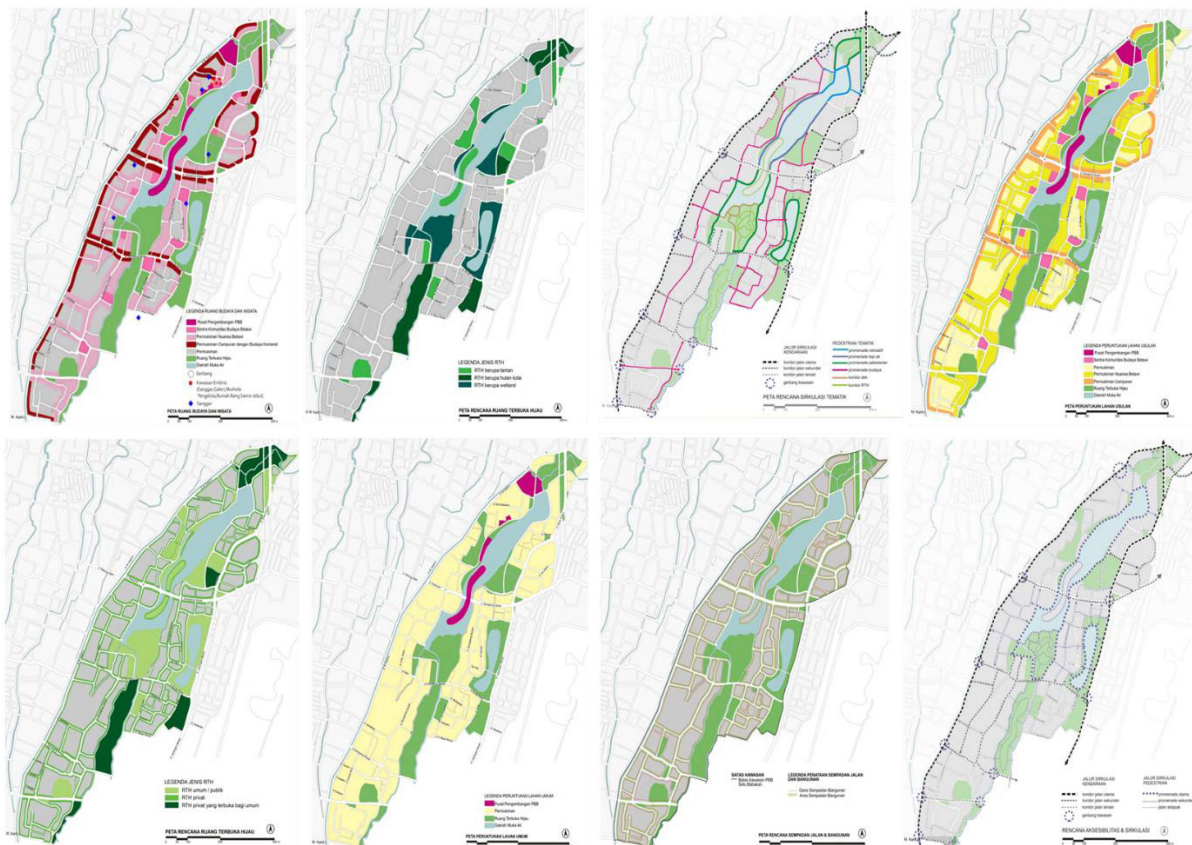
b. Konsep Pengembangan

Konsep dasar pengembangan Perkampungan Budaya Betawi (PBB) Setu Babakan dikelompokkan menjadi lima konsep umum, yaitu:

- 1) Konsep pengembangan budaya, di mana elemen budaya yang dikembangkan di PBB Setu Babakan mencakup kegiatan aktivitas keseharian, adat istiadat, seni dan elemen fisik.
- 2) Konsep pengembangan ekonomi berbasis budaya, yaitu dengan mengembangkan OVOP (one village one product), dalam artian satu RT/RW minimal satu aktivitas ekonomi budaya. Terdapat tiga konsep yang dapat digunakan, yaitu: konsep produk

(kegiatan kuliner, sewa baju adat, seni pertunjukkan, seni musik dan seni tari), konsep pemasaran dan konsep pengembangan pasar.

- 3) Konsep pengembangan wisata, dengan dasar pengembangan berbasis produk (atraksi, event akbar, event regular dan lomba kesenian) dan pendukung (pengembangan fasilitas inap/ homestay/ akomodasi lainnya, dan sistem transportasi)
- 4) Konsep pengembangan ruang dan lingkungan, dengan membentuk
- 5) Konsep pengembangan kelembagaan, dengan usulan pengembangan kawasan wisata budaya berbasis komunitas (Community Based Cultural & Tourism Development)



Gambar 5 Arahan Pengembangan Kawasan Masterplan 2018
Sumber: Masterplan PBB Setu Babakan 2018

3.2.5 REVISI PERENCANAAN ZONA C SETU BABAKAN (2019)

a. Tema

Penerapan Unsur-unsur Tradisional Betawi dalam Rangka Memperkuat Karakter & Identitas Kawasan Perkampungan Budaya Betawi.

b. Konsep

Untuk menciptakan hubungan interaksi secara live, perlu adanya aktivitas budaya yang diperuntukkan bagi pengunjung sehingga dapat menjadi sebuah atraksi atau daya tarik Zona C.

- 1) Aktivitas Fisik: menanam padi, memancing, living museum, dan lapangan bermain
- 2) Aktivitas Seni dan Budaya: pertunjukkan kesenian tradisional Betawi di plaza/ lapangan masing-masing kawasan yang meliputi pertunjukan tarian tradisional, teater Lenong Betawi, musik gambang kromong, alat music tradisional tanjidor.
- 3) Aktivitas Kuliner dan Kerajinan Tangan: demo memasak/ cooking class, membuat kerajinan tangan Betawi
- 4) Aktivitas Fisik: arak-arakan upacara khitanan, prosesi acara pernikahan adat Betawi, dan kehidupan sehari-hari masyarakat Betawi.



Gambar 6 Masterplan Kawasan PBB -2019
Sumber: Dokumen Revisi Perencanaan Zona C (2019)

3.2.6 PRK SETU BABAKAN TAHUN 2022

a. Visi

Visi dari Perkampungan Budaya Betawi Setu Babakan, yaitu menjadi kawasan destinasi wisata dan rekacipta Perkampungan Budaya Betawi Berkelanjutan. Rekacipta mempunyai makna bahwa di Kawasan Perkampungan Budaya Betawi Setu Babakan dapat menciptakan beraneka-ragam hasil kreativitas dan inovasi masyarakat yang bersumber dari sistem sosial budaya masyarakat Betawi sesuai dengan perkembangan zaman.

Berkelanjutan mempunyai makna selain dilindungi, diperlihara, dilestarikan, dan dikembangkan keberadaannya, juga dijaga keseimbangannya antara kegiatan sosial, ekonomi, dan lingkungan hidup secara ekologis.

b. Misi

- Memanfaatkan ruang untuk pembangunan/perwujudan Kawasan Perkampungan Budaya Betawi Setu Babakan (KPBB SB) sesuai dan sejalan dengan Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 31 Tahun 2022 tentang RDTR Wilayah Perencanaan DKI Jakarta 2022;
- Mewadahi kegiatan sosial-ekonomi-budaya yang dibangun, dikembangkan, dan dilaksanakan secara dominan berbasis dan mencerminkan sistem sosial- budaya Betawi tradisional dan Betawi modern;
- Menyediakan dan mengembangkan fasilitas sarana dan prasarana utilitas lingkungan Perkampungan Budaya Betawi (PBB) selain secara teknis harus memenuhi kriteria dan standar pelayanan minimal (SPM), juga harus mempertimbangkan lingkungan secara ekologis;
- Menyediakan jaringan infrastruktur jalan, transportasi, dan area parkir selain secara teknis harus memenuhi kriteria dan SPM dan menarik, juga harus ramah lingkungan dan aksesibel bagi semua pengunjung;
- Mewujudkan ruang lanskap lingkungan kawasan dan tata bangunan selain bercirikan, juga bernuansakan budaya Betawi;
- Terbangunnya Lembaga Pengelola Kawasan PBB yang selain memenuhi kriteria profesional, akuntabel, juga berbasis kolaborasi Pentahelix Stakeholder, yaitu: Academician (Akademisi), Business (Bisnis/ Dunia Usaha), Community (Komunitas), Government (Pemerintah) dan Media (Publikasi Media).

c. Konsep dan Rencana Tata Ruang Kawasan

Konsep dan rencana tata ruang kawasan termasuk ketentuan intensitas pemanfaatan ruang/lahan dan rencana tata ruang terbuka dan ruang terbuka hijau di kawasan ini, mengikuti dan sesuai dengan Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 31 Tahun 2022 tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan Provinsi DKI Jakarta.

- 1) Tata Hijau: Penataan ruang terbuka hijau mengedepankan fungsi utama kawasan sebagai kawasan lindung dan resapan air, dan sekaligus kawasan yang dapat berfungsi sebagai tempat rekreasi
- 2) Transportasi Umum: Rute angkutan umum massal yang baru, yang direncanakan mengelilingi Kawasan Setu Babakan akan dilayani dengan MikroTrans atau dengan Angkutan Khusus Wisata.
- 3) Sirkulasi Kendaraan: termasuk penataan pada jalan kolektor, jalan lokal, jalan lingkungan; penetapan area pembatasan kendaraan bermotor pribadi dan larangan parkir di pinggir jalan; dan pembuatan kantong-kantong parkir di kawasan PBB SB dengan konsep kemudahan pencapaian jalur pejalan kaki dan pesepeda, serta disediakan kendaraan wisata kawasan.
- 4) Area Parkir: parkir diatur dengan sistem parkir komunal dan pada persil-persil dengan penetapan. Perkerasan kawasan parkir menggunakan material yang masih memungkinkan penyerapan air dengan penataan lanskap yang teduh. Selain itu adanya larangan parkir kendaraan bermotor di badan jalan.
- 5) Pola Sirkulasi: yang terdiri dari penataan transportasi wisata di dalam kawasan dan halte.
- 6) Tata Bangunan: penataan elemen-elemen bangunan berdasarkan jenis dan fungsi bangunan, yaitu bangunan hunian dan fungsi campuran, perdagangan dan jasa, dan koridor perumahan.
- 7) Tata Informasi: termasuk penataan reklame dan papan informasi, jalur evakuasi dan titik kumpul.
- 8) Jaringan Utilitas Kawasan: termasuk rencana jaringan air minum kawasan, drainase, air limbah, energi listrik, pengelolaan persampahan, dan telekomunikasi.
- 9) Ekonomi: penataan UMKM dengan 2 skenario, yaitu relokasi UMKM ke lahan milik warga dengan skema kerjasama, atau dengan membentuk kluster UKM untuk membentuk Sentra Kuliner dan Souvenir UMKM.

10) Sosial Budaya: Upaya pemeliharaan, peningkatan dan pengembangan kegiatan sosial budaya di kawasan Setu Babakan.

Ilustrasi Pantauan Ruang Zona Karakter Sentra Budaya



Aspek parameter	Konsep Penataan	aplikasi
Bangunan	Arahan tampilan selubung fasad bangunan agar kontekstual dengan langgam muatan lokal arsitektur betawi	- Menambah ornamen dekoratif pada fasad - Mengecat dinding bangunan - Mengecat mural tematik pada dinding pagar - Menanam tanaman vertical (vertical garden) pada pagar fasad masif
Lingkungan	Arahan untuk membuat jalur pejalan kaki lebih nyaman di sisi jalan M. Kahfi	- Membuat pelebaran pedestrian 1.3 meter ke arah saluran dengan menambah struktur penopang

Gambar 7 Ilustrasi Penataan Ruang Zona Karakter Sentra Budaya
Sumber: Dokumen PRK PP Setu Babakan 2022



Gambar 8 Konsep Penataan Tata Bangunan dan lingkungan Zona Karakter Ruang Terbuka Hijau
Sumber: Dokumen PRK PP Setu Babakan 2022

3.2.7 ROAD MAP SETU BABAKAN TAHUN 2024

a. Visi

Visi dari Perkampungan Budaya Betawi Setu Babakan: “Menjadikan Kawasan Perkampungan Budaya Betawi Setu Babakan sebagai pusat pelestarian budaya Betawi yang berkelanjutan, inovatif, dan mendukung Jakarta sebagai kota global yang berbudaya”

b. Misi

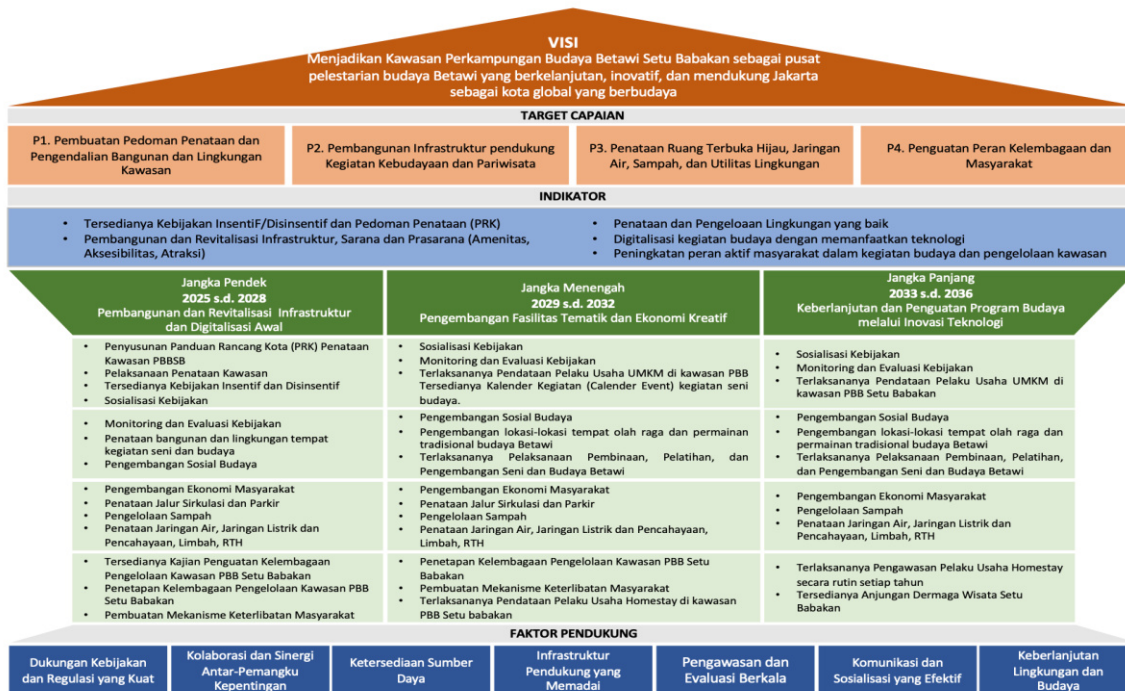
Misi dari Perkampungan Budaya Betawi Setu Babakan:

- Melestarikan nilai-nilai budaya Betawi melalui pelibatan aktif masyarakat dan generasi muda.
- Mengembangkan seni dan budaya Betawi dengan memanfaatkan teknologi digital.
- Mengintegrasikan budaya Betawi dalam pengembangan ekonomi kreatif berbasis komunitas.
- Menjadikan kawasan sebagai pusat edukasi dan pariwisata budaya tingkat internasional

c. Isi Laporan

Laporan ini disusun oleh Dinas Kebudayaan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai bagian dari upaya untuk menyusun rencana penataan kawasan secara menyeluruh mulai dari aspek fisik hingga non-fisik. Melalui perencanaan yang matang dan penerapan kebijakan yang efektif, diharapkan kawasan ini dapat menjadi contoh sukses dalam mengelola pembangunan yang berwawasan budaya, sambil tetap mempertahankan ciri khas dan identitas budaya Betawi.

Perencanaan Pembangunan Perkampungan Budaya Betawi berbasis pada kehidupan masyarakat Betawi. Pendekatan ini mempertimbangkan aspek budaya, sosial, ekonomi, lingkungan, dan teknologi, serta sejalan dengan kebijakan dan regulasi yang berlaku.



Gambar 9 Roadmap Setu Babakan 2024
Sumber: Dokumen Roadmap Setu Babakan 2024

3.2.8 FINALISASI PANDUAN RANCANG KAWASAN (PRK) SETU BABAKAN (2025)

a. Isu Permasalahan

Dokumen ini membahas tentang isu-isu kawasan, di antaranya:

- 1) Isu Zonasi dan Struktur Kawasan: menjabarkan permasalahan yang ada di dalam zona inti budaya, permukiman penyangga, ruang publik dan setu, sirkulasi dan akses, serta narasi spasial.
- 2) Isu Konektivitas dan Aksesibilitas: termasuk di dalamnya permasalahan dalam aspek pintu masuk utama, transportasi umum, pedestrian eksternal, sirkulasi internal, dan permukiman sekitar.
- 3) Isu Ruang Publik: menyebutkan permasalahan yang ada di amphitheater dan panggung terbuka, tepian setu dan boardwalk, gazebo dan tempat duduk, fungsi sosial dan budaya serta aset publik pemda.
- 4) Isu Ekologi Lingkungan Setu: yang terdiri atas permasalahan di area lakefront (aspek kualitas air dan lanskap, ekowisata dan edukasi, tepian dan daya dukung, serta vegetasi dan buffer ekologis), dan area pulau Setu Babakan/ Zona C (aspek identitas dan daya Tarik, aktivitas dan rekreasi, aksesibilitas, serta ekologi dan perawatan).

- 5) Isu Aktivitas Kawasan: yang terdiri dari aspek aktivitas hunian vs non hunian, budaya dan seni, rekreasi dan komunitas, kuliner dan wisata harian serta keterhubungan aktivitas.
- 6) Isu Ekonomi Lokal: termasuk di dalamnya kuliner Betawi, UMKM dan usaha warga, daya tarik wisata serta keterlibatan komunitas.
- 7) Isu Identitas dan Living Culture: membahas aspek rumah adat dan arsitektur, branding visual kawasan, citra kawasan, serta seni pertunjukkan.
- 8) Kurangnya Signifikansi sebagai KBB: terbatasnya nuansa, suasana dan tematik budaya Betawi pada zona inti museum dan sekitarnya
- 9) Isu Keseimbangan Aspek Perencanaan dan Pengembangan Pariwisata: kurangnya penyediaan amenities.
- 10) Isu Kelembagaan: perlunya kolaborasi semua stakeholder terkait.

b. Visi

Perkampungan Budaya Betawi Setu Babakan menjadi: Kawasan Ekologi – Perkampungan – Budaya Betawi Berkelanjutan, integrasi ekologi setu, kehidupan kampung dan budaya Betawi sebagai kesatuan lanskap budaya hidup (living cultural landscape) dalam ruang kota.

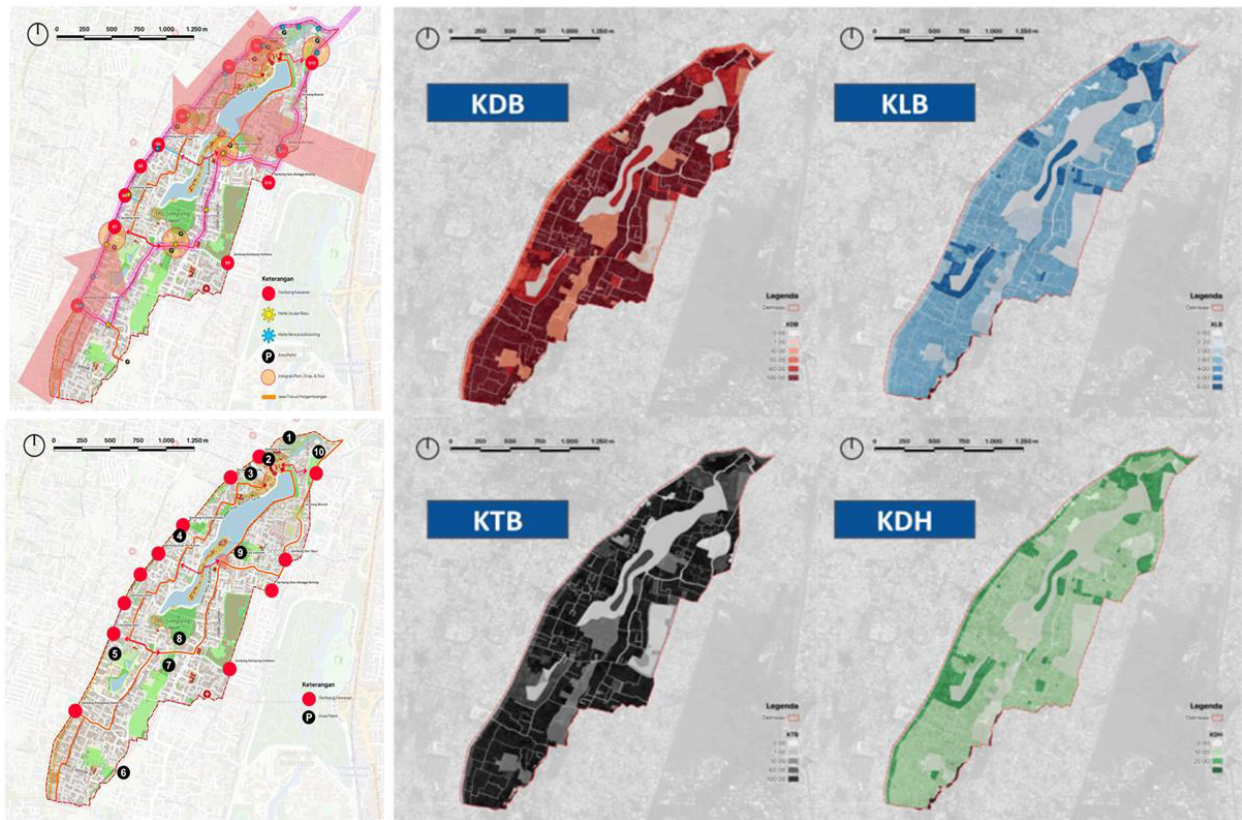
c. Misi

- 1) Penataan Ruang berbasis ekosistem berkelanjutan
- 2) Revitalisasi budaya takbenda (intangible value)
- 3) Sarana-prasarana berbasis kearifan lokal dan ekologi
- 4) Konektivitas hijau dan inklusif
- 5) Menciptakan lanskap budaya Betawi yang imersif
- 6) Tata kelola adaptif dan partisipatif.

d. Konsep Pengembangan

- 1) Konsep Sirkulasi dan Transportasi: yang terdiri atas sirkulasi kawasan dan parkir kawasan.
- 2) Konsep Promenade: dengan pengembangan budaya dan ekonomi, edukasi ekologi, serta pemulihan dan pelestarian ekologi.
- 3) Konsep Intensitas: termasuk di dalamnya pengaturan terhadap Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Koefisien Tapak Basement (KTB), dan Koefisien Dasar Hijau (KDH).

- 4) Konsep Pengembangan Seni dan Budaya: yang terdiri dari pengembangan elemen budaya secara utuh, pengembangan ekonomi berbasis budaya, pengembangan wisata, serta tata kelola kawasan budaya yang berkelanjutan
- 5) Konsep Pengembangan Struktur Ruang Kawasan: pengembangan setu, embung dan kebun menjadi orientasi penataan permukiman, sub sentra seni dan budaya Betawi di sekitar setu, embung dan kebun, pembangunan promenade, serta seni dan budaya Betawi yang dihidupkan di jalur tersebut.



Gambar 10 Arahan Pengembangan Wilayah PRK 2025
Sumber: Dokumen Pemutakhiran PRK PBB 2025

3.2.9 KESIMPULAN KAJIAN TERDAHULU

Secara historis, arah perencanaan Kawasan Perkampungan Budaya Betawi Setu Babakan telah mengalami evolusi paradigma yang terbagi ke dalam beberapa tahapan strategis. Pada tahun 2012, kerangka perencanaan diawali dengan fokus pada penataan fisik dan dasar Rancang Kawasan (*urban design*). Intervensi pada fase ini menitikberatkan pada pengaturan tata ruang, zonasi, pedoman tata bangunan, dan pemenuhan infrastruktur kawasan guna menciptakan fondasi spasial yang mumpuni sebagai permukiman budaya, destinasi wisata, serta kawasan lindung ekologis. Memasuki tahun

2018, paradigma tersebut berkembang menuju tahap integrasi yang komprehensif. Konsep pengembangan bertransformasi menjadi lebih holistik dengan menyinergikan elemen budaya, ekonomi, pariwisata, kelestarian lingkungan, dan struktur kelembagaan. Pada masa ini, Setu Babakan mulai direposisi bukan lagi sekadar sebagai kawasan konservasi yang statis, melainkan sebagai sebuah sistem pembangunan kebudayaan yang bertumpu pada pemberdayaan masyarakat lokal.

Evolusi perancangan terus berlanjut pada tahun 2019 melalui tahap aktivasi budaya hidup (*living culture*). Orientasi perencanaan bergeser pada upaya penciptaan pengalaman budaya yang interaktif dan partisipatif. Kebudayaan tidak lagi dipandang sebagai artefak pameran, melainkan dipahami sebagai praktik hidup yang dapat dialami secara langsung oleh pengunjung melalui denyut aktivitas keseharian warga, pertunjukan seni, kekayaan kuliner, kerajinan tangan, hingga prosesi upacara adat. Momentum aktivasi ini kemudian disempurnakan pada tahun 2022 melalui perumusan tahap rekacipta budaya berkelanjutan. Fase ini memperkenalkan gagasan bahwa entitas budaya Betawi harus senantiasa dikembangkan secara kreatif dan inovatif agar tetap relevan dengan dinamika zaman. Pendekatan perencanaannya memadukan upaya pelestarian warisan sejarah, pemajuan ekonomi kreatif, jaminan keberlanjutan lingkungan, dan perumusan tata kelola yang terintegrasi secara *pentahelix*.

Merespons tantangan masa depan, perencanaan kawasan memasuki tahap transformasi digital dan orientasi global pada tahun 2024. Dimensi pemanfaatan teknologi digital dan pelibatan aktif generasi muda mulai ditekankan ke dalam kerangka pengembangan. Langkah taktis ini dirancang untuk memperkuat posisi Setu Babakan sebagai pusat edukasi dan pariwisata budaya bertaraf internasional, sekaligus menopang visi Jakarta sebagai kota global yang berkarakter kuat. Puncaknya, proyeksi pemutakhiran pada tahun 2025 diarahkan pada tahap integrasi lanskap budaya hidup (*living cultural landscape*). Konsep mutakhir ini memandang kawasan Setu Babakan sebagai satu kesatuan ekosistem yang meleburkan keberlanjutan hidrologis-ekologis setu, struktur tata ruang kampung, dan entitas budaya Betawi. Secara operasional, pendekatan ini difokuskan pada penciptaan pengalaman ruang yang imersif, pembentukan konektivitas infrastruktur hijau, perlindungan warisan budaya takbenda (*intangible*), serta penerapan tata kelola yang adaptif-partisipatif.

Secara keseluruhan, rekam jejak perencanaan Kawasan Setu Babakan merepresentasikan sebuah transformasi spasial yang sangat fundamental; bergerak secara progresif dari pendekatan yang berbias fisik-keruangan menuju perencanaan

komprehensif yang berbasis pada budaya, ekonomi kreatif, teknologi, dan tata kelola kolaboratif. Tujuan pamungkas dari evolusi panjang ini adalah mentransformasikan Setu Babakan agar tidak hanya berfungsi sebagai suaka perlindungan budaya, tetapi juga tumbuh menjadi episentrum inovasi kebudayaan Betawi yang berkelanjutan dan memiliki daya saing komparatif di tingkat internasional.

Berdasarkan tinjauan terhadap rangkaian dokumen perencanaan Kawasan Setu Babakan dari tahun 2012 hingga 2025, terlihat adanya evolusi paradigma yang sangat signifikan, yakni pergeseran dari pendekatan penataan yang murni berfokus pada wujud fisik-spasial menuju kerangka yang lebih holistik. Dokumen perencanaan terbaru semakin menekankan pentingnya integrasi antara aspek ekologi, transformasi digital, serta tata kelola partisipatif. Namun demikian, evolusi visi yang pesat ini menyisakan sejumlah celah (*gap*) kritis yang belum terakomodasi secara optimal dalam instrumen pengendalian tata ruang. Terdapat kesenjangan yang nyata antara tingginya visi makro kawasan—seperti orientasi global dan transformasi digital pada Peta Jalan 2024—dengan pedoman teknis perancangan yang masih terpaku pada pengaturan zonasi konvensional warisan PRK 2012 dan 2022. Selain itu, gagasan tata kelola kolaboratif berbasis *pentahelix* yang dicanangkan pada rancangan sebelumnya belum diterjemahkan secara konkret ke dalam alokasi ruang spasial, seperti ketiadaan pedoman desain untuk *hub* kreatif atau ruang komunal yang mendukung pemberdayaan ekonomi lokal. Celah mendasar lainnya juga terletak pada aspek integrasi ekologis; meskipun wacana perlindungan lingkungan setu terus digaungkan, formulasinya di dalam dokumen acapkali belum terkuantifikasi melalui metrik lingkungan yang tegas (misalnya standar material berpori atau batas tutupan lahan keras), sehingga kerap terabaikan oleh bias perancangan wujud bangunan fisik.

Table 1 Perbandingan Kajian Terdahulu

No.	Dokumen	Tahun	Visi	Misi/Tujuan Utama	Fokus Konsep dan Arah Pengembangan	Penekanan Utama
1	Panduan Rancang Kota Kawasan Situ Babakan	2012	Menjadikan Situ Babakan sebagai kawasan pelestarian budaya Betawi, ikon wisata budaya nasional dan internasional, kawasan permukiman yang nyaman, serta kawasan resapan dan pelestarian lingkungan	Meningkatkan kualitas fisik kawasan, melakukan penataan komprehensif berbasis karakter masyarakat, menerapkan pendekatan ekologis, serta menyusun panduan koordinatif antarinstansi	Pembagian zona konservasi, perumahan, budaya inti, transisi, ruang terbuka hijau, sirkulasi, koridor jalan, arsitektur, signage, shelter, dan PKL	Penataan fisik kawasan dan pengendalian desain perkotaan
2	Penyusunan Panduan Rancang Kota Kawasan Situ Babakan	2012	Sama dengan dokumen PRK 2012	Sama dengan dokumen PRK 2012	Pembagian kawasan menjadi zona utara, tengah, dan selatan. Utara sebagai pusat wisata budaya aktif, tengah sebagai hunian dan wisata alam, selatan sebagai hunian nyaman dengan fungsi ekologis	Zonasi spasial makro dan penguatan fungsi kawasan

3	Penyusunan Master Plan Komprehensif Perkampungan Budaya Betawi Setu Babakan	2018	Menjadi kawasan yang merepresentasikan budaya Betawi melalui fisik lingkungan dan tata kehidupan masyarakat	Menyelesaikan permasalahan perancangan, memperbesar potensi budaya, dan meningkatkan kualitas ruang	Lima konsep utama: pengembangan budaya, ekonomi berbasis budaya (OVOP), wisata, ruang dan lingkungan, serta kelembagaan berbasis komunitas	Integrasi budaya, ekonomi, wisata, lingkungan, dan kelembagaan
4	Revisi Perencanaan Zona C Setu Babakan	2019	—	Memperkuat karakter dan identitas kawasan melalui penerapan unsur-unsur tradisional Betawi	Aktivitas interaktif untuk pengunjung: pertanian, memancing, living museum, seni pertunjukan, kuliner, kerajinan, serta simulasi upacara adat	Aktivasi atraksi budaya hidup (living culture)
5	Panduan Rancang Kota Kawasan Setu Babakan	2022	Menjadi destinasi wisata dan rekacipta Perkampungan Budaya Betawi yang berkelanjutan	Menyelaraskan pemanfaatan ruang dengan RDTR, mendukung kegiatan sosial-ekonomi-budaya, menyediakan infrastruktur ramah lingkungan, membangun lanskap berciri	Tata hijau, transportasi umum, sirkulasi, parkir, tata bangunan, informasi, utilitas, UMKM, dan sosial budaya	Konsep rekacipta budaya, keberlanjutan, dan kolaborasi pentahelix

				Betawi, dan kelembagaan berbasis pentahelix		
6	Peta Jalan (Road Map) Penataan Kawasan Perkampungan Budaya Betawi Setu Babakan	2024	Menjadikan Setu Babakan sebagai pusat pelestarian budaya Betawi yang berkelanjutan, inovatif, dan mendukung Jakarta sebagai kota global yang berbudaya	Melestarikan budaya melalui partisipasi masyarakat, memanfaatkan teknologi digital, mengembangkan ekonomi kreatif, dan memperkuat fungsi edukasi serta pariwisata budaya internasional	Pendekatan pembangunan terpadu berbasis budaya, sosial, ekonomi, lingkungan, dan teknologi	Transformasi digital, inovasi, dan orientasi global
7	Finalisasi Panduan Rancang Kawasan (PRK) Setu Babakan	2025	Menjadi Kawasan Ekologi–Perkampungan–Budaya Betawi Berkelanjutan, sebagai integrasi ekologi setu, kehidupan kampung, dan budaya Betawi dalam satu lanskap budaya hidup (living cultural landscape)	Penataan ruang berbasis ekosistem, revitalisasi budaya takbenda, penyediaan sarana-prasarana berbasis kearifan lokal, konektivitas hijau dan inklusif, penciptaan lanskap budaya imersif, serta tata kelola adaptif dan partisipatif	Isu kawasan yang komprehensif (zonasi, konektivitas, ruang publik, ekologi, aktivitas, ekonomi, identitas, pariwisata, kelembagaan) serta konsep sirkulasi, promenade, intensitas, seni budaya, dan struktur ruang	Integrasi living cultural landscape, keseimbangan ekologi–kampung–budaya, dan pendekatan imersif berbasis partisipasi

Table 2 Karakter Perencanaan dan Ciri Utama dari Kajian terdahulu

Periode	Karakter Perencanaan	Ciri Utama
2012	Penataan fisik dan urban design	Fokus pada zonasi, pengaturan tata bangunan, infrastruktur kawasan, serta pengendalian desain perkotaan untuk mendukung pelestarian budaya dan fungsi ekologis.
2018	Masterplan komprehensif	Integrasi aspek budaya, ekonomi berbasis OVOP, wisata, lingkungan, dan kelembagaan berbasis komunitas.
2019	Aktivasi Zona C	Penguatan atraksi budaya interaktif melalui konsep living museum, aktivitas seni, kuliner, kerajinan, dan simulasi tradisi Betawi.
2022	Rekacipta budaya berkelanjutan	Penekanan pada keberlanjutan, keselarasan dengan RDTR, pengembangan ekonomi kreatif, dan tata kelola kolaboratif berbasis pentahelix.
2024	Road map transformasi budaya	Integrasi digital, inovasi, pelibatan generasi muda, serta orientasi menjadikan Setu Babakan sebagai pusat budaya Betawi bertaraf global.
2025	Living Cultural Landscape	Integrasi ekologi setu, kehidupan kampung, dan budaya Betawi dalam satu lanskap budaya hidup yang berkelanjutan, imersif, inklusif, dan partisipatif.

Guna menjembatani kesenjangan struktural tersebut, penyusunan rancang kawasan Setu Babakan ke depan harus diarahkan untuk merespons dan mengkapitalisasi sejumlah tren perencanaan mutakhir. Arah pengembangan keruangan wajib mengadopsi secara komprehensif konsep *Living Cultural Landscape* (lanskap budaya hidup), sebuah pendekatan yang menghapus batasan kaku antara area wisata dan hunian, lalu meleburkan fungsi hidrologis setu, struktur kehidupan kampung, dan entitas budaya Betawi menjadi satu ekosistem yang terpadu. Lebih lanjut, perancangan ruang publik dan lanskap harus bersifat imersif dan partisipatif, memfasilitasi pengunjung agar tidak sekadar menjadi pengamat artefak pasif, melainkan dapat terlibat langsung dalam denyut aktivitas keseharian dan praktik budaya masyarakat. Sejalan dengan visi Jakarta sebagai kota global, pedoman rancang kawasan juga dituntut untuk

mulai mengintegrasikan infrastruktur digital berbalut *heritage*, guna memastikan bahwa insersi teknologi dan inovasi digital dapat terakomodasi tanpa mendegradasi keaslian karakter visual arsitektur lokal. Pada puncaknya, seluruh intervensi fisik tersebut harus diikat oleh prinsip konektivitas hijau berbasis ekosistem, memastikan setiap elemen ruang dirancang secara inklusif dan ramah lingkungan demi menjamin pelestarian daya dukung alam kawasan di masa depan.

3.3 KAJIAN PRESEDEN

Dalam menyusun rencana pengembangan Kawasan Setu Babakan, diperlukan studi komparasi (preseden) terhadap praktik-praktik terbaik (*best practices*) dari berbagai wilayah, baik di tingkat nasional maupun internasional. Studi preseden ini difokuskan pada tiga tema utama: pengembangan kampung budaya di kota global, penataan kawasan berbasis ekologi, dan pengembangan jaringan eko-wisata.

1. Pengembangan Kampung Budaya di Kota Global: Katara Cultural Village (Doha, Qatar)

Sebagai preseden untuk pengembangan kawasan yang memadukan identitas lokal dengan standar kota global, Katara Cultural Village di Doha, Qatar, menjadi rujukan yang sangat relevan. Katara dirancang secara khusus sebagai wadah interaksi budaya yang merepresentasikan arsitektur tradisional Timur Tengah di tengah lanskap kota metropolis yang modern.

- **Penyelenggaraan Event Berskala Global:** Katara tidak hanya mengandalkan bangunan fisik, tetapi sangat aktif menghidupkan kawasannya melalui penyelenggaraan *event* tematik internasional yang berakar pada budaya lokal. Contoh nyata dari aktivasi ini adalah penyelenggaraan *Katara International Arabian Horse Festival* dan *Dhow Festival* (festival perahu tradisional).
- **Relevansi untuk Setu Babakan:** Pendekatan Katara ini memberikan pembelajaran penting bagi Setu Babakan bahwa pelestarian kawasan budaya tidak bersifat pasif. Setu Babakan dapat dikembangkan menjadi simpul aktivitas (*living culture*) dengan mengemas atraksi budaya lokal (seperti festival kesenian atau tradisi komunal Betawi) agar memiliki daya tarik berskala global, didukung oleh ruang publik (amfiteater, galeri terbuka) yang berstandar internasional namun tetap beridentitas arsitektur lokal.

2. Penataan Berbasis Ekologi: Tebet Eco Park (Jakarta, Indonesia)

Dalam hal revitalisasi ruang terbuka hijau dan biru, Tebet Eco Park merupakan preseden terdekat yang berhasil menerapkan pendekatan ekologis secara komprehensif di tengah padatnya permukiman kota. Transformasi kawasan ini berpusat pada perbaikan kualitas lingkungan sekaligus penciptaan ruang interaksi sosial.

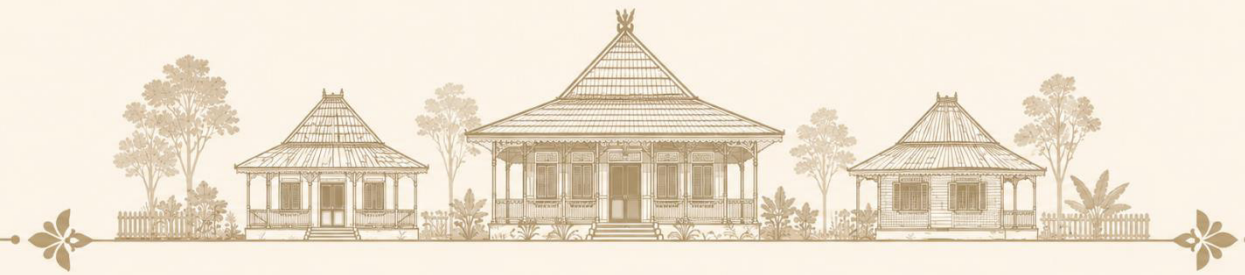
- **Pendekatan Multilapis (*Multi-Layered Approach*):** Perencanaan Tebet Eco Park menggunakan pendekatan yang memadukan ekologi, rekreasi, dan edukasi. Ini dibuktikan dengan penambahan 1.500 pohon baru dan 400.000 semak belukar untuk menciptakan habitat sistem ekologi yang dinamis.
- **Renaturalisasi Sungai (*River Renaturalisation*):** Proyek ini sukses mengubah kanal beton yang rusak menjadi aliran sungai alami (renaturalisasi) dengan memanfaatkan solusi *bioengineering*, yang secara efektif meningkatkan kapasitas hidrolis sungai hingga dua kali lipat dalam mengendalikan banjir.
- **Relevansi untuk Setu Babakan:** Kesuksesan renaturalisasi dan manajemen ekologi di Tebet Eco Park merupakan rujukan langsung bagi manajemen tepian air (sempadan) di Setu Babakan. Setu Babakan dapat mengadopsi prinsip desain yang melunakkan perkerasan tepi setu dengan material alami, meningkatkan area resapan air, serta membagi kawasan menjadi berbagai zona aktivitas (seperti *community garden*, *children playground*, dan *wetland boardwalk*) yang terhubung melalui sistem sirkulasi yang aksesibel.

3. Pengembangan Jaringan Eko-Wisata Kota Global: *Park Connector Network* (Singapura)

Untuk menciptakan pengalaman ruang yang terkoneksi dengan alam secara luas, *Park Connector Network* (PCN) di Singapura menyajikan model ideal perencanaan eko-wisata skala makro kota. Singapura secara konsisten membangun koridor hijau yang menghubungkan berbagai taman, cadangan alam, dan area permukiman di seluruh penjuru negara.

- **Jaringan Hijau Terintegrasi:** Sistem PCN menghubungkan ruang-ruang hijau yang sebelumnya terpisah menjadi satu kesatuan rute panjang, seperti *Coast-to-Coast Trail* dan *Round-Island-Route*. Sistem ini memfasilitasi mobilitas ramah lingkungan (pejalan kaki dan pesepeda) sekaligus bertindak sebagai penyangga ekologis kota.

- **Relevansi untuk Setu Babakan:** Konsep koridor hijau ini dapat diadaptasi untuk menghubungkan titik-titik krusial di kawasan Setu Babakan. PRK Setu Babakan perlu mengarahkan pembentukan jalur *promenade* hijau yang teduh dan terintegrasi—menghubungkan area wisata air (setu), museum, fasilitas budaya, hingga sentra kuliner. Jaringan ini tidak hanya meningkatkan kenyamanan sirkulasi wisatawan, tetapi juga memperkuat fungsi Setu Babakan sebagai paru-paru dan ruang hijau ekologis di wilayah Jakarta Selatan.



4 GAMBARAN UMUM

4.1. GAMBARAN UMUM

Secara toponimi, penamaan kawasan ini berakar dari kata "Setu", yang merupakan pelafalan lokal masyarakat Betawi untuk istilah "situ" atau telaga berskala besar, serta kata "Babakan" yang diadopsi dari identitas nama perkampungan aslinya. Jauh sebelum ditetapkan dan dikembangkan sebagai proyek kawasan cagar budaya, area ini merupakan ruang hidup organik yang didominasi oleh masyarakat beretnis Betawi, berdampingan dengan beberapa kelompok etnis lainnya. Dalam tinjauan sosiokultural, penduduk lokal asli di kawasan ini diidentifikasi ke dalam sub-kelompok Betawi Udik atau Betawi Ora. Terminologi ini merujuk pada entitas masyarakat Betawi yang, secara linguistik (logat) maupun praktik perilaku kesehariannya, menunjukkan asimilasi atau kedekatan karakteristik dengan budaya masyarakat Jawa di kawasan pinggiran kota.

4.1.1 LOKASI DAN BATAS KAWASAN

Perkampungan Budaya Betawi (PBB) Setu Babakan merupakan kawasan pelestarian budaya yang berada di Kelurahan Srengseng Sawah, Kecamatan Jagakarsa, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Jakarta. Kawasan ini memiliki luas kurang lebih 289 hektare yang mencakup wilayah administratif RW 05, RW 06, RW 07, RW 08, dan RW 09, serta menjadi satu-satunya kawasan yang secara resmi ditetapkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagai pusat pelestarian, pengembangan, dan pemanfaatan budaya Betawi secara berkelanjutan.

Secara historis, kawasan ini berkembang sebagai permukiman masyarakat Betawi yang terbentuk secara alami di sekitar keberadaan Setu Babakan dan Setu Mangga Bolong. Toponimi *Setu Babakan* berasal dari dua kata, yaitu *setu* yang dalam dialek masyarakat Betawi merujuk pada danau atau situ, serta *Babakan* yang merupakan nama kampung yang telah lama dikenal sebagai permukiman masyarakat Betawi di wilayah

selatan Jakarta. Sebelum ditetapkan sebagai kawasan cagar budaya melalui Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 92 Tahun 2000, kawasan ini berkembang sebagai permukiman agraris yang kehidupan masyarakatnya sangat bergantung pada sumber daya perairan untuk kegiatan pertanian, perikanan, serta kebutuhan domestik. Keberadaan badan air tersebut membentuk pola permukiman, aktivitas ekonomi, hingga struktur sosial masyarakat yang berkembang secara organik selama beberapa generasi.

Transformasi kawasan dimulai sejak penetapan Setu Babakan sebagai Perkampungan Budaya Betawi pada tahun 2000, yang kemudian diperkuat melalui berbagai kebijakan penataan kawasan. Perubahan tersebut menggeser fungsi kawasan dari permukiman tradisional menjadi kawasan yang mengintegrasikan fungsi pelestarian budaya, pendidikan, rekreasi, penelitian, serta pariwisata berbasis budaya. Meskipun demikian, karakter utama kawasan sebagai ruang hidup masyarakat Betawi tetap dipertahankan sehingga aktivitas keseharian penduduk masih menjadi bagian penting dari identitas kawasan.

Secara administratif, kawasan berada pada posisi strategis di bagian selatan Kota Jakarta yang berbatasan langsung dengan wilayah Kota Depok. Posisi tersebut menjadikan Setu Babakan sebagai kawasan transisi antara kawasan metropolitan Jakarta dengan wilayah penyangga di bagian selatan. Kondisi ini memberikan keuntungan berupa tingkat aksesibilitas yang tinggi, namun di sisi lain juga meningkatkan tekanan terhadap perubahan penggunaan lahan akibat perkembangan kawasan perkotaan.

Adapun batas administrasi kawasan meliputi:

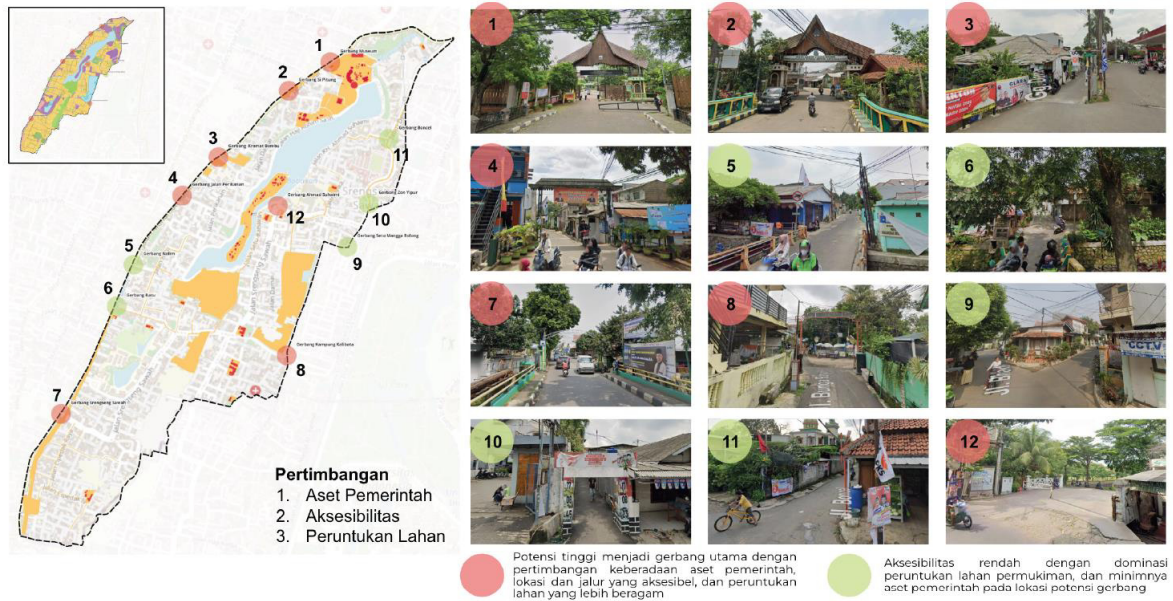
- Sebelah Utara : Jalan Mochamad Kahfi II sampai dengan Jalan Desa Putera (Jalan H. Pangkat)
- Sebelah Barat : Jalan Mochamad Kahfi II
- Sebelah Selatan : Batas Wilayah Provinsi DKI Jakarta dengan Kota Depok
- Sebelah Timur : Jalan Desa Putera (Jalan H. Pangkat), Jalan Pratama, Jalan Mangga bolong Timur, dan Jalan Lapangan Merah.

Batas-batas tersebut menunjukkan bahwa kawasan tidak hanya mencakup zona inti wisata budaya, tetapi juga meliputi kawasan permukiman yang masih dihuni oleh masyarakat lokal. Oleh karena itu, kebijakan penataan kawasan tidak hanya diarahkan

pada peningkatan kualitas destinasi wisata, tetapi juga harus mampu menjaga keberlanjutan fungsi permukiman, kualitas lingkungan, serta kelestarian budaya masyarakat Betawi.

Dari aspek aksesibilitas, kawasan memiliki keterhubungan yang baik dengan jaringan jalan kota maupun kawasan penyangga. Koridor utama kawasan adalah Jalan Mochamad Kahfi II, yang berfungsi sebagai jalan kolektor dan menjadi akses utama dari pusat Kota Jakarta menuju kawasan Setu Babakan. Selain itu, kawasan dapat dicapai melalui Jalan Desa Putera, Jalan Srengseng Sawah, Jalan Kukusan Raya, serta beberapa jalan lingkungan yang menghubungkan kawasan dengan permukiman di sekitarnya. Keberadaan jaringan jalan tersebut mendukung mobilitas masyarakat, aktivitas wisata, maupun distribusi kegiatan ekonomi lokal.

Berdasarkan hasil inventarisasi lapangan, kawasan memiliki 16 titik gerbang atau akses masuk yang tersebar pada berbagai sisi kawasan. Gerbang-gerbang tersebut berfungsi sebagai pintu masuk menuju zona permukiman, kawasan wisata budaya, museum, kawasan danau, serta ruang terbuka hijau. Sebaran akses tersebut meliputi Gerbang Simpang Jalan Lenteng Agung–Jalan Mochamad Kahfi II, Gerbang Jalan Sumarso–Jalan Delima, Gerbang Jalan Srengseng Sawah, Gerbang Jalan Desa Putera–Jalan Delima, Gerbang Jalan Desa Putera–Jalan Srengseng Sawah, Gerbang Jalan Mangga Bolong, Gerbang Jalan Srengseng Sawah–Jalan Situ Babakan, Gerbang Jalan Kukusan Raya, Gerbang Zona Inti, Gerbang Bang Pitung, Gerbang Gang Kramat Bambu, Gerbang Hutan Kota Srengseng, dua akses melalui Jalan Perikanan, Gerbang Gang Masjid An-Nur, serta akses dari Jalan Srengseng Sawah.



*Gambar 11 Gerbang/ Akses masuk Kawasan Setu Babakan
 Sumber: Laporan Finalisasi PRK (2025)*

Banyaknya titik akses memberikan fleksibilitas dalam pencapaian kawasan dan memperkuat konektivitas antarbagian kawasan. Namun, kondisi tersebut juga menimbulkan tantangan dalam pengelolaan sirkulasi, terutama pada periode kunjungan wisata yang tinggi. Perbedaan kapasitas jalan, keterbatasan ruang parkir, serta bercampurnya pergerakan kendaraan dengan aktivitas pejalan kaki menyebabkan beberapa koridor mengalami penurunan tingkat pelayanan. Oleh karena itu, sistem aksesibilitas kawasan perlu dikelola secara terpadu melalui penguatan hierarki jalan, penataan gerbang kawasan, serta peningkatan konektivitas jalur pejalan kaki dan pesepeda sebagai bagian dari pengembangan kawasan berbasis mobilitas berkelanjutan.

Secara keseluruhan, lokasi strategis, luas kawasan yang mencapai 289 hektare, keberadaan badan air sebagai struktur ruang utama, serta sistem akses yang terhubung dengan jaringan jalan kota menjadikan Perkampungan Budaya Betawi Setu Babakan memiliki posisi penting sebagai kawasan pelestarian budaya yang tetap berfungsi sebagai ruang hidup masyarakat. Karakter tersebut menjadi landasan utama dalam penyusunan arahan penataan kawasan yang tidak hanya berorientasi pada pengembangan destinasi wisata, tetapi juga pada pelestarian identitas budaya, peningkatan kualitas lingkungan, serta penguatan fungsi ekologis dan sosial kawasan.

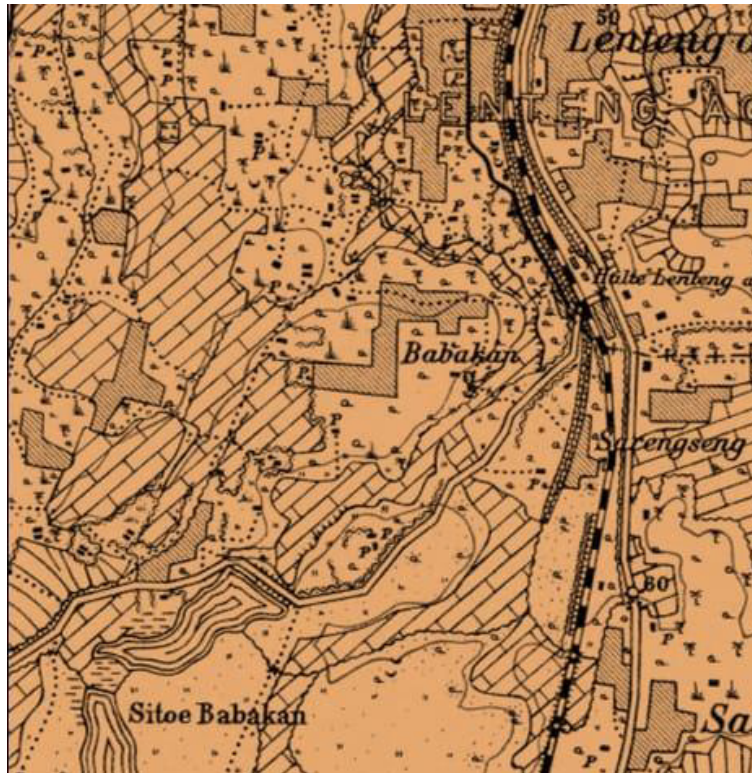
4.1.2 SIGNIFIKANSI KAWASAN

Perkampungan Budaya Betawi (PBB) Setu Babakan merupakan kawasan strategis yang memiliki signifikansi tinggi sebagai pusat pelestarian budaya Betawi di Provinsi Daerah Khusus Jakarta. Berbeda dengan kawasan wisata budaya yang dibangun melalui rekonstruksi fisik semata, Setu Babakan berkembang dari sebuah permukiman yang telah dihuni secara turun-temurun oleh masyarakat Betawi. Oleh karena itu, nilai penting kawasan tidak hanya terletak pada keberadaan elemen-elemen fisik yang merepresentasikan budaya Betawi, tetapi juga pada keberlangsungan kehidupan sosial, praktik budaya, serta hubungan masyarakat dengan lingkungan yang masih berlangsung hingga saat ini. Karakter tersebut menjadikan Setu Babakan sebagai *cultural landscape* atau lanskap budaya, yaitu kawasan yang terbentuk melalui interaksi yang berlangsung secara berkelanjutan antara manusia, budaya, dan lingkungan alam.

a. Nilai Sejarah

Secara historis, Setu Babakan merupakan salah satu kawasan permukiman masyarakat Betawi yang berkembang secara organik di bagian selatan Jakarta. Sebelum ditetapkan sebagai kawasan pelestarian budaya, wilayah ini dikenal sebagai kampung Betawi yang kehidupan masyarakatnya sangat bergantung pada keberadaan badan air, lahan pertanian, kebun buah, dan perikanan darat. Setu Babakan dan Setu Mangga Bolong tidak hanya berfungsi sebagai sumber air, tetapi juga menjadi pusat orientasi ruang yang membentuk pola permukiman, sistem mata pencaharian, serta struktur sosial masyarakat.

Transformasi kawasan mulai terjadi setelah Pemerintah Provinsi DKI Jakarta menetapkan Setu Babakan sebagai Perkampungan Budaya Betawi melalui Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 92 Tahun 2000. Kebijakan tersebut menjadi tonggak penting dalam perubahan fungsi kawasan dari permukiman tradisional menjadi kawasan pelestarian budaya yang mengintegrasikan fungsi konservasi, pendidikan, penelitian, dan pariwisata. Meskipun mengalami perkembangan fisik dan peningkatan aktivitas wisata, kawasan ini tetap mempertahankan karakter utamanya sebagai ruang hidup masyarakat Betawi sehingga nilai sejarah yang terkandung tidak hanya bersifat artefaktual, tetapi juga tercermin dalam keberlanjutan pola kehidupan masyarakat.



Gambar 12 Peta Setu Babakan tahun 1917
Sumber: Poestaha Depok

b. Nilai Budaya

Nilai budaya merupakan identitas utama yang membedakan Setu Babakan dari kawasan lain di Jakarta. Kawasan ini menjadi ruang hidup bagi berbagai ekspresi budaya Betawi yang masih dipraktikkan secara aktif oleh masyarakat. Warisan budaya tersebut meliputi unsur budaya benda (*tangible cultural heritage*) maupun budaya tak benda (*intangible cultural heritage*). Dari aspek budaya benda, kawasan masih mempertahankan berbagai tipologi arsitektur tradisional Betawi, antara lain Rumah Kebaya (Rumah Bapang), Rumah Gudang, Rumah Joglo Betawi, dan Rumah Panggung, yang ditandai oleh penggunaan elemen-elemen arsitektural khas seperti gigi balang, langkan, lisplang, jendela jalusi, serta bentuk atap tradisional. Keberadaan Museum Betawi, pusat pembuatan ondel-ondel, ruang pertunjukan, serta berbagai fasilitas budaya semakin memperkuat identitas visual kawasan sebagai pusat kebudayaan Betawi.

Sementara itu, warisan budaya tak benda diwujudkan melalui keberlangsungan berbagai tradisi, kesenian, bahasa, kuliner, dan aktivitas sosial masyarakat. Pertunjukan Lenong, Gambang Kromong, Tanjidor, Tari Topeng, Silat

Beksi, hingga tradisi Palang Pintu masih diselenggarakan secara rutin sebagai bagian dari kehidupan masyarakat maupun atraksi budaya bagi pengunjung. Di samping itu, kuliner khas seperti kerak telur, bir pletok, dodol Betawi, dan aneka makanan tradisional lainnya tetap diproduksi oleh masyarakat lokal sehingga budaya kuliner menjadi bagian integral dari identitas kawasan. Keberadaan budaya yang masih hidup (*living culture*) tersebut menunjukkan bahwa Setu Babakan tidak hanya berfungsi sebagai tempat penyimpanan artefak budaya, tetapi juga sebagai ruang pewarisan nilai, pengetahuan, dan tradisi antargenerasi yang terus berkembang mengikuti dinamika masyarakat.

c. Nilai Ekologis

Selain memiliki nilai budaya yang tinggi, Setu Babakan juga memiliki fungsi ekologis yang sangat penting dalam sistem lingkungan perkotaan Jakarta Selatan. Struktur lanskap kawasan dibentuk oleh keberadaan Setu Babakan, Setu Mangga Bolong, ruang terbuka hijau, serta koridor vegetasi yang secara bersama-sama membentuk sistem ruang terbuka hijau-biru (*green-blue infrastructure*).

Badan air di kawasan berperan sebagai daerah retensi air hujan, pengendali limpasan permukaan (*stormwater retention*), habitat berbagai jenis flora dan fauna, serta pengatur iklim mikro kawasan. Berdasarkan data penggunaan lahan, kawasan memiliki sekitar 69,748 hektare area hijau dan badan air yang berfungsi sebagai penyangga ekologis bagi kawasan permukiman di sekitarnya. Pada zona inti, ruang hijau dan badan air bahkan mendominasi penggunaan lahan dengan luas sekitar 33,368 hektare, sehingga fungsi ekologis masih menjadi struktur utama pembentuk karakter kawasan.

Keberadaan sistem ekologis tersebut memberikan berbagai jasa lingkungan (*ecosystem services*), antara lain meningkatkan infiltrasi air hujan, menjaga kualitas udara, menurunkan suhu lingkungan, serta menyediakan habitat bagi keanekaragaman hayati perkotaan. Namun demikian, meningkatnya tekanan pembangunan, perubahan penggunaan lahan, dan intensitas aktivitas wisata berpotensi mengurangi kapasitas ekologis kawasan apabila tidak diimbangi dengan pengelolaan lanskap yang berkelanjutan.

d. Nilai Ekonomi

Pengembangan Setu Babakan sebagai kawasan pelestarian budaya telah memberikan dampak yang signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi masyarakat lokal. Aktivitas ekonomi berkembang melalui sektor pariwisata budaya, industri kreatif, kuliner tradisional, kerajinan tangan, serta jasa pendukung wisata yang sebagian besar dikelola langsung oleh masyarakat sekitar.

Keberadaan museum, pusat kesenian, sentra kuliner, toko cendera mata, hingga industri rumah tangga menjadikan kawasan ini sebagai salah satu pusat ekonomi kreatif berbasis budaya di Jakarta Selatan. Pengakuan terhadap kualitas pengelolaan kawasan juga tercermin melalui penghargaan 50 Desa Wisata Terbaik Indonesia pada tahun 2021 serta Juara I Kategori Cleanliness, Health, Safety, and Environmental Sustainability (CHSE) dalam Anugerah Desa Wisata Indonesia. Selain itu, tingginya minat wisatawan terlihat dari jumlah kunjungan yang mencapai lebih dari 13.000 pengunjung selama periode libur Lebaran tahun 2025, yang memberikan kontribusi nyata terhadap peningkatan pendapatan masyarakat dan pengembangan usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM). Meskipun demikian, perkembangan ekonomi berbasis pariwisata juga menghadirkan tantangan berupa meningkatnya komersialisasi ruang, perubahan fungsi bangunan, serta potensi bergesernya nilai-nilai budaya apabila orientasi ekonomi tidak diimbangi dengan upaya pelestarian budaya secara berkelanjutan.

e. Nilai Pendidikan

Selain berfungsi sebagai kawasan pelestarian dan destinasi wisata, Setu Babakan memiliki peran penting sebagai pusat pendidikan, penelitian, dan diseminasi budaya Betawi. Kawasan ini menjadi laboratorium terbuka (*living laboratory*) bagi berbagai kalangan, mulai dari pelajar, mahasiswa, peneliti, hingga masyarakat umum yang ingin mempelajari sejarah, budaya, arsitektur, lanskap, maupun kehidupan sosial masyarakat Betawi. Museum Betawi berfungsi sebagai pusat interpretasi budaya yang menyajikan koleksi sejarah, artefak, model rumah adat, serta berbagai informasi mengenai perkembangan budaya Betawi. Di sisi lain, ruang-ruang budaya, sanggar seni, dan kawasan permukiman memberikan kesempatan bagi pengunjung untuk mempelajari budaya melalui pengalaman langsung (*experiential learning*), sehingga

proses pembelajaran tidak hanya berlangsung melalui pameran, tetapi juga melalui interaksi dengan masyarakat sebagai pelaku utama budaya.

Peran edukatif tersebut menjadi sangat penting dalam mendukung keberlanjutan budaya Betawi di tengah dinamika perkembangan Kota Jakarta. Melalui fungsi pendidikan, kawasan tidak hanya menjaga keberadaan warisan budaya, tetapi juga membangun kesadaran masyarakat mengenai pentingnya pelestarian identitas lokal sebagai bagian dari pembangunan kota yang berkelanjutan.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa signifikansi Perkampungan Budaya Betawi Setu Babakan tidak hanya ditentukan oleh keberadaan aset budaya yang dimiliki, tetapi juga oleh keterkaitan yang kuat antara nilai sejarah, budaya, ekologis, ekonomi, dan pendidikan yang membentuk karakter kawasan secara menyeluruh. Keberadaan badan air sebagai struktur ekologis utama, permukiman masyarakat sebagai ruang hidup budaya, serta aktivitas ekonomi dan pendidikan yang berkembang secara terpadu menjadikan kawasan ini sebagai contoh lanskap budaya perkotaan yang masih mempertahankan keseimbangan antara fungsi konservasi dan fungsi pemanfaatan. Oleh karena itu, pengembangan kawasan pada masa mendatang perlu diarahkan pada pendekatan yang mampu menjaga keseimbangan antara pelestarian warisan budaya, perlindungan sistem ekologis, peningkatan kesejahteraan masyarakat, serta penguatan fungsi edukasi sehingga identitas Perkampungan Budaya Betawi Setu Babakan tetap terjaga secara berkelanjutan.

4.1.3 AKTIVITAS MASYARAKAT

Sebagai kawasan pelestarian budaya yang masih berfungsi sebagai permukiman, Perkampungan Budaya Betawi Setu Babakan memiliki pola aktivitas masyarakat yang sangat dipengaruhi oleh hubungan antara budaya, lingkungan perairan, serta perkembangan fungsi kawasan sebagai destinasi wisata budaya. Aktivitas masyarakat tidak hanya berlangsung dalam ruang privat berupa permukiman, tetapi juga berkembang pada berbagai ruang publik seperti tepian setu, museum, sanggar budaya, ruang terbuka hijau, pusat kuliner, dan fasilitas sosial lainnya. Kondisi tersebut membentuk lanskap budaya (*cultural landscape*) yang dinamis, di mana aktivitas sosial, budaya, ekonomi, dan rekreasi saling berinteraksi dalam satu sistem ruang yang terpadu.

Keberadaan Perkampungan Budaya Betawi Setu Babakan sebagai elemen lanskap utama tidak hanya membentuk struktur fisik kawasan, tetapi juga memengaruhi pola kehidupan masyarakat. Sebagian besar ruang komunal berkembang mengikuti tepian badan air sehingga interaksi antara manusia dengan lingkungan menjadi karakter utama kawasan. Aktivitas yang berlangsung pada kawasan ini secara umum dapat dikelompokkan menjadi empat kategori utama, yaitu aktivitas budaya, aktivitas ekonomi, aktivitas rekreasi, dan aktivitas berbasis air.

a. Aktivitas Budaya

Aktivitas budaya merupakan identitas utama yang membedakan Perkampungan Budaya Betawi Setu Babakan dengan kawasan permukiman lainnya di Jakarta. Berbeda dengan kawasan wisata budaya yang hanya menyajikan pertunjukan pada waktu tertentu, aktivitas budaya di Setu Babakan masih menjadi bagian dari kehidupan masyarakat sehari-hari (*living culture*). Masyarakat berperan sebagai pelaku utama pelestarian budaya melalui penyelenggaraan berbagai tradisi, kesenian, serta kegiatan sosial yang diwariskan secara turun-temurun.

Berbagai bentuk aktivitas budaya masih dapat dijumpai secara rutin, antara lain pertunjukan Lenong, Gambang Kromong, Tanjidor, Tari Topeng Betawi, Silat Beksi, serta pementasan Ondel-ondel yang diselenggarakan di area Museum Betawi maupun ruang-ruang publik lainnya. Selain itu, tradisi adat seperti Palang Pintu, perayaan hari besar keagamaan, pengajian, kegiatan sanggar seni, serta pelatihan tari dan musik tradisional masih berlangsung sebagai bagian dari kehidupan masyarakat. Keberadaan berbagai aktivitas tersebut menunjukkan bahwa budaya di Setu Babakan tidak hanya diposisikan sebagai objek pertunjukan wisata, tetapi tetap menjadi media pembentukan identitas sosial masyarakat. Dengan demikian, ruang budaya di kawasan ini berfungsi sebagai ruang ekspresi sekaligus ruang pewarisan nilai budaya kepada generasi muda.

Kegiatan budaya di kawasan PBB Setu Babakan saat ini sebagian besar masih diprakarsai oleh UPK PBB Setu Babakan. Namun, kegiatan sehari-hari masyarakat Betawi dalam kawasan PBB Setu Babakan juga sebenarnya tidak meninggalkan asal budaya mereka. Adat pernikahan, Sunatan dan perayaanlain masih dilakukan warga dengan memegang budaya mereka. Artinya, kebudayaan Betawi dalam kawasan PP

Setu Babakan bukan hanya sebagai pertunjukan di panggung-panggung, namun masih melekat pada keseharian warganya. Hal ini perlu dijaga keberlangsungannya agar tidak hilang.



*Gambar 13 Pagelaran Seni Tahunan PBB Setu Babakan
Sumber: Instagram UPK PBB Setu Babakan*

b. Aktivitas Ekonomi

Perkembangan kawasan Setu Babakan sebagai destinasi wisata budaya telah memicu restrukturisasi keruangan yang mendisrupsi zonasi residensial murni menjadi tipologi tata guna lahan campuran (*mixed-use*). Pergeseran fungsional ini mengakselerasi diversifikasi ekonomi hiperlokal yang berintegrasi langsung dengan kehidupan permukiman komunal. Transformasi tersebut mendorong tumbuhnya aktivitas ekonomi berbasis masyarakat yang berkembang secara organik melalui usaha mikro dan industri rumahan (*home-based enterprises*), menjadikan potensi budaya lokal sebagai sumber mata pencaharian dan pendapatan utama bagi warga setempat.

Aktivitas ekonomi yang dijalankan oleh masyarakat ini sangat beragam dan menyentuh berbagai sektor pendukung pariwisata. Di sektor kuliner dan kriya, warga memproduksi serta memperdagangkan gastronomi warisan leluhur seperti kerak telur, bir pletok, dodol dan soto Betawi, aneka jajanan tradisional, kerajinan tangan, pembuatan replika ondel-ondel, hingga penjualan cendera mata dan kembang kelapa. Selain itu, sektor jasa dan ritel harian juga turut berkembang, ditandai dengan

hadirnya usaha penyediaan *homestay*, warung makan, hingga toko kelontong yang tersebar di kawasan permukiman.

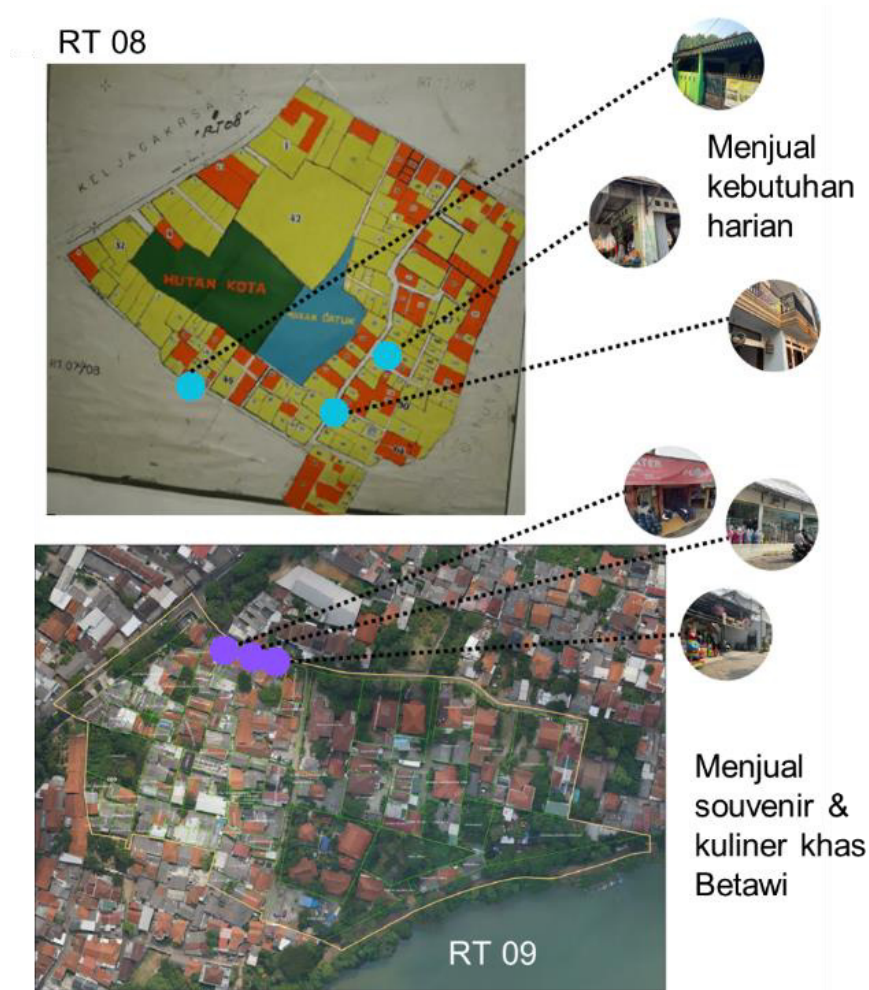
Table 3 Jenis dan Unit Aktivitas Ekonomi di PPB Setu Babakan (RT 05,06, dan 07)

Jenis	RT 005 (unit)	RT 006 (unit)	RT 007 (unit)
Warung/kelontong	4	8	7
Kontrakan/rumah kos	2	6	4
Fasilitas pendidikan	1	-	1
Fasilitas ekonomi lain (bimbel, petshop, bidan)	2	1	2

Dalam skala keruangan, pola dan intensitas komersial ini tersebar dengan karakteristik yang berbeda antarzonasinya. Pada koridor utama wisata—seperti sekitar Museum Betawi, tepian Setu, dan khususnya RT 008—intervensi komersial mencapai titik maksimal, di mana fasad hunian (*frontage*) dikonversi secara radikal menjadi galeri suvenir dengan etalase kaca masif yang mereduksi batas privasi spasial warga demi visibilitas produk. Sementara itu, di kuadran RT 005, 006, dan 007, vitalitas ekonomi ditopang oleh 19 unit toko kelontong dan 12 unit kos-kosan atau kontrakan yang mengakomodasi pekerja dan pendatang temporer. Kontras dengan hal tersebut, RT 009 tampil lebih harmonis dengan kepadatan bangunan yang lebih rendah dan orientasi menghadap ruang terbuka hijau, menjadikannya sentra yang ideal bagi industri kreatif rumahan.

Secara keseluruhan, keterpaduan antara fungsi hunian komunal dengan fungsi ekonomi komersial ini memberikan dampak positif yang signifikan terhadap peningkatan kesejahteraan masyarakat lokal. Namun, pergeseran tata ruang ini sekaligus memunculkan tantangan baru, seperti perubahan fungsi bangunan secara masif dan tingginya intensitas aktivitas pengunjung di tengah area permukiman. Oleh karena itu, diperlukan intervensi dan penataan ruang yang lebih cermat agar

keseimbangan antara optimalisasi ekonomi warga dan upaya pelestarian budaya asli Betawi dapat terus terjaga dengan baik.



Gambar 14 Persebaran Aktivitas Ekonomi PBB Setu Babakan (RT 08 dan 09)
Sumber: Observasi, 2026

c. Aktivitas Rekreasi

Selain sebagai kawasan permukiman budaya, Setu Babakan juga berfungsi sebagai ruang rekreasi publik yang melayani masyarakat sekitar maupun wisatawan dari berbagai wilayah Jakarta dan sekitarnya. Aktivitas rekreasi berkembang terutama pada ruang-ruang terbuka yang berada di sepanjang tepian Setu Babakan, Museum Betawi, ruang pertunjukan budaya, taman, serta koridor pejalan kaki. Berbagai aktivitas rekreasi yang umum dilakukan antara lain berjalan kaki menikmati panorama setu, bersepeda, bersantai di ruang terbuka, menikmati pertunjukan seni, mengunjungi museum, wisata kuliner, hingga mengikuti berbagai festival budaya yang diselenggarakan secara berkala.

Keberadaan ruang rekreasi tersebut menjadikan kawasan tidak hanya berfungsi sebagai destinasi wisata budaya, tetapi juga sebagai ruang publik yang mendukung interaksi sosial masyarakat. Aktivitas rekreasi juga memberikan kontribusi terhadap peningkatan kualitas hidup masyarakat melalui penyediaan ruang terbuka yang mendukung aktivitas fisik dan sosial. Namun demikian, meningkatnya intensitas kunjungan wisata pada akhir pekan maupun hari libur sering kali menyebabkan kepadatan aktivitas pada beberapa titik kawasan. Kondisi tersebut menunjukkan perlunya pengelolaan kapasitas kawasan (*carrying capacity*) agar fungsi rekreasi tetap dapat berjalan tanpa mengurangi kualitas lingkungan maupun kenyamanan masyarakat.



Gambar 15 Aktivitas Rekreasi di sekitar Setu Babakan
Sumber: Kompas.com

d. Aktivitas Berbasis Air

Keberadaan Setu Babakan dan Setu Mangga Bolong merupakan elemen utama yang membentuk karakter aktivitas masyarakat di kawasan. Sejak awal perkembangan kawasan, badan air telah menjadi pusat kehidupan masyarakat yang dimanfaatkan untuk berbagai kegiatan ekonomi, sosial, maupun budaya. Kondisi saat ini, fungsi badan air telah berkembang menjadi ruang publik multifungsi yang

mendukung berbagai aktivitas seperti memancing, wisata air, bersantai di tepian setu, fotografi, kegiatan edukasi lingkungan, serta penyelenggaraan berbagai festival budaya yang memanfaatkan latar lanskap perairan. Di beberapa bagian kawasan juga masih dijumpai empang dan kolam yang dimanfaatkan untuk kegiatan perikanan skala kecil sebagai bagian dari aktivitas ekonomi masyarakat. Selain fungsi rekreatif, badan air juga memiliki peran ekologis yang sangat penting sebagai daerah retensi air, pengendali limpasan permukaan, serta pengatur iklim mikro kawasan. Oleh karena itu, aktivitas masyarakat yang berkembang di sekitar tepian setu perlu diarahkan agar tetap mempertahankan fungsi ekologis kawasan melalui pengelolaan ruang sempadan, pengendalian aktivitas komersial, serta peningkatan kualitas ruang publik berbasis air (*waterfront public space*).



Gambar 16 Lakefront Setu Babakan
Sumber: Observasi, 2026

4.1.4 STRUKTUR RUANG DAN PENGGUNAAN LAHAN

Struktur ruang Perkampungan Budaya Betawi (PBB) Setu Babakan dibentuk oleh keterpaduan antara elemen alami dan elemen terbangun yang berkembang secara bertahap mengikuti dinamika permukiman masyarakat. Berbeda dengan kawasan perkotaan yang dirancang melalui pola grid atau blok terencana, struktur ruang Setu Babakan berkembang secara organik dengan badan air sebagai pusat orientasi utama. Keberadaan Setu Babakan dan Setu Mangga Bolong tidak hanya berfungsi sebagai elemen ekologis, tetapi juga menjadi struktur dasar yang menentukan arah perkembangan permukiman, jaringan sirkulasi, ruang publik, serta aktivitas sosial budaya masyarakat.

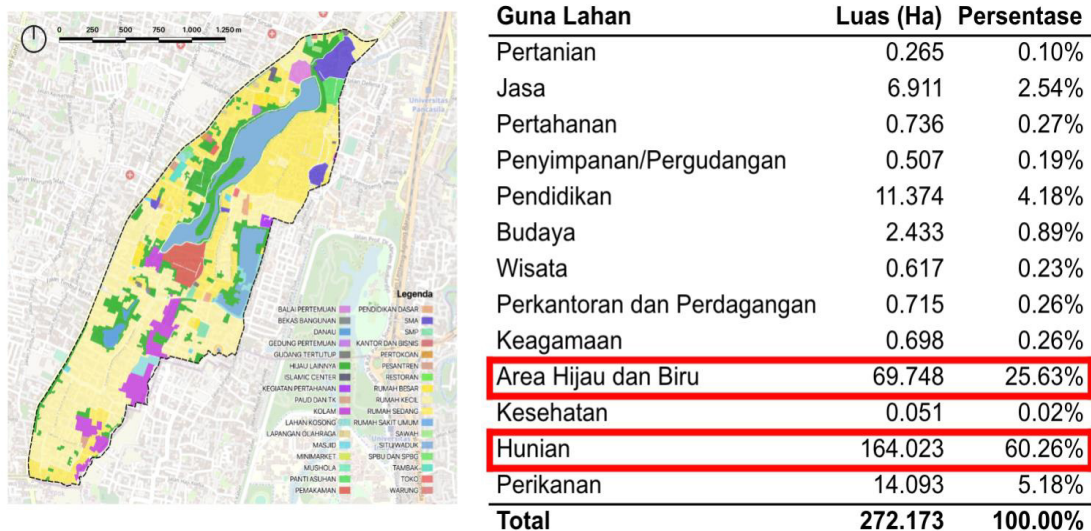
Secara spasial, pola penggunaan lahan kawasan menunjukkan adanya hubungan yang erat antara fungsi konservasi lingkungan, fungsi permukiman, serta fungsi pelestarian budaya. Struktur ruang tersebut membentuk karakter urban cultural waterfront, yaitu lanskap tepian air perkotaan yang mengintegrasikan fungsi ekologis, budaya, sosial, dan ekonomi dalam satu sistem ruang yang saling berhubungan. Oleh karena itu, analisis penggunaan lahan tidak hanya menggambarkan distribusi fungsi ruang, tetapi juga menunjukkan bagaimana setiap fungsi saling mendukung dalam membentuk identitas kawasan.

a. Penggunaan Lahan Kawasan

Berdasarkan hasil identifikasi penggunaan lahan, Perkampungan Budaya Betawi Setu Babakan memiliki luas kawasan sekitar 289 hektare yang terdiri atas berbagai fungsi ruang dengan karakter yang berbeda. Komposisi penggunaan lahan menunjukkan bahwa kawasan masih didominasi oleh fungsi permukiman, sementara elemen ekologis berupa badan air dan ruang terbuka hijau tetap menjadi struktur ruang utama yang mempertahankan karakter lanskap kawasan.

Lahan permukiman memiliki luas sekitar 164,023 hektare atau sekitar 56,8% dari total luas kawasan. Permukiman tersebut berkembang mengikuti tepian Setu Babakan, Setu Mangga Bolong, serta jaringan jalan lingkungan yang menghubungkan setiap RW. Pola perkembangan tersebut memperlihatkan karakter permukiman organik yang terbentuk melalui proses adaptasi masyarakat terhadap kondisi topografi dan keberadaan badan air. Sementara itu, kawasan hijau dan badan air

memiliki luas sekitar 69,748 hektare atau sekitar 24,1% dari luas kawasan. Area tersebut terdiri atas Setu Babakan, Setu Mangga Bolong, koridor sempadan setu, ruang terbuka hijau, taman lingkungan, hutan kota, serta vegetasi riparian yang berfungsi sebagai sistem ekologis utama kawasan.



Gambar 17 Dominasi Guna Lahan Kawasan Setu Babakan
Sumber: Laporan Finalisasi PRK (2025)

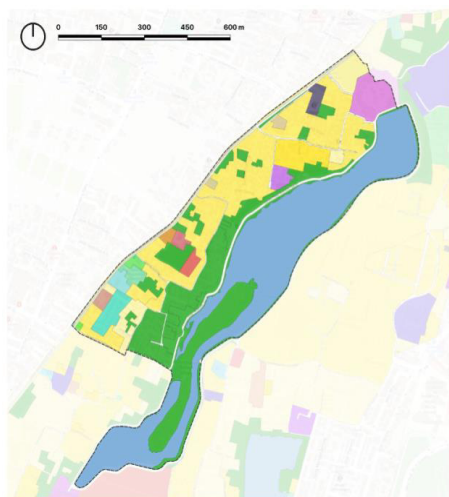
Fungsi lainnya berupa fasilitas budaya, pendidikan, perdagangan, jasa, fasilitas umum, serta area wisata tersebar pada beberapa titik strategis, terutama di sekitar Museum Betawi dan koridor utama kawasan. Sebaran fungsi tersebut menunjukkan bahwa struktur ruang kawasan tidak dibangun melalui sistem zonasi yang kaku, melainkan berkembang secara bertahap mengikuti kebutuhan masyarakat sehingga membentuk pola penggunaan lahan campuran (*mixed-use development*). Keberadaan fungsi hunian yang mendominasi kawasan menunjukkan bahwa Setu Babakan bukan hanya kawasan wisata budaya, melainkan tetap merupakan ruang hidup masyarakat. Kondisi ini menjadi karakter yang membedakan Setu Babakan dengan kawasan konservasi budaya lainnya yang lebih berorientasi pada fungsi museum atau kawasan wisata semata.

b. Penggunaan Lahan Zona Inti

Zona inti merupakan pusat kegiatan pelestarian budaya sekaligus ruang publik utama dalam Perkampungan Budaya Betawi Setu Babakan. Berbeda dengan kawasan permukiman di sekitarnya, struktur ruang zona inti lebih diarahkan untuk mendukung

fungsi konservasi budaya, aktivitas wisata, pendidikan, serta rekreasi berbasis lanskap perairan.

Berdasarkan hasil analisis penggunaan lahan, zona inti didominasi oleh ruang hijau dan badan air seluas sekitar 33,368 hektare, atau sekitar 64,3% dari total luas zona inti. Dominasi tersebut menunjukkan bahwa fungsi ekologis masih menjadi struktur utama pembentuk kawasan inti. Keberadaan badan air, ruang terbuka hijau, vegetasi tepian setu, serta koridor lanskap membentuk ruang publik yang menjadi pusat aktivitas masyarakat maupun wisatawan. Fungsi permukiman pada zona inti memiliki luas sekitar 16,266 hektare atau sekitar 31,4% dari total luas kawasan inti. Permukiman tersebut masih dihuni oleh masyarakat lokal sehingga aktivitas budaya yang berlangsung tidak hanya bersifat atraktif, tetapi juga menjadi bagian dari kehidupan sehari-hari masyarakat.



Guna Lahan	Luas (Ha)	Persentase
Jasa	0.496	0.90%
Penyimpanan/Pergudangan	0.000	0.00%
Pendidikan	1.049	1.91%
Budaya	2.020	3.69%
Wisata	0.304	0.55%
Perkantoran dan Perdagangan	0.419	0.76%
Area Hijau dan Biru	33.368	60.91%
Hunian	16.266	29.69%
Perikanan	0.864	1.58%
Total	272.173	100.00%

Gambar 18 Dominasi Guna Lahan Zona Inti Setu Babakan
Sumber: Laporan Finalisasi PRK (2025)

Selain itu, kawasan museum budaya dan fasilitas wisata memiliki luasan yang relatif kecil dibandingkan ruang hijau maupun permukiman. Hal ini menunjukkan bahwa identitas kawasan tidak dibentuk oleh keberadaan bangunan museum semata, melainkan oleh keseluruhan sistem ruang yang mengintegrasikan badan air, permukiman, aktivitas budaya, serta ruang publik. Komposisi penggunaan lahan tersebut memperlihatkan bahwa orientasi pengembangan kawasan masih menempatkan lanskap sebagai elemen utama pembentuk identitas kawasan. Dengan demikian, pengembangan fasilitas wisata di masa mendatang perlu tetap

mempertahankan proporsi ruang terbuka hijau dan ruang perairan sebagai struktur utama kawasan.

c. Struktur Lanskap Kawasan

Dari perspektif arsitektur lanskap, Perkampungan Budaya Betawi Setu Babakan memiliki karakter sebagai urban waterfront cultural landscape, yaitu lanskap tepian air perkotaan yang berkembang melalui interaksi antara sistem ekologis, aktivitas budaya, dan permukiman masyarakat. Struktur lanskap kawasan dibentuk oleh tiga elemen utama, yaitu elemen biru (blue infrastructure), elemen hijau (green infrastructure), dan elemen terbangun (built environment) yang saling berinteraksi membentuk karakter ruang kawasan.

Elemen biru terdiri atas Setu Babakan, Setu Mangga Bolong, embung, saluran air, dan kolam yang berfungsi sebagai sistem hidrologi kawasan. Keberadaan badan air tersebut tidak hanya berperan sebagai daerah retensi dan pengendali limpasan permukaan (*stormwater retention*), tetapi juga menjadi pusat orientasi visual, ruang rekreasi, serta pembentuk identitas kawasan. Dalam perspektif lanskap, badan air merupakan landscape core yang menjadi titik fokus perkembangan ruang dan aktivitas masyarakat.

Elemen hijau terdiri atas hutan kota, taman lingkungan, jalur hijau, vegetasi sempadan setu, ruang terbuka hijau, serta vegetasi pekarangan. Sistem vegetasi tersebut membentuk koridor ekologis yang berfungsi sebagai habitat flora dan fauna, penyaring polutan, pengatur iklim mikro, serta penghubung antar-ruang terbuka dalam kawasan. Meskipun demikian, hasil identifikasi menunjukkan bahwa konektivitas ruang hijau masih belum optimal karena sebagian koridor vegetasi terfragmentasi oleh perkembangan kawasan terbangun.

Sementara itu, elemen terbangun terdiri atas kawasan permukiman, museum, fasilitas budaya, fasilitas umum, perdagangan, dan jaringan jalan. Keberadaan elemen terbangun berkembang mengikuti pola badan air sehingga membentuk konfigurasi ruang yang khas. Berbeda dengan kawasan perkotaan modern yang cenderung terpusat pada jaringan jalan, orientasi ruang Setu Babakan lebih dipengaruhi oleh hubungan visual dan fungsional terhadap badan air.

Ketiga elemen tersebut membentuk struktur lanskap yang unik karena memperlihatkan keterpaduan antara fungsi ekologis dan fungsi budaya. Badan air menjadi pusat orientasi kawasan, ruang hijau berperan sebagai penyangga ekologis, sedangkan kawasan terbangun menjadi ruang berlangsungnya aktivitas sosial, budaya, dan ekonomi masyarakat. Struktur ini memperkuat identitas Setu Babakan sebagai lanskap budaya hidup (*living cultural landscape*), di mana keberlanjutan kawasan sangat ditentukan oleh keseimbangan antara pelestarian lingkungan, aktivitas masyarakat, dan pengembangan kawasan.

4.2. KARAKTER KAWASAN

4.2.1 KARAKTER LANSKAP

Karakter lanskap Perkampungan Budaya Betawi (PBB) Setu Babakan terbentuk melalui hubungan yang erat antara sistem ekologis, pola permukiman, serta aktivitas budaya masyarakat yang berkembang secara organik di sekitar badan air. Berbeda dengan kawasan perkotaan yang struktur ruangnya didominasi oleh jaringan jalan dan blok bangunan, Setu Babakan berkembang dengan Setu Babakan dan Setu Mangga Bolong sebagai elemen utama pembentuk morfologi kawasan. Keberadaan badan air tidak hanya berfungsi sebagai elemen ekologis, tetapi juga menjadi pusat orientasi visual, ruang sosial, serta identitas budaya yang memengaruhi perkembangan seluruh kawasan.

Dalam perspektif arsitektur lanskap, karakter kawasan ini dapat dikategorikan sebagai urban cultural waterfront landscape, yaitu lanskap tepian air perkotaan yang terbentuk dari interaksi antara sistem ekologis, lingkungan binaan, dan aktivitas sosial budaya masyarakat. Karakter tersebut memberikan identitas yang kuat karena setiap elemen ruang memiliki hubungan fungsional maupun visual terhadap badan air sebagai struktur utama kawasan.

a. Elemen Inti Lanskap (Landscape Core)

Elemen inti lanskap Setu Babakan dibentuk oleh keberadaan Setu Babakan, Setu Mangga Bolong, serta ruang terbuka hijau yang mengelilinginya. Ketiga elemen tersebut membentuk sistem green-blue infrastructure yang menjadi fondasi ekologis sekaligus pusat orientasi spasial kawasan. Secara ekologis, badan air berfungsi sebagai kawasan

retensi, pengendali limpasan permukaan (*stormwater retention*), pengisi air tanah, pengatur iklim mikro, serta habitat berbagai jenis flora dan fauna. Fungsi tersebut menjadikan kawasan memiliki peran penting dalam mendukung ketahanan lingkungan perkotaan, khususnya di wilayah selatan Jakarta yang mengalami tekanan perkembangan



Gambar 19 Kondisi Eksisting Tepian Setu
Sumber: Observasi, 2026

Dari perspektif spasial, badan air menjadi generator ruang (*space generator*) yang menentukan arah perkembangan permukiman, jaringan jalan, ruang terbuka, dan aktivitas masyarakat. Sebagian besar ruang publik, fasilitas budaya, serta pusat aktivitas ekonomi berkembang mengikuti tepian setu sehingga membentuk pola ruang yang berorientasi pada lanskap perairan.

Secara keseluruhan, ruang tepi badan air membentuk **waterfront landscape** yang memiliki fungsi ganda, yaitu: Ruang Ekologis Sebagai Batas Antara Perairan Dan Kawasan Terbangun, Ruang Sosial Sebagai Tempat Rekreasi, Koridor Sirkulasi, Ruang Ekonomi Masyarakat. Beberapa Vegetasi juga sudah terlihat ada di kawasan tepian Setu, dimana vegetasi merupakan elemen lanskap paling dominan pada kawasan lanskap. Tetapi fungsi dari vegetasi yang ada belum optimal sebagai daya dukung

kawasan, serta komposisi vegetasi masih belum menunjukkan zona yang jelas antara vegetasi konservasi dengan vegetasi ornamental.

Selain fungsi ekologis, elemen inti tersebut juga memiliki makna budaya yang kuat. Keberadaan setu menjadi bagian dari sejarah terbentuknya permukiman masyarakat Betawi, sehingga hubungan antara manusia dan badan air tidak hanya bersifat fungsional, tetapi juga membentuk identitas kawasan yang diwariskan secara turun-temurun. Oleh karena itu, badan air tidak dapat dipandang sebagai elemen fisik semata, melainkan sebagai elemen pembentuk karakter budaya kawasan.

b. Koridor Hijau sebagai Struktur Ekologis Kawasan

Keberadaan koridor hijau merupakan elemen penting yang menghubungkan berbagai ruang terbuka di dalam kawasan. Berdasarkan kondisi eksisting, koridor hijau terdiri atas jalur hijau jalan, taman lingkungan, taman kelurahan, taman kecamatan, ruang terbuka hijau, vegetasi sempadan setu, serta Hutan Kota Srengseng yang berada pada bagian selatan kawasan.

Dalam konteks arsitektur lanskap, koridor hijau memiliki fungsi lebih luas dibandingkan sekadar elemen penghijauan. Koridor tersebut berperan sebagai jaringan ekologis (ecological network) yang menghubungkan habitat flora dan fauna, meningkatkan kualitas iklim mikro, mengurangi pencemaran udara, serta memperkuat konektivitas antara badan air dengan kawasan permukiman.

Namun demikian, hasil identifikasi menunjukkan bahwa fungsi ekologis koridor hijau masih belum berkembang secara optimal. Sebagian besar vegetasi masih berfungsi sebagai elemen estetika atau peneduh jalan, sementara kontinuitas vegetasi antar ruang terbuka masih terfragmentasi oleh perkembangan kawasan terbangun. Kondisi tersebut menyebabkan pergerakan satwa kecil, penyebaran vegetasi alami, serta fungsi ekologis kawasan menjadi kurang optimal.



*Gambar 20 Vegetasi Eksisting dominasi Jenis Vegetasi dalam Penghijauan Urban
Sumber: Observasi, 2026*

Tajuk pohon di kawasan ini berfungsi sebagai peneduh yang mendukung kenyamanan berbagai aktivitas pengguna. Namun, trotoar tidak hanya dimanfaatkan sebagai jalur pejalan kaki, tetapi juga digunakan untuk berbagai kegiatan informal akibat tidak adanya pembatas lanskap dan pembatas ruang yang jelas. Kondisi tersebut memicu terjadinya alih fungsi ruang publik sehingga mengurangi keteraturan dan kenyamanan kawasan. Selain itu, penataan lanskap yang belum optimal menyebabkan beberapa area kosong tidak termanfaatkan secara baik dan akhirnya dijadikan lokasi pembuangan sampah, yang berdampak pada penurunan kualitas visual, kebersihan, dan fungsi ruang terbuka.

Selain itu, vegetasi yang berkembang pada kawasan saat ini masih didominasi oleh tanaman penghijauan perkotaan sehingga belum mampu memperkuat identitas budaya Betawi. Padahal, keberadaan vegetasi lokal yang memiliki keterkaitan historis dengan kehidupan masyarakat Betawi berpotensi memperkuat karakter lanskap sekaligus meningkatkan fungsi edukasi budaya.

Dengan demikian, koridor hijau di Setu Babakan memiliki potensi besar untuk dikembangkan tidak hanya sebagai ruang ekologis, tetapi juga sebagai koridor budaya (cultural green corridor) yang menghubungkan berbagai simpul aktivitas budaya melalui sistem ruang terbuka yang berkelanjutan.

c. Karakter Penggunaan Lahan

Karakter penggunaan lahan di Perkampungan Budaya Betawi Setu Babakan menunjukkan pola perkembangan kawasan yang bersifat organik dan adaptif terhadap kondisi lingkungan. Permukiman berkembang mengikuti tepian badan air serta jaringan jalan lingkungan, sehingga membentuk konfigurasi ruang yang berbeda dengan pola permukiman perkotaan modern yang cenderung teratur.

Dominasi fungsi hunian yang mengelilingi badan air menunjukkan bahwa kawasan masih mempertahankan karakter sebagai living settlement, yaitu permukiman yang tetap dihuni oleh masyarakat lokal dan bukan sekadar kawasan konservasi atau destinasi wisata. Aktivitas sosial, budaya, ekonomi, dan keagamaan berlangsung secara bersamaan dalam satu sistem ruang sehingga menghasilkan karakter penggunaan lahan campuran (*mixed-use cultural settlement*).

Keberadaan museum, ruang pertunjukan, kawasan kuliner, ruang terbuka hijau, fasilitas pendidikan, dan fasilitas umum tersebar mengikuti pusat-pusat aktivitas masyarakat tanpa membentuk zonasi yang terpisah secara tegas. Kondisi tersebut memperlihatkan bahwa fungsi budaya berkembang sebagai bagian dari kehidupan masyarakat sehari-hari, bukan sebagai ruang yang terisolasi dari kawasan permukiman.

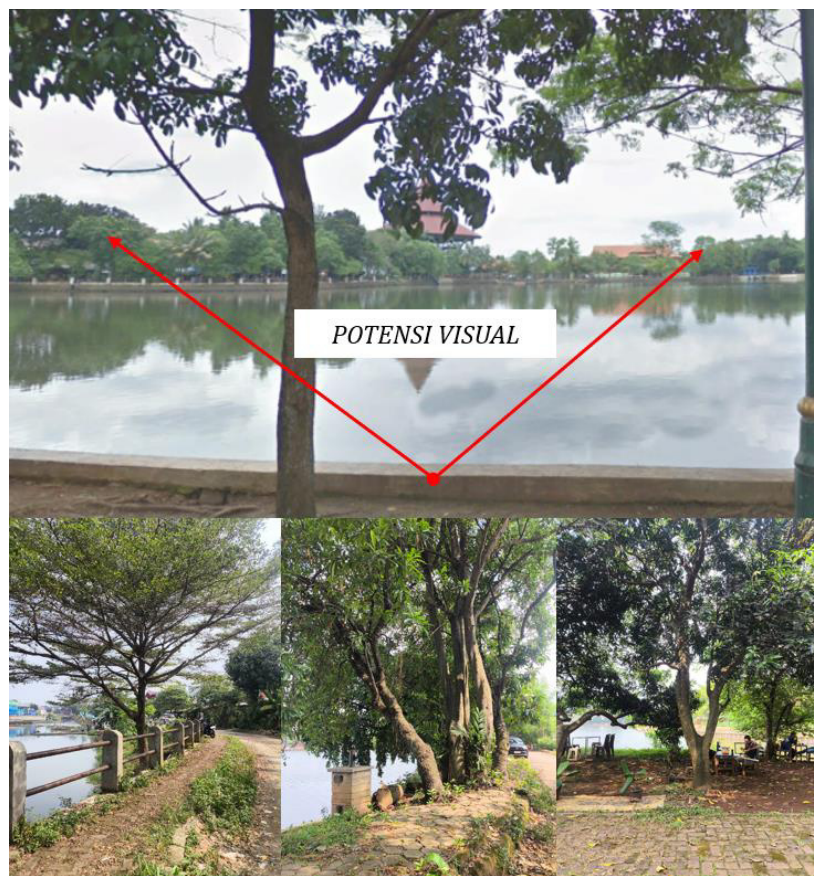
Di sisi lain, perkembangan kawasan perkotaan di sekitar Setu Babakan telah meningkatkan tekanan terhadap perubahan penggunaan lahan. Bertambahnya bangunan hunian, rumah kontrakan, rumah kos, serta aktivitas komersial menyebabkan sebagian ruang terbuka mengalami penyusutan. Oleh karena itu, pengendalian pemanfaatan ruang menjadi penting agar keseimbangan antara fungsi permukiman, fungsi budaya, dan fungsi ekologis tetap terjaga.

d. Karakter Visual Lanskap

Karakter visual merupakan salah satu aspek yang memperkuat identitas lanskap Perkampungan Budaya Betawi Setu Babakan. Keberadaan badan air yang luas memberikan vista atau pandangan terbuka yang menjadi elemen visual dominan di dalam kawasan. Hubungan antara badan air, vegetasi, ruang terbuka, serta bangunan

tradisional membentuk pengalaman ruang (*spatial experience*) yang khas dan berbeda dengan kawasan perkotaan lainnya di Jakarta.

Meskipun demikian, hasil identifikasi menunjukkan bahwa kualitas visual kawasan masih belum termanfaatkan secara optimal. Pada beberapa lokasi, pandangan menuju badan air terhalang oleh vegetasi yang tumbuh tanpa penataan maupun oleh bangunan yang berkembang di sepanjang tepian setu. Akibatnya, potensi panorama kawasan belum sepenuhnya dapat dinikmati oleh masyarakat maupun pengunjung.



Gambar 21 Area yang berpotensi memiliki Nilai Visual ke arah Setu dan Bangunan Museum

Sumber: Observasi, 2026

Selain itu, hubungan visual antara ruang terbuka hijau, badan air, dan kawasan permukiman masih belum membentuk rangkaian ruang (*visual sequence*) yang utuh. Beberapa ruang transisi antara kawasan alami dan kawasan terbangun masih terlihat kurang tertata sehingga mengurangi kualitas pengalaman visual kawasan. Keberadaan fasilitas informal seperti warung, tempat duduk, maupun sarana rekreasi yang berkembang secara spontan juga memengaruhi kualitas bentang lanskap. Di

satu sisi aktivitas tersebut menunjukkan tingginya intensitas penggunaan ruang publik oleh masyarakat, namun di sisi lain berpotensi mengurangi kualitas visual serta menimbulkan tekanan terhadap fungsi ekologis kawasan apabila tidak diimbangi dengan penataan yang baik.

Secara visual, Kawasan Setu Babakan memiliki potensi pengembangan kualitas lanskap tepian air. Namun, berdasarkan kondisi eksisting, beberapa aspek karakter visual Kawasan masih belum termanfaatkan secara optimal sehingga potensi visual yang dimiliki belum sepenuhnya termanfaatkan.

a) Vista ke Arah Perairan

- Akses visual ke arah setu pada beberapa titik masih terhalang dikarenakan penataan vegetasi yang kurang tepat
- Belum terdapat banyak titik pandang yang direncanakan secara khusus untuk menikmati panorama alam yang ada
- Landmark visual yang terbatas sehingga belum terintegrasi antara elemen lanskap dengan area perairan

b) Variasi Ruang

Keberadaan badan air, ruang terbuka, area permukiman dan fasilitas umum seharusnya dapat menciptakan keragaman ruang dalam Kawasan. Namun, komposisi lanskap yang terbentuk masih belum optimal

- Hubungan visual antara setu dengan ruang terbuka hijau belum terkoneksi secara menyeluruh
- Beberapa area permukiman yang berbatasan dengan area setu belum menciptakan tampilan visual yang tertata dengan optimal
- Transisi ruang antara ruang alami dengan ruang terbangun belum terbentuk secara optimal
- Ruang publik yang berfungsi sebagai penghubung antara elemen lanskap masih terbatas
- Keragaman ruang yang ada belum mendukung pengalaman visual yang berkesinambungan bagi Masyarakat saat menjelajah Kawasan



*Gambar 22 Kegiatan Sektor Informal di sekitar Setu Babakan
Sumber: Observasi, 2026*

Berdasarkan kondisi eksisting di sekitar Setu Babakan, terdapat beberapa aspek ekologis yang perlu diidentifikasi :

1) Tekanan Aktivitas Wisata dan Kuliner

- Terdapat fasilitas pedagang yang menunjukkan aktivitas rekreasi dan ekonomi di sekitar Setu cukup tinggi
- Dari segi ekologis hal tersebut berpotensi menyebabkan :
 - Pemadatan tanah karena aktivitas pengunjung yang tinggi
 - Berkurangnya kemampuan tanah menyerap air
 - Gangguan terhadap vegetasi dan habitat alami

2) Potensi Degradasi Lingkungan

Penempatan furniture dan fasilitas yang cukup padat di bawah pohon dapat menyebabkan kerusakan system perakaran, penurunan kualitas habitat alami tepian setu, akumulasi sampah organik dan an-organik apabila tidak ada pengelolaan sampah yang tepat. Dalam perspektif arsitektur lanskap, kondisi tersebut menunjukkan bahwa Setu Babakan memiliki potensi visual yang sangat tinggi, namun memerlukan strategi penataan yang mampu memperkuat hubungan visual antara badan air, vegetasi, ruang budaya, dan kawasan

permukiman sehingga tercipta identitas lanskap yang lebih kuat dan berkelanjutan.

4.2.2 KARAKTER EKOLOGI

Karakter ekologi Perkampungan Budaya Betawi (PBB) Setu Babakan dibentuk oleh keterkaitan antara sistem perairan, vegetasi, ruang terbuka hijau, serta kawasan permukiman yang berkembang di sekitarnya. Sebagai kawasan yang tumbuh di sekitar dua badan air utama, yaitu Setu Babakan dan Setu Mangga Bolong, sistem ekologiannya memiliki fungsi yang jauh lebih luas dibandingkan sebagai elemen penghijauan semata. Lanskap kawasan berperan sebagai bagian dari green-blue infrastructure, yaitu sistem ekologis perkotaan yang mengintegrasikan badan air, ruang terbuka hijau, dan vegetasi dalam mendukung keseimbangan hidrologi, keanekaragaman hayati, kualitas iklim mikro, serta kenyamanan lingkungan.

Keberadaan badan air yang masih relatif luas menjadikan Setu Babakan sebagai salah satu kawasan dengan kapasitas ekologis penting di wilayah selatan Jakarta. Namun demikian, perkembangan kawasan permukiman, meningkatnya aktivitas wisata, serta perubahan penggunaan lahan memberikan tekanan terhadap fungsi ekologis kawasan. Oleh karena itu, karakter ekologi kawasan perlu dipahami sebagai suatu sistem yang terdiri atas vegetasi, habitat, konektivitas ekologis, kawasan riparian, dan ruang terbuka hijau yang saling mendukung dalam menjaga keberlanjutan lanskap.

a. Karakter Vegetasi

Vegetasi merupakan elemen utama pembentuk kualitas ekologis dan visual kawasan. Berdasarkan kondisi eksisting, vegetasi di Perkampungan Budaya Betawi Setu Babakan masih didominasi oleh tanaman peneduh jalan, vegetasi pekarangan, ruang terbuka hijau, serta vegetasi yang tumbuh di sepanjang tepian badan air. Jenis vegetasi tersebut secara umum berfungsi sebagai peneduh, pengarah ruang, penyerap polutan, serta pembentuk iklim mikro kawasan.

Meskipun secara kuantitatif keberadaan vegetasi masih cukup baik, hasil identifikasi menunjukkan bahwa komposisi vegetasi belum sepenuhnya mencerminkan identitas budaya Betawi. Sebagian besar vegetasi merupakan jenis tanaman penghijauan perkotaan yang dipilih berdasarkan fungsi estetika dan

keteduhan, sedangkan vegetasi lokal yang memiliki keterkaitan historis dengan kehidupan masyarakat Betawi masih relatif terbatas.

Padahal, secara historis masyarakat Betawi memiliki hubungan yang erat dengan berbagai jenis tanaman produktif seperti kecap, sawo, belimbing, melinjo, rambutan, duku, dan tanaman rempah yang dahulu banyak dijumpai di sekitar permukiman. Keberadaan vegetasi tersebut tidak hanya memiliki fungsi ekologis, tetapi juga menjadi bagian dari sistem ekonomi rumah tangga, budaya kuliner, serta identitas lanskap permukiman Betawi.

Table 4 Jenis Pohon Sekitar Setu Babakan

No.	Nama Lokal Pohon	Nama Latin Pohon
1	Alpukat	<i>Persea americana</i>
2	Belimbing	<i>Averrhoa carambola</i>
3	Belimbing Wuluh	<i>Averrhoa bilimbi</i>
4	Bidara	<i>Ziziphus mauritiana</i>
5	Glodokan Tiang	<i>Polyalthia longifolia</i>
6	Jambu Air	<i>Syzygium aqueum</i>
7	Jambu Bol	<i>Syzygium malaccense</i>
8	Jati	<i>Tectona grandis</i>
9	Jejawi	<i>Ficus microcarpa</i>
10	Jeruk Bali	<i>Citrus grandis</i>
11	Kamboja Jepang	<i>Adenium sp</i>
12	Kelapa Gading	<i>Cocos nucifera var. eburnea</i>
13	Kelapa Puyuh	<i>Cocos nucifera L.</i>
14	Kelengkeng	<i>Nephelium longana</i>
15	Kenanga	<i>Cananga odorata</i>
16	Kersen	<i>Muntingia calabura</i>
17	Limau	<i>Citrus amblycarpa</i>
18	Mahoni	<i>Swietenia mahagoni</i>
19	Mangga	<i>Mangifera indica</i>
20	Palem Merah	<i>Cyrtostachys lakka</i>

No.	Nama Lokal Pohon	Nama Latin Pohon
21	Palm Putri	<i>Veitchia merrillii</i>
22	Palm Waregu	<i>Rhapis excelsa</i>
23	Pepaya	<i>Carica pubescens</i>
24	Pinang	<i>Areca catechu</i>
25	Pisang	<i>Musa sp.</i>
26	Pisang Susu Merah	<i>Musa acuminata</i> 'Red Dacca'
27	Pule	<i>Alstonia scholaris</i>
28	Salam	<i>Syzygium polyanthum</i>
29	Sengon	<i>Albizia falcataria</i>
30	Waru	<i>Hibiscus tiliaceus</i> 'Purpurascens'

Berdasarkan data vegetasi yang diidentifikasi, komposisi pohon yang ada menunjukkan keberagaman jenis yang terdiri dari pohon berbuah, peneduh tanaman hias dan jenis palem. Kehadiran beberapa jenis pohon dapat memperkuat karakter lanskap yang mencerminkan budaya local. Namun demikian, secara keseluruhan komposisi vegetasi belum terlalu optimal dalam meningkatkan kekhasan tanaman budaya Betawi. Hal tersebut disebabkan proporsi vegetasi yang memiliki nilai budaya Betawi masih tercampur dengan beberapa tanaman introduksi.

Selain itu, belum tampaknya penataan vegetasi yang secara khusus mengangkat konsep ekologis dan budaya Betawi membuat karakter vegetasi yang ada kurang muncul secara optimal untuk memperkuat karakter Kawasan. Dengan demikian, karakter vegetasi kawasan saat ini masih lebih menonjolkan fungsi ekologis perkotaan dibandingkan fungsi representasi budaya. Kondisi tersebut memberikan peluang untuk mengembangkan vegetasi khas Betawi sebagai bagian dari penguatan identitas lanskap budaya sekaligus meningkatkan nilai edukatif kawasan.

b. Karakter Habitat

Keberadaan badan air, vegetasi, dan ruang terbuka hijau menjadikan kawasan Setu Babakan memiliki potensi sebagai habitat berbagai jenis flora dan fauna perkotaan. Sistem ekologis kawasan menyediakan ruang hidup bagi burung, ikan air

tawar, serangga penyerbuk, reptil kecil, serta berbagai organisme yang berperan dalam menjaga keseimbangan ekosistem.

Habitat alami terutama berkembang pada kawasan tepian setu, ruang terbuka hijau, Hutan Kota Srengseng, dan vegetasi riparian yang masih memiliki tingkat gangguan relatif rendah. Kawasan tersebut menjadi tempat berlindung, mencari makan, dan berkembang biak bagi berbagai spesies yang beradaptasi dengan lingkungan perkotaan. Namun demikian, meningkatnya intensitas aktivitas manusia di sekitar kawasan wisata menyebabkan kualitas habitat mengalami tekanan. Aktivitas perdagangan, rekreasi, serta pembangunan fasilitas di sekitar badan air berpotensi mengurangi kenyamanan habitat, meningkatkan gangguan terhadap satwa, serta mempersempit ruang alami yang tersedia.

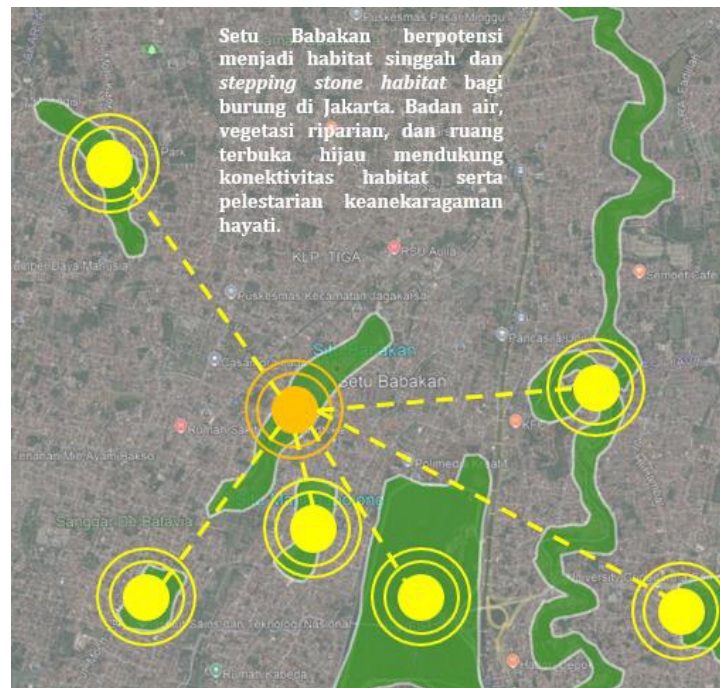
Selain itu, belum tersedianya kawasan konservasi habitat secara khusus menyebabkan fungsi ekologis kawasan masih bergantung pada keberadaan ruang terbuka hijau yang tersisa. Oleh karena itu, penguatan habitat alami menjadi salah satu aspek penting dalam menjaga keberlanjutan ekosistem kawasan.

c. Konektivitas Ekologis

Salah satu karakter utama lanskap Setu Babakan adalah keberadaan jaringan ruang terbuka yang menghubungkan badan air, kawasan hijau, dan permukiman. Dalam perspektif arsitektur lanskap, hubungan tersebut dikenal sebagai konektivitas ekologis (*ecological connectivity*), yaitu keterhubungan antar elemen lanskap yang memungkinkan berlangsungnya proses ekologis secara berkelanjutan. Koridor hijau di kawasan terdiri atas jalur hijau jalan, taman lingkungan, ruang terbuka hijau, vegetasi sempadan setu, serta Hutan Kota Srengseng. Jaringan tersebut berpotensi membentuk sistem ekologis yang mampu menghubungkan berbagai habitat dan mendukung pergerakan flora maupun fauna.

Akan tetapi, hasil identifikasi menunjukkan bahwa konektivitas ekologis kawasan masih belum terbentuk secara optimal. Perkembangan kawasan permukiman, meningkatnya luasan area terbangun, serta fragmentasi ruang terbuka menyebabkan hubungan antar koridor vegetasi menjadi terputus di beberapa lokasi. Akibatnya, fungsi ekologis vegetasi lebih banyak berperan sebagai elemen penghijauan lokal dibandingkan sebagai jaringan ekologis kawasan. Kondisi tersebut mengurangi

kemampuan kawasan dalam mendukung penyebaran vegetasi alami, pergerakan satwa kecil, maupun fungsi ekologis lainnya seperti pengendalian suhu dan peningkatan kualitas udara. Oleh karena itu, pengembangan jaringan koridor hijau yang saling terhubung menjadi kebutuhan penting dalam meningkatkan resiliensi ekologis kawasan.



Gambar 23 Potensi konektivitas antara Setu Babakan dengan Ruang Hijau disekitar

Sumber: Observasi, 2026

d. Karakter Riparian

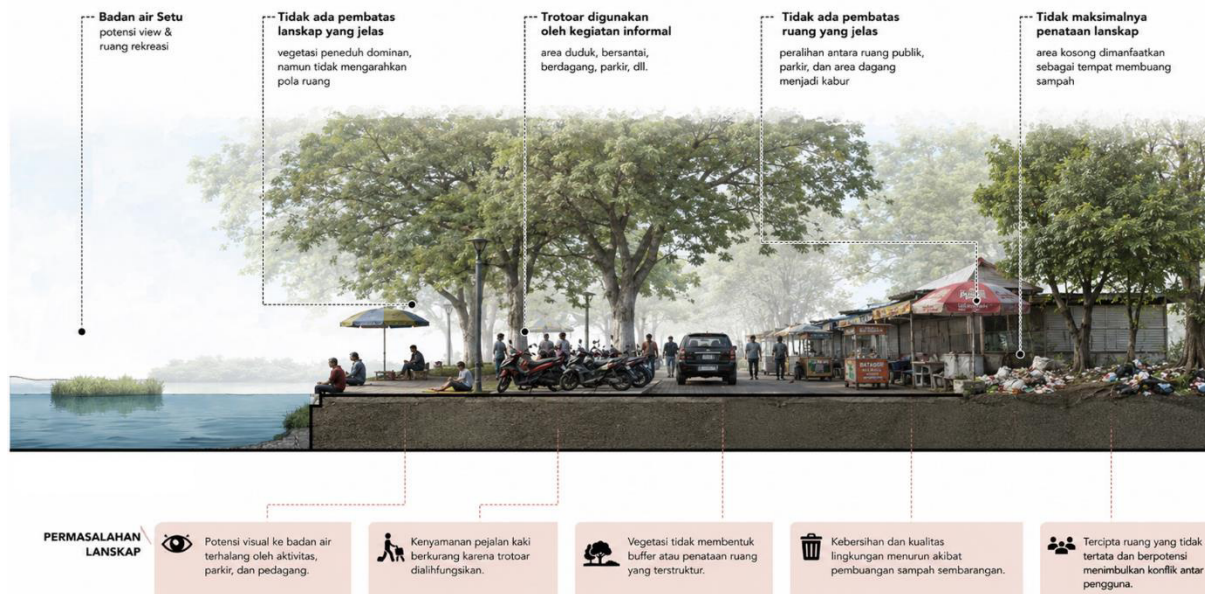
Zona riparian merupakan kawasan transisi antara badan air dengan daratan yang memiliki fungsi ekologis sangat penting. Di Perkampungan Budaya Betawi Setu Babakan, kawasan riparian berkembang mengikuti tepian Setu Babakan dan Setu Mangga Bolong, membentuk ruang terbuka yang menjadi penghubung antara sistem hidrologi dan kawasan permukiman. Secara ekologis, vegetasi riparian berfungsi sebagai penyaring sedimen dan polutan sebelum memasuki badan air, memperkuat stabilitas tebing, meningkatkan infiltrasi air hujan, serta menyediakan habitat bagi berbagai organisme akuatik maupun semiakuatik. Selain itu, koridor riparian juga berperan sebagai ruang publik yang memiliki kualitas visual tinggi sehingga menjadi lokasi utama aktivitas rekreasi masyarakat.

Namun demikian, hasil inventarisasi menunjukkan bahwa pada beberapa bagian kawasan, fungsi riparian belum berkembang secara optimal. Sebagian tepian setu telah mengalami perubahan menjadi area terbangun atau ruang aktivitas informal sehingga vegetasi alami berkurang. Penataan vegetasi juga masih belum membentuk lapisan vegetasi yang mampu menjalankan fungsi ekologis secara maksimal.



*Gambar 24 Pemanfaatn Area Tepi Setu untuk kegiatan Informal
Sumber: Observasi, 2026*

Kondisi tersebut menyebabkan fungsi perlindungan badan air terhadap erosi, sedimentasi, maupun pencemaran menjadi kurang optimal. Oleh karena itu, penguatan kawasan riparian perlu diarahkan melalui restorasi vegetasi lokal, pengendalian pembangunan di sempadan setu, serta peningkatan kualitas ruang publik berbasis tepian air.



Gambar 25 Ilustrasi Analisis Kondisi Eksisting Tepi Setu

e. Fungsi Ruang Terbuka Hijau (RTH)

Ruang Terbuka Hijau (RTH) merupakan komponen utama dalam menjaga keseimbangan ekologis kawasan. Di Setu Babakan, keberadaan ruang terbuka hijau tidak hanya berfungsi sebagai ruang rekreasi, tetapi juga sebagai bagian dari sistem ekologis yang mendukung keberlanjutan kawasan. Fungsi utama RTH meliputi peningkatan kapasitas infiltrasi air hujan, pengurangan limpasan permukaan, penyerap karbon, penyaring polutan udara, pengatur suhu lingkungan, serta penyedia habitat bagi flora dan fauna. Selain fungsi ekologis tersebut, ruang terbuka hijau juga memiliki fungsi sosial sebagai ruang interaksi masyarakat dan fungsi budaya sebagai bagian dari lanskap Perkampungan Budaya Betawi.

Meskipun kawasan masih memiliki ruang hijau yang cukup luas terutama pada zona inti, hasil identifikasi menunjukkan bahwa distribusi RTH di kawasan permukiman semakin terbatas akibat meningkatnya kepadatan bangunan. Berkurangnya ruang terbuka privat pada pekarangan rumah menyebabkan sebagian besar fungsi ekologis kawasan bergantung pada ruang terbuka publik di sekitar badan air. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa RTH di Setu Babakan memiliki fungsi strategis tidak hanya sebagai elemen penghijauan, tetapi juga sebagai infrastruktur ekologis yang menjaga daya dukung kawasan. Oleh karena itu, pengelolaan ruang terbuka hijau perlu dilakukan secara terpadu dengan sistem badan air, koridor hijau,

dan kawasan permukiman sehingga mampu mendukung keberlanjutan ekologis sekaligus memperkuat identitas lanskap budaya kawasan.

Meskipun Ruang Terbuka Hijau di tepian Setu sudah berfungsi sebagai peneduh dan penyedia iklim mikro, fungsi lain seperti ekologis, proteksi sempadan, pembentuk karakter Kawasan dan pengaruh aktivitas ruang masih harus ditingkatkan, maka dari itu diperlukan penataan ulang yang meliputi, penataan vegetasi, pembentukan zonasi, penguatan sirkulasi, dan penyediaan pembatas lanskap agar ruang public dapat tertata nyaman dan berkelanjutan.

4.2.3 KARAKTER BUDAYA

Perkampungan Budaya Betawi (PBB) Setu Babakan merupakan kawasan yang memiliki karakter budaya yang kuat karena terbentuk dari keterkaitan antara lingkungan permukiman, aktivitas masyarakat, serta keberlanjutan tradisi yang masih dipraktikkan hingga saat ini. Berbeda dengan kawasan konservasi budaya yang hanya mempertahankan tinggalan fisik sebagai objek pelestarian, Setu Babakan berkembang sebagai living cultural landscape, yaitu kawasan budaya yang tetap dihuni oleh masyarakat sehingga nilai budaya tidak hanya diwujudkan melalui keberadaan artefak fisik, tetapi juga melalui aktivitas sosial, praktik budaya, serta sistem kehidupan masyarakat yang berlangsung secara berkelanjutan.

Karakter budaya kawasan dibentuk oleh hubungan yang erat antara warisan budaya benda (*tangible cultural heritage*) dan warisan budaya tak benda (*intangible cultural heritage*) yang berkembang secara simultan. Kedua unsur tersebut saling melengkapi dalam membentuk identitas Perkampungan Budaya Betawi sebagai pusat pelestarian budaya di Provinsi Daerah Khusus Jakarta.

a. Karakter Budaya Benda (Tangible Cultural Heritage)

Warisan budaya benda di Perkampungan Budaya Betawi Setu Babakan diwujudkan melalui keberadaan berbagai elemen fisik yang mencerminkan perkembangan arsitektur, tata ruang, dan identitas visual masyarakat Betawi. Elemen-elemen tersebut tidak hanya memiliki nilai historis, tetapi juga berfungsi sebagai media pelestarian budaya yang memperkuat karakter ruang kawasan.

Salah satu representasi utama budaya benda adalah keberadaan berbagai tipologi rumah tradisional Betawi, yang meliputi Rumah Kebaya (Rumah Bapang), Rumah Gudang, Rumah Joglo Betawi, dan Rumah Panggung. Meskipun sebagian bangunan telah mengalami adaptasi terhadap kebutuhan masyarakat modern, karakter dasar arsitektur Betawi masih dapat dikenali melalui bentuk atap, komposisi fasad, proporsi teras, penggunaan langkan, jendela jalusi, lisplang, serta ornamen gigi balang sebagai elemen dekoratif khas.

Selain bangunan hunian, identitas budaya kawasan diperkuat oleh keberadaan Museum Betawi, panggung pertunjukan budaya, pusat pembuatan ondel-ondel, sentra kuliner tradisional, ruang terbuka budaya, serta berbagai fasilitas pendukung kegiatan adat. Keseluruhan elemen tersebut membentuk struktur ruang budaya yang memperlihatkan keterpaduan antara fungsi pelestarian, edukasi, dan aktivitas masyarakat.

Keberadaan unsur-unsur budaya benda tersebut memberikan identitas visual yang khas bagi kawasan. Arsitektur tradisional tidak hanya berfungsi sebagai objek pelestarian, tetapi juga menjadi penanda spasial (*spatial identity*) yang membedakan Setu Babakan dari kawasan permukiman lainnya di Jakarta. Dengan demikian, karakter budaya benda memiliki peran penting dalam membangun sense of place, yaitu persepsi masyarakat dan pengunjung terhadap keunikan kawasan sebagai pusat kebudayaan Betawi.

b. Karakter Budaya Tak Benda (Intangible Cultural Heritage)

Selain ditandai oleh keberadaan elemen fisik, karakter budaya Setu Babakan juga dibentuk oleh berbagai warisan budaya tak benda yang masih dipraktikkan oleh masyarakat secara turun-temurun. Warisan budaya tersebut meliputi bahasa, kesenian, tradisi, adat istiadat, kuliner, sistem pengetahuan lokal, serta nilai-nilai sosial yang berkembang dalam kehidupan masyarakat Betawi. Berbagai bentuk kesenian tradisional seperti Lenong, Gambang Kromong, Tanjidor, Tari Topeng Betawi, Silat Beksi, dan Ondel-ondel masih dipentaskan secara berkala sebagai bagian dari aktivitas budaya kawasan. Tradisi tersebut tidak hanya dipertahankan sebagai atraksi wisata, tetapi tetap menjadi bagian dari ekspresi budaya masyarakat dalam berbagai kegiatan sosial maupun perayaan adat.

Nilai budaya tak benda juga tercermin melalui berbagai tradisi sosial dan keagamaan yang masih berkembang di lingkungan permukiman, seperti kegiatan pengajian, perayaan hari besar Islam, tradisi Palang Pintu, serta berbagai ritual yang menyertai pernikahan, khitanan, maupun kegiatan kemasyarakatan lainnya. Tradisi tersebut memperlihatkan bahwa kehidupan masyarakat Betawi masih berlandaskan pada nilai religiusitas, kebersamaan, dan gotong royong sebagai fondasi hubungan sosial di dalam kawasan.

Di samping itu, budaya kuliner menjadi bagian penting dari identitas budaya tak benda kawasan. Berbagai makanan dan minuman tradisional seperti kerak telur, bir pletok, dodol Betawi, soto Betawi, dan aneka jajanan tradisional tidak hanya diproduksi sebagai komoditas ekonomi, tetapi juga menjadi media pelestarian pengetahuan lokal yang diwariskan antar generasi. Keberadaan budaya tak benda tersebut menunjukkan bahwa identitas budaya Setu Babakan tidak hanya dipertahankan melalui pelestarian artefak fisik, tetapi juga melalui keberlanjutan praktik budaya yang terus hidup dan beradaptasi terhadap perubahan zaman.

c. Karakter Aktivitas Budaya

Karakter budaya Setu Babakan semakin kuat melalui berbagai aktivitas budaya yang berlangsung di ruang-ruang publik kawasan. Aktivitas tersebut membentuk hubungan yang erat antara masyarakat, ruang budaya, dan lingkungan permukiman sehingga budaya berkembang sebagai bagian dari kehidupan sehari-hari (*living culture*), bukan sekadar sebagai pertunjukan bagi wisatawan. Berbagai kegiatan budaya berlangsung secara rutin di Museum Betawi, panggung terbuka, sanggar seni, ruang publik, serta kawasan permukiman. Aktivitas tersebut meliputi pertunjukan seni tradisional, pelatihan tari dan musik Betawi, pembelajaran pencak silat, pembuatan kerajinan, festival budaya, bazar kuliner, hingga penyelenggaraan berbagai kegiatan edukasi budaya bagi pelajar maupun masyarakat umum.

Keberadaan aktivitas budaya tersebut memberikan fungsi yang lebih luas dibandingkan sekadar hiburan. Aktivitas budaya menjadi media pewarisan nilai, pembentukan identitas masyarakat, serta sarana memperkuat interaksi sosial antarwarga. Dengan demikian, ruang budaya di Setu Babakan berfungsi sebagai ruang

komunal (*communal space*) yang mendukung keberlanjutan budaya melalui proses pembelajaran dan interaksi sosial secara langsung.

Di sisi lain, berkembangnya fungsi kawasan sebagai destinasi wisata budaya menyebabkan aktivitas budaya mulai memiliki dimensi ekonomi yang semakin kuat. Pertunjukan seni, kuliner, dan kerajinan kini tidak hanya berfungsi sebagai ekspresi budaya, tetapi juga menjadi bagian dari aktivitas ekonomi kreatif masyarakat. Kondisi tersebut memberikan manfaat terhadap peningkatan kesejahteraan masyarakat, namun juga memerlukan pengelolaan yang tepat agar proses komersialisasi tidak mengurangi nilai autentisitas budaya Betawi.

Hasil identifikasi menunjukkan bahwa karakter budaya Perkampungan Budaya Betawi Setu Babakan dibentuk oleh keterpaduan antara warisan budaya benda, warisan budaya tak benda, dan aktivitas budaya yang berkembang dalam satu sistem ruang permukiman. Arsitektur tradisional, ruang budaya, dan elemen fisik kawasan membentuk identitas visual yang kuat, sementara berbagai tradisi, kesenian, kuliner, dan nilai sosial masyarakat menjaga keberlanjutan budaya sebagai bagian dari kehidupan sehari-hari.

Karakter tersebut menjadikan Setu Babakan sebagai living cultural landscape, yaitu kawasan budaya yang mempertahankan hubungan erat antara masyarakat, lingkungan, dan warisan budaya. Berbeda dengan kawasan konservasi yang bersifat statis, pelestarian budaya di Setu Babakan berlangsung melalui aktivitas masyarakat yang terus berkembang mengikuti dinamika zaman. Oleh karena itu, strategi pengembangan kawasan perlu diarahkan pada upaya menjaga keseimbangan antara pelestarian warisan budaya, peningkatan kualitas ruang budaya, serta penguatan peran masyarakat sebagai pelaku utama dalam menjaga keberlanjutan identitas Perkampungan Budaya Betawi.

4.2.4 KARAKTER ARSITEKTUR

Karakter arsitektur Perkampungan Budaya Betawi (PBB) Setu Babakan merupakan manifestasi fisik dari perkembangan budaya Betawi yang beradaptasi terhadap perubahan sosial, ekonomi, dan lingkungan perkotaan. Sebagai kawasan yang masih dihuni oleh masyarakat lokal, perkembangan arsitektur di Setu Babakan tidak berhenti pada pelestarian bentuk rumah tradisional, tetapi terus mengalami transformasi sesuai

dengan kebutuhan ruang masyarakat. Kondisi tersebut menghasilkan karakter arsitektur yang bersifat adaptif, yaitu memadukan prinsip-prinsip arsitektur tradisional Betawi dengan material, teknologi, dan fungsi bangunan modern tanpa sepenuhnya menghilangkan identitas kawasan.

Secara visual, karakter arsitektur kawasan dibentuk oleh hubungan antara tipologi bangunan, bentuk fasad, elemen ornamen, dan skala massa bangunan. Keempat komponen tersebut menjadi penanda utama (*visual identity*) yang membedakan Setu Babakan dari kawasan permukiman lainnya di Jakarta. Meskipun tingkat transformasi bangunan cukup tinggi, sebagian karakter arsitektur Betawi masih dapat dikenali melalui bentuk atap, komposisi fasad, penggunaan elemen dekoratif, serta dominasi bangunan berskala rendah yang membentuk citra kawasan.

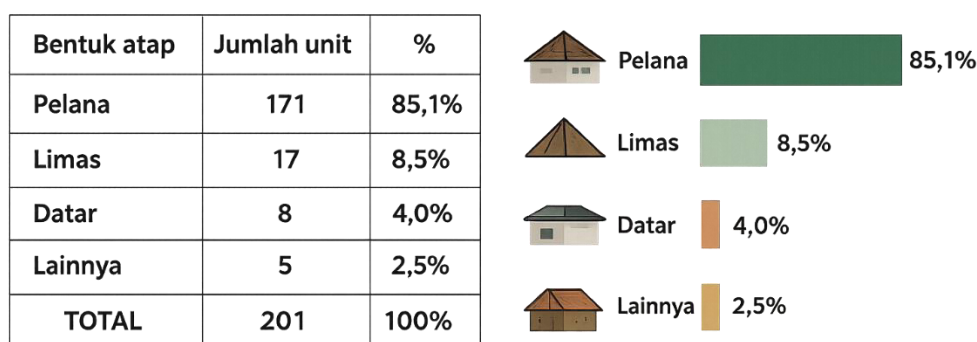
a. Tipologi Bangunan

Tipologi bangunan di Perkampungan Budaya Betawi Setu Babakan menunjukkan proses adaptasi arsitektur tradisional terhadap dinamika perkembangan kota. Berdasarkan hasil inventarisasi lapangan, kawasan masih mempertahankan berbagai bentuk rumah tradisional Betawi yang berkembang sejak awal terbentuknya permukiman, yaitu Rumah Kebaya (Rumah Bapang), Rumah Gudang, Rumah Joglo Betawi, dan Rumah Panggung. Keempat tipologi tersebut memiliki karakter yang berbeda dalam bentuk atap, tata ruang, maupun ekspresi arsitekturnya, namun tetap memperlihatkan prinsip dasar arsitektur Betawi yang menekankan keterbukaan, kesederhanaan, dan hubungan yang erat antara ruang dalam dengan ruang luar.

Di antara berbagai tipologi tersebut, bentuk Rumah Kebaya (Rumah Bapang) merupakan tipe yang paling dominan dijumpai di kawasan dan menjadi representasi visual arsitektur Betawi masa kini. Bentuk atap pelana yang menyerupai lipatan kebaya, keberadaan teras terbuka (*amben*), serta komposisi bukaan yang lebar menjadi ciri utama tipologi ini. Selain berfungsi sebagai ruang transisi antara ruang privat dan ruang publik, teras juga menjadi media interaksi sosial yang mencerminkan karakter masyarakat Betawi yang terbuka dan komunikatif.

Inventarisasi bangunan menunjukkan bahwa bentuk atap pelana atau bapang masih mendominasi kawasan dengan proporsi sekitar 53,69% dari keseluruhan bangunan, diikuti oleh bentuk atap sandaran atau miring (23,15%), limasan atau joglo (10,34%), serta beberapa bentuk atap modern lainnya. Dominasi bentuk pelana

tersebut menunjukkan bahwa karakter dasar arsitektur Betawi masih menjadi referensi utama dalam perkembangan fisik kawasan, meskipun telah mengalami berbagai modifikasi material dan konstruksi. Secara keseluruhan, tipologi bangunan di Setu Babakan memperlihatkan bahwa proses pelestarian arsitektur tidak berlangsung melalui reproduksi bentuk secara utuh, tetapi melalui proses adaptasi yang tetap mempertahankan unsur-unsur utama identitas arsitektur Betawi.



*Gambar 26 Tipologi Bentuk Atap di Kawasan PBB Setu Babakan
Sumber: Observasi, 2026*

b. Karakter Fasad Bangunan

Fasad bangunan merupakan elemen arsitektur yang paling mudah dikenali sekaligus menjadi pembentuk citra visual kawasan. Di Perkampungan Budaya Betawi Setu Babakan, karakter fasad masih menunjukkan pengaruh arsitektur tradisional Betawi, meskipun tingkat penerapannya bervariasi sesuai dengan lokasi dan perkembangan kawasan. Secara umum, komposisi fasad bangunan terdiri atas teras depan, bukaan pintu dan jendela berukuran relatif besar, langkan sebagai pembatas teras, lisplang, serta bidang atap yang mendominasi tampilan bangunan. Susunan tersebut mencerminkan prinsip arsitektur tropis yang mengutamakan ventilasi silang, pencahayaan alami, serta hubungan visual antara bangunan dengan ruang luar.

Hasil identifikasi menunjukkan adanya perbedaan karakter fasad antara bangunan satu lantai dan dua lantai. Pada bangunan satu lantai, elemen-elemen arsitektur tradisional seperti teras terbuka, langkan, proporsi atap yang dominan, dan ornamen dekoratif masih relatif mudah dijumpai. Sebaliknya, pada bangunan dua lantai, proses penambahan ruang secara vertikal menyebabkan sebagian besar elemen tradisional mengalami penyederhanaan atau bahkan hilang sama sekali. Penambahan lantai umumnya diikuti dengan perubahan bentuk bukaan, penggunaan material modern,

serta perubahan proporsi massa bangunan sehingga ekspresi visual arsitektur Betawi menjadi semakin berkurang. Perbedaan tersebut menunjukkan bahwa perubahan fasad lebih dipengaruhi oleh kebutuhan ruang masyarakat dibandingkan oleh pertimbangan pelestarian karakter arsitektur. Oleh karena itu, pengendalian desain fasad menjadi salah satu aspek penting dalam menjaga kesinambungan identitas visual kawasan.



Bangunan 1 lantai

Bangunan 2 lantai

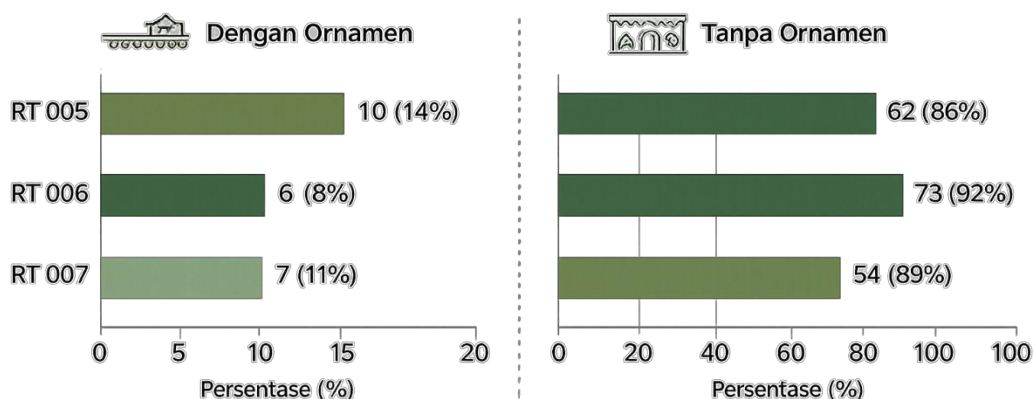
*Gambar 278 Fasd Bangunan 1 Lantai dan 2 Lantai di PBB Setu Babakan
Sumber: Observasi, 2026*

c. Ornamen Gigi Balang sebagai Identitas Arsitektur Betawi

Di antara berbagai elemen arsitektur tradisional Betawi, gigi balang merupakan ornamen yang memiliki nilai simbolik sekaligus menjadi penanda visual yang paling kuat. Ornamen ini umumnya ditempatkan pada lisplang atau tepi atap sebagai rangkaian bentuk segitiga menyerupai gigi belalang, yang secara filosofis

melambangkan ketekunan, kejujuran, dan semangat bekerja keras dalam kehidupan masyarakat Betawi.

Berdasarkan hasil inventarisasi terhadap 212 bangunan pada wilayah RT 005, RT 006, dan RT 007, hanya sekitar 10,85% bangunan yang masih mempertahankan ornamen tradisional, sedangkan sekitar 89,15% bangunan telah kehilangan sebagian besar elemen dekoratifnya. Dari jumlah tersebut, ornamen gigi balang merupakan elemen yang paling banyak dijumpai dibandingkan elemen tradisional lainnya seperti mahkota atap maupun jendela jalusi. Hasil observasi lapangan juga menunjukkan bahwa penerapan ornamen gigi balang cenderung lebih banyak dijumpai pada bangunan satu lantai maupun bangunan yang berada di sekitar zona wisata. Sebaliknya, bangunan dua lantai umumnya hanya mempertahankan ornamen tersebut sebagai elemen dekoratif tambahan tanpa keterkaitan dengan komposisi arsitektur secara keseluruhan. Kondisi ini mengindikasikan bahwa keberadaan gigi balang mulai bergeser dari elemen pembentuk identitas arsitektur menjadi sekadar aksen visual.



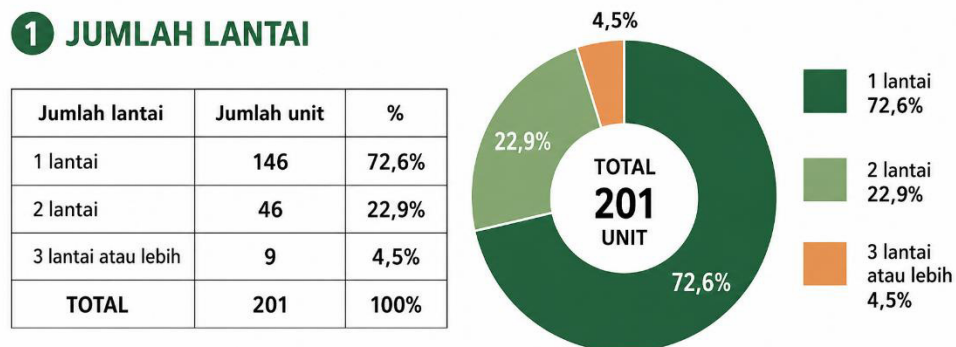
Gambar 28 Presentasi Bangunan dengan ornamen Betawi di RT 05,06, dan 07

Sumber: Observasi, 2026

Meskipun demikian, keberadaan ornamen tersebut tetap memiliki peran penting sebagai landmark arsitektural yang memperkuat citra kawasan. Oleh karena itu, penerapan gigi balang tidak hanya perlu dipertahankan sebagai ornamen, tetapi juga sebagai bagian dari pedoman desain arsitektur kawasan yang menghubungkan aspek estetika dengan makna budaya.

d. Karakter Ketinggian Bangunan

Karakter spasial kawasan Setu Babakan sangat dipengaruhi oleh dominasi bangunan berskala rendah (*low-rise settlement*). Berdasarkan hasil inventarisasi pada wilayah RT 005, RT 006, dan RT 007, sekitar 63,98% bangunan terdiri atas bangunan satu lantai, 35,07% berupa bangunan dua lantai, sedangkan bangunan tiga lantai hanya mencapai sekitar 0,95%. Pada kawasan RT 009 yang berfungsi sebagai koridor wisata utama, proporsi bangunan satu lantai bahkan mencapai sekitar 80–85% dari keseluruhan bangunan.



Gambar 29 Data Ketinggian Lantai Bangunan
Sumber: Observasi, 2026

Dominasi bangunan satu lantai memberikan kontribusi penting terhadap pembentukan skala ruang yang lebih manusiawi (*human scale*), sehingga hubungan visual antara bangunan, vegetasi, dan badan air tetap terjaga. Skala bangunan yang relatif rendah juga memungkinkan siluet atap tradisional tetap menjadi elemen dominan dalam bentang kawasan, sehingga identitas visual Perkampungan Budaya Betawi masih dapat dikenali dengan jelas.

Sebaliknya, perkembangan bangunan dua lantai mulai menunjukkan kecenderungan meningkat, terutama pada kawasan yang mengalami tekanan ekonomi dan pertumbuhan aktivitas komersial. Penambahan lantai umumnya dilakukan untuk memenuhi kebutuhan ruang keluarga, rumah kontrakan, maupun usaha komersial. Meskipun memberikan manfaat ekonomi, peningkatan intensitas bangunan secara vertikal berpotensi mengurangi kualitas visual kawasan apabila tidak diimbangi dengan pengendalian bentuk bangunan dan karakter fasad.

Dengan demikian, pengaturan ketinggian bangunan menjadi aspek penting dalam menjaga kesinambungan karakter ruang kawasan. Pembatasan intensitas bangunan

tidak hanya bertujuan mempertahankan citra arsitektur tradisional, tetapi juga menjaga hubungan visual antara permukiman, badan air, dan ruang terbuka hijau yang menjadi karakter utama lanskap Setu Babakan.

Karakter arsitektur Perkampungan Budaya Betawi Setu Babakan dibentuk oleh keterpaduan antara tipologi bangunan tradisional, komposisi fasad, ornamen arsitektur, dan skala massa bangunan yang berkembang secara adaptif mengikuti dinamika kehidupan masyarakat. Dominasi tipologi Rumah Kebaya, bentuk atap pelana, keberadaan ornamen gigi balang, serta bangunan berskala rendah masih menjadi penanda utama identitas kawasan, meskipun sebagian elemen tersebut telah mengalami transformasi akibat perkembangan kebutuhan ruang dan penggunaan material modern.

Hasil identifikasi menunjukkan bahwa karakter arsitektur Setu Babakan masih memiliki tingkat keterbacaan visual yang tinggi, terutama pada zona inti dan koridor wisata budaya. Namun demikian, meningkatnya pembangunan vertikal, perubahan fasad, serta berkurangnya penerapan ornamen tradisional menunjukkan adanya kecenderungan penurunan kualitas identitas arsitektur kawasan. Oleh karena itu, pelestarian karakter arsitektur tidak hanya perlu diarahkan pada konservasi bangunan tertentu, tetapi juga melalui penyusunan pedoman desain kawasan (urban design guidelines) yang mengatur tipologi bangunan, komposisi fasad, penggunaan ornamen, dan ketinggian bangunan secara terpadu. Pendekatan tersebut akan menjaga kesinambungan identitas visual Perkampungan Budaya Betawi sekaligus mengakomodasi kebutuhan adaptasi masyarakat terhadap perkembangan kawasan.

5 RENCANA KERJA

Rencana kegiatan penyusunan PRK dilaksanakan melalui lima tahapan utama, yaitu: 1) Kajian Awal sebagai tahap persiapan, 2) Aktualisasi Data sebagai tahap kompilasi data, 3) Analisis Kawasan sebagai tahap analisis, 4) Perencanaan PRK sebagai tahap perumusan kesimpulan dan arahan, serta 5) Finalisasi Dokumen sebagai tahap penyusunan dokumen akhir.

5.1 TAHAPAN PENYUSUNAN PRK

5.1.1 KAJIAN AWAL

Kajian awal dalam penyusunan Panduan Rancang Kawasan (PRK) dilakukan sebagai tahap persiapan untuk memahami konteks perencanaan, arah pengembangan, serta dinamika kawasan dari waktu ke waktu. Pada tahap ini dilakukan penelaahan dan evaluasi terhadap dokumen-dokumen perencanaan dan kajian terdahulu yang relevan, guna mengidentifikasi kesinambungan, pembaruan, serta celah perencanaan yang perlu ditindaklanjuti.

Evaluasi dokumen mencakup: 1) materi dan arahan yang termuat dalam dokumen tahun 2013 sebagai dasar konseptual awal pengembangan kawasan, 2) masterplan tahun 2018 untuk memahami visi spasial, struktur kawasan, dan rencana pengembangan jangka menengah, 3) laporan tahun 2022 untuk meninjau perkembangan implementasi, isu aktual, dan penyesuaian kebijakan, serta 4) laporan tahun 2025 untuk menangkap kondisi terkini, karakter, dan tantangan terbaru di kawasan.

Melalui kajian komparatif terhadap dokumen-dokumen tersebut, tahap ini bertujuan merumuskan pemahaman awal mengenai trajektori pengembangan kawasan, tingkat konsistensi perencanaan, serta isu-isu strategis yang akan menjadi dasar dalam tahap aktualisasi data dan analisis lanjutan.

5.1.2 AKTUALISASI DATA (TAHAP KOMPILASI DATA)

Tahap aktualisasi data merupakan proses kompilasi dan pemutakhiran data sebagai tindak lanjut dari kajian awal terhadap dokumen-dokumen terdahulu. Pada tahap ini, tim mengidentifikasi kesenjangan (gap) antara rencana, ketentuan, dan arahan yang tertuang dalam dokumen perencanaan sebelumnya dengan kondisi aktual di lapangan. Temuan gap tersebut menjadi dasar untuk menentukan kebutuhan data tambahan, klarifikasi informasi, serta pendalaman isu-isu strategis kawasan.

Aktualisasi muatan dan data dilakukan melalui beberapa pendekatan utama. Pertama, kajian kebijakan untuk menelaah regulasi, rencana, dan program terbaru yang berpengaruh terhadap pengembangan kawasan. Kedua, tinjauan lapangan untuk mendokumentasikan kondisi eksisting, dinamika pemanfaatan ruang, serta perubahan fisik dan sosial kawasan. Melalui proses ini, diharapkan diperoleh basis data yang mutakhir, kontekstual, dan tervalidasi sebagai landasan yang kuat bagi tahap analisis dan perumusan arahan Panduan Rancang Kawasan selanjutnya.

5.1.3 ANALISIS KAWASAN (TAHAP ANALISIS)

Tahap analisis kawasan merupakan proses pengolahan dan penajaman data yang telah diperoleh pada tahap aktualisasi data. Analisis ini memadukan temuan baru dari tinjauan lapangan, kajian terhadap kebijakan dan dokumen perencanaan terkait. Melalui proses ini, tim mengidentifikasi kondisi aktual kawasan, dinamika pemanfaatan ruang, potensi lokal, serta berbagai isu dan permasalahan yang berkembang.

Temuan dari lapangan memberikan gambaran mengenai realitas spasial dan sosial kawasan, termasuk pola aktivitas, kebutuhan pengguna kawasan, serta persepsi masyarakat terhadap kualitas lingkungan dan arah pengembangan. Sementara itu, kajian kebijakan membantu menempatkan temuan tersebut dalam kerangka regulasi dan rencana pembangunan yang berlaku, sehingga dapat dinilai Tingkat keselarasan maupun ketidaksesuaian antara kebijakan dan kondisi eksisting.

Seluruh hasil analisis kemudian dirumuskan ke dalam kerangka SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) untuk memetakan kekuatan dan kelemahan internal kawasan, serta peluang dan ancaman eksternal yang memengaruhi pengembangannya. Perumusan SWOT ini menjadi dasar strategis dalam menyusun arahan dan konsep Panduan Rancang Kawasan, sehingga rekomendasi yang dihasilkan bersifat responsif, kontekstual, dan implementatif.

5.1.4 PERENCANAAN PRK (TAHAP PERUMUSAN KESIMPULAN)

Tahap Perencanaan Panduan Rancang Kawasan (PRK) merupakan proses perumusan arahan dan rekomendasi spasial kawasan yang disusun berdasarkan hasil analisis sosial, ekonomi, dan spasial, serta sintesis temuan dalam kerangka SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats). Pada tahap ini, seluruh hasil analisis diintegrasikan untuk menghasilkan konsep penataan kawasan yang kontekstual, berkelanjutan, dan selaras dengan karakter serta nilai lokal Kawasan Perkampungan Budaya Setu Babakan.

Hasil analisis SWOT menjadi landasan strategis dalam merumuskan arah pengembangan kawasan. Identifikasi kekuatan dan peluang dimanfaatkan untuk memperkuat identitas kawasan, potensi budaya, dan daya tarik ekonomi lokal, sementara kelemahan dan ancaman menjadi dasar dalam merumuskan langkah penataan dan mitigasi risiko. Dengan demikian, arahan yang disusun tidak hanya berorientasi pada pengembangan, tetapi juga pada perlindungan nilai budaya dan keberlanjutan kawasan.

Penyusunan dokumen rekomendasi spasial diarahkan untuk memperkuat fungsi kawasan sebagai perkampungan budaya sekaligus ruang hidup ekologis masyarakat. Aspek budaya menjadi pertimbangan dalam menjaga keberlanjutan aktivitas budaya, pola interaksi masyarakat, serta ruang-ruang komunal. Aspek nilai kawasan dipertimbangkan untuk mendukung penguatan nilai kawasan berbasis budaya dan pariwisata secara terukur. Sementara itu, aspek spasial menjadi dasar dalam merumuskan arahan tata ruang, pengaturan zonasi, pola sirkulasi, penataan ruang publik, serta elemen kawasan yang mencerminkan identitas budaya Betawi.

Hasil tahap ini berupa rumusan arahan pengembangan dan rekomendasi spasial yang menjadi dasar penyusunan Panduan Rancang Kawasan, sehingga dapat berfungsi sebagai acuan penataan dan pengelolaan kawasan Perkampungan Budaya Setu Babakan secara adaptif, responsif, dan berkelanjutan.

5.1.5 FINALISASI DOKUMEN (PENYUSUNAN DOKUMEN AKHIR)

Tahap finalisasi dokumen merupakan tahap penyempurnaan akhir Panduan Rancang Kawasan (PRK) yang dilakukan setelah seluruh proses analisis dan perumusan arahan selesai dilaksanakan. Pada tahap ini, dokumen PRK yang telah disusun dievaluasi kembali secara menyeluruh untuk memastikan konsistensi substansi, kejelasan arahan, serta keterpaduan antar bagian dokumen.

Proses finalisasi melibatkan perbaikan dan penyempurnaan dokumen berdasarkan masukan dari para pemangku kepentingan (stakeholders), baik dari pihak pemerintah, pengelola kawasan, maupun perwakilan masyarakat. Masukan tersebut menjadi bahan evaluasi untuk mempertajam rekomendasi, menyesuaikan arahan dengan kebutuhan implementatif, serta memastikan dokumen dapat diterapkan secara realistis di lapangan.

Hasil dari tahap ini berupa dokumen akhir Panduan Rancang Kawasan yang telah disempurnakan, tervalidasi, dan siap digunakan sebagai acuan dalam penataan dan pengelolaan kawasan. Dokumen final diharapkan mampu menjadi pedoman yang

operasional, adaptif terhadap dinamika kawasan, serta mendukung keberlanjutan pengembangan Perkampungan Budaya Setu Babakan.

5.2 RENCANA KERJA PRK

Sesuai dengan kerangka acuan kerja, pekerjaan ini dilaksanakan dalam jangka waktu 5 (lima) bulan atau 150 (seratus lima puluh) hari Kalender.

Table 5 Rencana Jadwal Pelaksanaan Pekerjaan

No	Kegiatan	Luaran	Sumber Data	Target Penyelesaian
I	KAJIAN AWAL DAN PENDATAAN (Dasar, regulasi & metodologi)	Laporan Pendahuluan		
	Pendahuluan (Latar belakang, tujuan, ruang lingkup, dasar hukum)		KAK dan Proposal	8 Mei 2026
	Metodologi (Pendekatan Atraksi, Aksesibilitas, Amenitas, pelestarian budaya, sosial partisipatif, ekonomi kreatif)		KAK PRK Stu Babakan, Pergub 147/2017	8 Mei 2026
	Kajian Kebijakan & Regulasi	Kajian Kebijakan	Perda 3/2005, Pergub 151/2007, Pergub 197/2015, Pergub 31/2022, Perda RTRW 2024-2044, UU DKJ	8-15 Mei
	Kajian Dokumen Terdahulu	Gap Kajian terdahulu dan arahan kedepan	UDGL 2012, Masterplan 2018, PRK 2022, Roadmap 2024, PRK Setu Babakan 2025	8-15 Mei
	Kajian Preseden / Studi Banding	Lesson Learned	Dokumen dan data sekunder	8-15 Mei

No	Kegiatan	Luaran	Sumber Data	Target Penyelesaian
II	GAMBARAN UMUM			
	Konstelasi, delineasi, amenitas, infrastruktur, fasilitas dan Tren Kunjungan	Pembaruan data eksisting, peta sesuai RDTR terkini, verifikasi kondisi	Survey lapangan dan data sekunder	22 Mei -12 juni
	Focus Group Discussion	Menjaring data-data terkini oleh Dinas terkait dan masyarakat setempat	Pemda, Pengelola Kawasan dan wakil masyarakat	1 Juli (tentative)
III	ANALISIS KAWASAN	Laporan antara		
	Analisis Struktur Ruang Kawasan	Peta struktur ruang kawasan	Harmonisasi Peta struktur ruang	19 Juni
	Analisis Morfologi Kawasan	Peta perubahan morfologi historis (timeline perkembangan fisik kawasan)	Dokumen studi terdahulu dan survey	19 Juni
	Analisis Tata Guna Lahan	Verifikasi terhadap RDTR terbaru (Pergub 31/2022), update peta TGL eksisting	Dinas pertanahan	19 Juni

No	Kegiatan	Luaran	Sumber Data	Target Penyelesaian
	Signifikansi Budaya Kawasan (OUV / nilai penting kawasan)	Penegasan OUV (Outstanding Universal Value) lokal	Dinas Kebudayaan DKJ	26 Juni
	Analisis Sosial & Budaya (Identifikasi unsur budaya Tangible dan Intangible)	Data komunitas terkini, inventaris sanggar seni, aktor budaya	Tokoh masyarakat Setu Babakan, UPK Setu Babakan	26 Juni
	Analisis Ekonomi Lokal & UMKM	Data jumlah & jenis UMKM, ekonomi kreatif, wisata (strategi implementasi & target ekonomi)	Tokoh masyarakat Setu Babakan, UPK Setu Babakan	26 Juni
	Analisis Tata Kelola & Kelembagaan	Model governance & pembagian peran UPK–Dinas Kebudayaan–DCKTRP–Masyarakat–Swasta	UPK, Forum Komunitas, Lurah, Karang Taruna	26 Juni
	Analisis Aksesibilitas & Transportasi	Rencana transportasi Jakarta terkini (KRL, BRT), hierarki jalan, jalur pedestrian	Dinas perhubungan, DLLAJR	3 Juli

No	Kegiatan	Luaran	Sumber Data	Target Penyelesaian
	Analisis Ruang Publik	Promenade, zona embrio, fasilitas, vegetasi, area biru	Dinas pertamanan	10 Juli
	Analisis Ekologi & Waterfront Setu	Data kualitas lingkungan (kondisi infrastruktur: pintu air, jembatan pulau, promenade danau, setu, embung), sempadan setu, hidrologi, fungsi resapan air (RTRW 2024-2044)	Dinas lingkungan hidup, Sungai?	10 Juli
	Analisis Permasalahan & Potensi Kawasan (Isu strategis)	Integrasi isu strategis utama (fisik, sosial, ekonomi, lingkungan, kelembagaan)		17 Juli
	Analisis Persepsi Masyarakat terhadap Kawasan			17 Juli
IV	VISI, MISI & KONSEP PENGEMBANGAN	Laporan Akhir		
	Re-Visioning Kawasan		Finalisasi bersama stakeholder; validasi dengan Dinas Kebudayaan DKJ dan UPK PBB	14 Agustus

No	Kegiatan	Luaran	Sumber Data	Target Penyelesaian
	Visi & Misi PRK		Validasi dengan Dinas Kebudayaan dan UPK (selaras dengan UU DKJ dan RTRW 2024-2044)	14 Agustus
	Prinsip Pengembangan Kawasan	Penyederhanaan menjadi prinsip yang mudah diimplementasikan dan mudah dikomunikasikan ke stakeholder		21 Agustus
	Konsep Pengembangan Budaya	Identifikasi lokasi sentra budaya per zona		28 Agustus
	Konsep Pengembangan Ekonomi Kreatif	Strategi implementasi, target ekonomi, model pembiayaan UMKM		28 Agustus
	Konsep Tata Kelola Kawasan	Struktur organisasi dan mekanisme koordinasi antar institusi		4 September
	Konsep Struktur Ruang			4 September

No	Kegiatan	Luaran	Sumber Data	Target Penyelesaian
	Urban Design Framework			11 September
	Konsep Sirkulasi & Transportasi			11 September
	Konsep Promenade & Waterfront			11 September
	Konsep Intensitas Kawasan (KLB, KDB, KB, KTB, KDH)			11 September
V	ZONASI, ARAHAN PERANCANGAN & IMPLEMENTASI	Laporan Akhir		
	Zonasi Kawasan			18 September
	Blok Pengembangan			18 September
	Arahan Tata Bangunan & Lingkungan (GSB, ketinggian, KDB, fasad, material, warna, signage, pagar)			18 September
	Arahan Arsitektur Betawi Adaptif (Guideline fasad, atap, ornamen, material)			25 September
	Arahan Ruang Terbuka Hijau (Spesifikasi vegetasi, pengelolaan lanskap)			25 September

No	Kegiatan	Luaran	Sumber Data	Target Penyelesaian
	Arahan Pelestarian Budaya (Tangible & Intangible)			25 September
	Arahan Pengembangan setu babakan + budaya			25 September
VI	INDIKASI PROGRAM, ROADMAP & PENGENDALIAN	Laporan Akhir		
	Indikasi Program (Jangka pendek 1-3th, menengah 4-10th, panjang 11-20th)			2 Oktober
	Roadmap Implementasi (5–10–20 tahun)			9 Oktober
	Focus Group Discussion	Sosialisasi indikasi program dan konsep pengembangan	Pemda, Pengelola Kawasan dan wakil masyarakat	9 Oktober
	Matriks Kelembagaan Implementasi (Siapa melakukan apa: UPK, Dinas, DCKTRP, masyarakat, swasta)			16 Oktober
	Matriks Pembiayaan (APBD, CSR, KPBU, sponsorship, hibah)			23 Oktober

No	Kegiatan	Luaran	Sumber Data	Target Penyelesaian
	Matriks Pengendalian & Monitoring (Indikator keberhasilan, M&E)			23 Oktober
	Ketentuan Implementasi PRK (Mekanisme penerapan, sanksi, insentif/disinsentif)			30 Oktober
	Kesimpulan & Rekomendasi			30 Oktober

5.3 RENCANA SURVEY DAN FOCUS GROUP DISCUSSION (FGD)

Kegiatan survey dilakukan dalam 2 (dua) tahap. Tahap pertama dilakukan dalam rangka penyusunan Laporan Pendahuluan yang berisikan rencana kerja berdasarkan hasil pengumpulan data sekunder dan informasi hasil survey dan observasi lapangan pendahuluan. Kegiatan survey pertama ini sekaligus sebagai pengenalan dengan UPT terkait dan tokoh-tokoh masyarakat di Setu Babakan. Survey tahap kedua dilakukan dalam rangka pendalaman data dan informasi lapangan, terutama untuk menggali berbagai ragam potensi, kendala, peluang, dan ancaman yang perlu diantisipasi dalam pelaksanaan pengembangan dan pembangunan Kawasan Situ Babakan.

Focus group discussion (FGD) sebagai bentuk sosialisasi (pemberitahuan) kepada seluruh stakeholder di lapangan terkait dengan adanya kegiatan Penyusunan Penyempurnaan PRK Kawasan Situ Babakan. FGD akan dilakukan 2 (dua) tahap. Tahap 1, FGD dilaksanakan pada saat pengambilan data mendalam dan sebelum melakukan analisis. FGD 1 bertujuan menjaring data terbaru berserta permasalahan yang dialami oleh UPT, pemerintah daerah, masyarakat setempat maupun komunitas di kawasan Setu Babakan. Sedangkan pada tahap 2, FGD dilakukan untuk mensosialisasikan konsep dan arahan pengembangan kawasan yang telah disusun kepada Pemda, UPT, Komunitas dan masyarakat. Diharapkan pada FGD tahap 2, tim mendapat masukan dan kritik untuk mempertajam program dan arahan agar lebih implementatif.

5.4 RENCANA RAPAT/DISKUSI

Merujuk pada jadwal kegiatan secara keseluruhan dan produk laporan yang harus dihasilkan dari kegiatan Penyusunan Penyempurnaan Panduan Rancang Kawasan (PRK) Perkampungan Budaya Betawi Situ Babakan, terdapat 5 kali pembahasan utama dengan berbagai pihak terkait (para stakeholder) maupun dengan pihak Dinas Cipta Karya dan para SKPD terkait untuk pengendalian kualitas hasil kajian agar tetap sesuai dengan yang diharapkan. Namun demikian dalam pelaksanaannya boleh jadi tidak terbatas pada acara formal sebagaimana dijabarkan ke dalam Jadwal Pelaksanaan Pekerjaan, komunikasi antarkedua belah pihak dapat saja dilakukan kapan saja sesuai dengan kebutuhan.

5.5 RENCANA PELAPORAN

sebagai bagian dari pertanggungjawaban pekerjaan, pelaporan pekerjaan dilaksanakan secara berkala guna terlaksananya pengendalian mutu dan pemantauan kemajuan kegiatan penyusunan Panduan Rancang Kawasan (PRK). Setiap pelaporan menjadi media untuk menyampaikan capaian antara, memperoleh masukan dari pemangku kepentingan, serta memastikan proses penyusunan dokumen berjalan sesuai rencana dan kebutuhan kawasan. Adapun tahapan pelaporan direncanakan ada 3 tahap. Pelaporan ke-1 akan memuat hasil aktualisasi data, mencakup temuan baru dari tinjauan lapangan dan rangkuman hasil wawancara dengan pemangku kepentingan dan masyarakat. Pelaporan ke-2 akan memuat hasil analisis kawasan serta rencana desain atau arahan perencanaan yang dirumuskan berdasarkan hasil analisis. Pelaporan ke-3 (akhir) akan memuat hasil desain final dan kompilasi dokumen sebagai bagian dari pengumpulan dan penyerahan dokumen akhir.