

**REVITALISASI BANGUNAN BERSEJARAH DALAM  
MEMBENTUK KARAKTER RUANG KOTA**

**(Studi Kasus: Gedung CTC Kramat Raya Kawasan Senen Jakarta)**

**TESIS**

Diajukan sebagai persyaratan akademik dalam memperoleh gelar  
Magister Arsitektur (M.Ars) pada Program Studi Arsitektur Program Magister  
Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia

Oleh

**SONJA MIRZANI**

**2005290021**



**PROGRAM STUDI MAGISTER ARSITEKTUR  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
JAKARTA  
2023**



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA**  
**PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER ARSITEKTUR**

**PERNYATAAN KEASLIAN TESIS**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Sonja Mirzani  
NIM : 2005290021  
Program Studi : Magister Arsitektur  
Fakultas : Program Pascasarjana

Bersama ini menyatakan, bahwa Tesis saya yang berjudul “Revitalisasi Bangunan Bersejarah Dalam Membentuk Karakter Ruang Kota (Studi Kasus: Gedung CTC Kramat Raya Kawasan Senen Jakarta)” merupakan:

1. Tesis yang disusun sendiri berdasarkan materi perkuliahan, jurnal, buku dan referensi lainnya dalam tinjauan pustaka, sumber disusun dalam daftar pustaka pada Tesis ini.
2. Tesis yang tidak menduplikasi karya ilmiah orang lain yang telah di publikasi atau pernah dipergunakan untuk memperoleh gelar di Universitas lain.
3. Tesis bukan merupakan terjemahan dari karya tulis lain, jurnal atau buku-buku yang tertera didalam referensi karya tulis ini.

Jika suatu saat saya terbukti melanggar tiga pernyataan diatas, maka karya tulis ini dianggap batal.

Jakarta, 03 Juli 2023



Sonja Mirzani, S.Ars.  
NJM. 2005290021



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA**  
**PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER ARSITEKTUR**

**PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TESIS:**

“Revitalisasi Bangunan Bersejarah Dalam Membentuk Karakter Ruang Kota  
(Studi Kasus: Gedung CTC Kramat Raya Kawasan Senen Jakarta)”

Nama : Sonja Mirzani  
NIM : 2005290021  
Program Studi : Magister Arsitektur  
Peminatan : Perencanaan Tata Ruang Kota

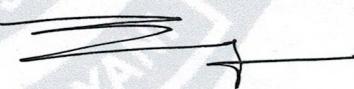
Telah diperiksa, diajukan dan dipertahankan dalam Sidang Tesis untuk memenuhi persyaratan dalam Penulisan Tesis Magister Arsitektur, Program Studi Arsitektur Program Magister Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia.

Jakarta, 03 Juli 2023

Pembimbing I

Pembimbing II

  
  
Prof.Dr.-Ing.Ir.Sri Pare Eni, lic.rer.reg  
NIP/NIDK. 191693/8845623419

  
Dr. M. Maria Sudarwani, S.T, M.T  
NIP/NIDK. 191649/0607027101

Ketua Program Studi  
Program Studi Arsitektur Program Magister

  
Dr. Ramos P. Pasaribu, S.T, M.T.  
NIP/NIDK. 101726/0309126805

Direktur  
Program Pascasarjana

  
Dr. dr. Bernadetha Nadeak, M.P.d PA  
NIP/NIDK. 001473/0320116402



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA**  
**PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER ARSITEKTUR**

**PERSETUJUAN PENGUJI TESIS**

Pada tanggal 03 Juli 2023 dilaksanakan Sidang Tesis untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik dalam persyaratan Penulisan Tesis Magister Arsitektur pada Program Studi Arsitektur Program Magister Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia, tertanda dibawah ini:

Nama : Sonja Mirzani

NIM : 2005290021

Program Studi : Program Magister Arsitektur

Termasuk ujian Tesis yang berjudul **“Revitalisasi Bangunan Bersejarah Dalam Membentuk Karakter Ruang Kota (Studi Kasus: Gedung CTC Kramat Raya Kawasan Senen Jakarta)”** oleh tim penguji yang terdiri dari:

**Nama Penguji**

**Jabatan Tim Penguji**

**Tandatangan**

- |   |                 |
|---|-----------------|
| 1. Dr. Yophie Septiady, S.T.,<br>M.Si.          | Sebagai Ketua   |
| 2. Prof.Dr.-Ing.Ir.Sri Pare Eni,<br>lic.rer.reg | Sebagai Anggota |
| 3. Dr. M. Maria Sudarwani,<br>S.T., M.T.        | Sebagai Anggota |

Jakarta, 03 Juli 2023



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA**  
**PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER ARSITEKTUR**

**PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TESIS**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Sonja Mirzani  
Nim : 2005290021  
Progam Studi : Magister Arsitektur  
Fakultas : Program Pascasarjana  
Jenis Tugas Akhir : Tesis  
Judul : Revitalisasi Bangunan Bersejarah Dalam Membentuk Karakter Ruang Kota (Studi Kasus: Gedung CTC Kramat Raya Kawasan Senen Jakarta)

Menyatakan bahwa;

1. Tesis tersebut merupakan karya asli milik saya, melalui arahan dosen pembimbing dan bukan duplikasi karya yang pernah dipublikasi atau digunakan untuk gelar akademik diperguruan tinggi lainnya.
2. Tesis tersebut bukan merupakan plagiat dari karya milik orang lain dan apabila saya mengutip dari karya lain, maka saya akan mencantumkan sebagai referensi sesuai ketentuan berlaku.
3. Saya memberikan Hak Non-eksklusif Tanpa Royalti kepada Universitas Kristen Indonesia yang berhak menyimpan, mengalih media atau memformatkan, mengelola dalam bentuk database dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis dan pemilik hak cipta.

Apabila dikemudian hari ditemukan pelanggaran Hak Cipta dan Kekayaan Intelektual serta integritas akademik dalam karya tersebut, maka saya bersedia menanggung secara pribadi segala bentuk tuntutan hukum dan sanksi akademis yang timbul, serta membebaskan Universitas Kristen Indonesia dari segala tuntutan hukum yang berlaku.

Jakarta, 03 Juli 2023



**Sonja Mirzani, S.Ars.**  
NIM. 2005290021

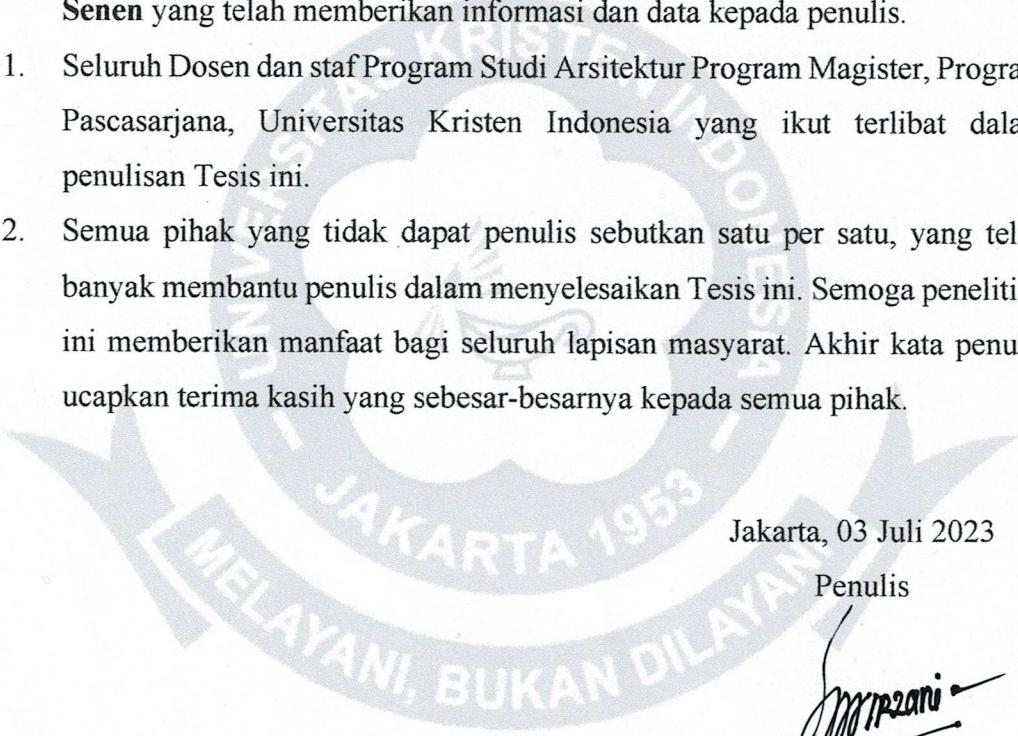
## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala karunia dan petunjuk-Nya, sehingga Tesis dengan judul “Revitalisasi Bangunan Bersejarah Dalam Membentuk Karakter Ruang Kota (Studi Kasus: Gedung CTC Kramat Raya Kawasan Senen Jakarta)” dapat terselesaikan. Penelitian diajukan sebagai syarat dalam memperoleh gelar Magister Arsitektur (M.Ars) pada Program Studi Magister Arsitektur, Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia (PPs Uki). Penulis menyadari bahwa dalam penulisan Tesis ini, masih jauh dari kata sempurna dan terdapat kekurangan, dengan ini penulis mengarapkan pendapat dan saran dalam menyempurnakan karya ilmiah ini.

Dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Orang tua tercinta, Bapak Abu Eko Widodo dan Ibu Waode Musrifah Bahrun yang telah mendoakan penulis agar menyelesaikan Tesis dengan lancar.
2. Suami dan anak tercinta, Taufik Haekal Kalam dan Agniya Shakila Kalam yang telah memberikan waktu dan dukungannya setiap hari.
3. **Dr.Dhaniswara K.Hardjono, S.H., M.H., M.B.A.** selaku Rektor Universitas Kristen Indonesia.
4. **Prof. Dr. dr. Bernadetha Nadeak, M.Pd.,PA.** selaku Direktur dan **Desi Sianipar, M.Th., D.Th.** sebagai Wakil Direktur Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia.
5. **Dr. Ramos P. Pasaribu, S.T., M.T.** selaku Ketua Program Studi Arsitektur Program Magister, Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia, sekaligus Dosen Penasehat Akademik dalam memberikan dukungan dan arahan kepada penulis dalam menyelesaikan Tesis ini.
6. **Prof. Dr.-Ing. Ir.Sri Pare Eni, lic.rer.reg.** selaku Dosen Pembimbing I yang selalu memberikan waktu, nasihat, dan arahannya dalam membimbing penulis menyelesaikan Tesis ini.

7. **Dr. M. Maria Sudarwani, S.T., M.T.** selaku Dosen Pembimbing II yang selalu memberikan waktu, nasihat, dan arahannya dalam membimbing penulis menyelesaikan Tesis ini.
8. **Dr. Yophie Septiady, S.T., M.Si.** selaku Dosen Pengaji yang memberikan masukan dan arahan setelah proses sidang kepada penulis.
9. **Dr. Ir. Sudarmawan Juwono, M.T.** selaku Bapak pendidik yang selalu meluangkan waktunya, untuk memberikan pengalaman dan ilmu yang dimiliki hingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini.
10. Kepada **PT.Perusahaan Perdagangan Indonesia** dan **Seluruh Warga Senen** yang telah memberikan informasi dan data kepada penulis.
11. Seluruh Dosen dan staf Program Studi Arsitektur Program Magister, Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia yang ikut terlibat dalam penulisan Tesis ini.
12. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu, yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan Tesis ini. Semoga penelitian ini memberikan manfaat bagi seluruh lapisan masyarakat. Akhir kata penulis ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak.



Jakarta, 03 Juli 2023

Penulis



Sonja Mirzani, S.Ars.

NIM. 2005290021

## DAFTAR ISI

Halaman

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TESIS .....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TESIS .....</b>	<b>iii</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS .....</b>	<b>iv</b>
<b>PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TESIS .....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR DIAGRAM.....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xiv</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xv</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>xvi</b>
 <b>BAB 1 PENDAHULUAN .....</b>	
<b>1.1. Latar Belakang Masalah .....</b>	<b>1</b>
1.2. Rumusan Masalah .....	3
1.3. Batasan Masalah.....	3
1.4. Tujuan Penelitian .....	4
1.5. Manfaat Penelitian .....	4
1.6. Kerangka Pemikiran .....	5
1.7. Sistematika Penulisan .....	6

**BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA.....**

2.1. Pelestarian Arsitektur dan Lingkungan Binaan.....	7
2.1.1. Makna Kultural Bangunan dan Etika Pelestarian.....	9
2.1.2. Strategi Pelestarian .....	11
2.1.3. Pengembangan Potensi.....	14
2.2. Karakter Visual .....	16
2.3.1. Elemen Pembentuk Karakter Visual .....	17
2.3. Arsitektur Modern Indonesia .....	22
2.4. Karakter Ruang Kota ( <i>Urban Space Character</i> ) .....	27
2.4.1. Elemen Pembentuk Kota .....	27
2.4.2. <i>Figure Ground</i> .....	28
2.4.3. <i>Linkage</i> .....	29

**BAB 3 METODE PENELITIAN.....**

3.1. Metode Penelitian.....	32
3.2. Tinjauan Objek Studi .....	38
3.3. Alur Analisa .....	39

**BAB 4 ANALISA DAN PEMBAHASAN .....**

4.1. Sejarah Kawasan Senen .....	41
4.2. Karakter Ruang Kota Kawasan Senen .....	49
4.2.1. Ragam Arsitektur Kawasan Senen .....	49
4.2.2. Elemen Pembentuk Kota .....	57
4.2.3. Massa Bangunan dan Ruang Terbuka .....	61
4.2.4. <i>Linkage</i> Kawasan .....	62

4.2.5. Strategi Pelestarian Kawasan .....	63
<b>4.3. Karakter Gedung CTC Kramat Raya .....</b>	<b>66</b>
4.3.1. Sejarah Arsitektur Gedung .....	67
4.3.2. Elemen Pembentuk Karakter .....	69
4.3.3. Strategi Pelestarian Gedung .....	75
<b>4.4. Kaitan antara Karakter Gedung dengan Karakter Ruang Kota.....</b>	<b>79</b>
4.4.1. Fungsi dan Sejarah Perdagangan.....	80
4.4.2. Citra dan Identitas .....	81
4.4.3. Potensi Pengembangan .....	83
4.4.4. Wisata Kota .....	90
<b>BAB 5 Kesimpulan dan Rekomendasi .....</b>	<b>92</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>94</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>98</b>

## **DAFTAR TABEL**

Tabel. 2.4.3. Parameter Teori.....	29
Tabel. 3.1.a. Parameter Eksploratif-Deskriptif .....	32
Tabel. 3.1.b. Parameter Rasionalistik-Kualitatif.....	33
Tabel. 3.1.c. Kriteria Penilaian Bangunan .....	34
Tabel. 3.1.d. Kriteria Penilaian Estetika .....	35
Tabel. 3.1.e. Kriteria Penilaian Keluarbiasaan.....	35
Tabel. 3.1.f. Kriteria Penilaian Peranan Sejarah .....	35
Tabel. 3.1.g.Kriteria Penilaian Kelangkaan .....	36
Tabel. 3.1.h. Kriteria Penilaian Karakter .....	36
Tabel. 3.1.i. Kriteria Penilaian Citra Kawasan.....	36
Tabel. 3.1.j. Kelompok Penilaian.....	37
Tabel. 3.1.k. Arahan pelestarian fisik .....	38
Tabel. 3.2. Alur Analisa .....	40
Tabel. 4.2.1. Ragam Arsitektural Kawasan Senen .....	51
Tabel. 4.3.3.a. Penilaian Berdasar Kriteria .....	76
Tabel. 4.3.3.b Jarak Interval Kelas .....	78
Tabel. 4.4.3. Strategi SWOT .....	87

## **DAFTAR GAMBAR**

Gambar. 2.2.1. Serial vision Westminter .....	21
Gambar. 2.4.1 Elemen pembentuk kota .....	28
Gambar. 2.4.2. Elemen pembentuk kota .....	29

Gambar. 4.1.a. Kapal di pelabuhan, Batavia 1649.....	41
Gambar. 4.1.b. Lukisan kota Jayakarta 1607 .....	41
Gambar. 4.1.c. Map of Batavia 1800-1850.....	43
Gambar. 4.1.d. Peta Batavia dan Meester Cornelis 1897 .....	44
Gambar. 4.1.e. Pembesaran peta kawasan Senen.....	44
Gambar. 4.1.f. Plattegrond Van Batavia 1938 .....	45
Gambar. 4.1.g. Zoom in Plattegrond Van Batavia 1938.....	45
Gambar. 4.1.h. Perkembangan kota Batavia .....	46
Gambar. 4.1.i. Passer Senen, Neth.East Indies,c. 1901-06 .....	46
Gambar. 4.1.j. Passer Senen te Batavia ca.1936 .....	46
Gambar. 4.1.k. Kawasan Pasar Senen, Batavia 1939.....	46
Gambar. 4.1.l. Plattegrond Van Batavia 1940 .....	47
Gambar. 4.1.m. Zoom in Plattegrond Van Batavia 1940.....	47
Gambar. 4.2.1. Peta ragam arsitektural Senen .....	50
Gambar. 4.2.2.a. Peta jalan utama Senen.....	57
Gambar. 4.2.2.b. Peta simpang lima Senen.....	58
Gambar. 4.2.2.c. Peta landmark kawasan Senen.....	58
Gambar. 4.2.2.d. Toko buku gunung agung pertama.....	59
Gambar. 4.2.2.e. Toko buku restu di jalan Kwitang Raya .....	59
Gambar. 4.2.2.f. Relokasi pedagang buku di Terminal Senen.....	59
Gambar. 4.2.2.g. Peta pengelompokan ruang .....	60
Gambar. 4.2.3. Peta solid & void kawasan Senen .....	61
Gambar. 4.2.4. Peta analisis linkage .....	63
Gambar. 4.2.5.a. Tampak bawah flyover Senen .....	64
Gambar. 4.2.5.b. Tampak pedestrian pasar Senen .....	64

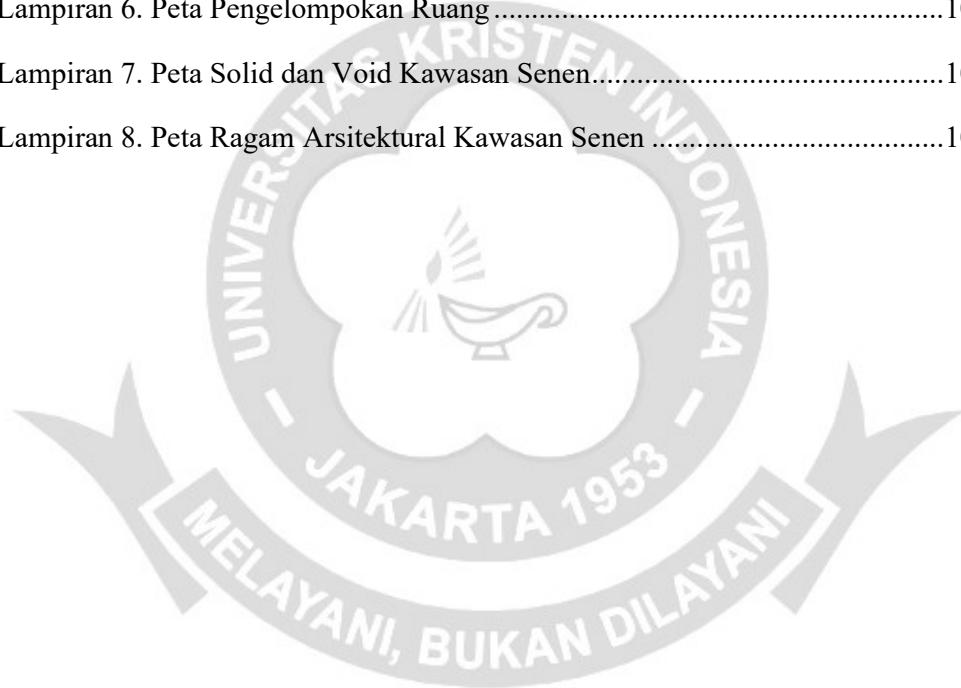
Gambar. 4.2.5.c. Tampak pedestrian pasar Senen .....	65
Gambar. 4.2.5.d. Tampak samping grand theater Senen .....	65
Gambar. 4.2.5.e. Tampak masjid jagal Senen.....	66
Gambar. 4.3.2.a. Tampak depan dan peta gedung CTC .....	70
Gambar. 4.3.2.b. Tampak Core dan Void .....	71
Gambar. 4.3.2.c. Tipe pintu dan jendela gedung CTC.....	71
Gambar. 4.3.2.d. Tipe dinding ruang kerja .....	72
Gambar. 4.3.2.e. Tipe plafon.....	72
Gambar. 4.3.2.f. Tampak depan dan denah gedung CTC .....	73
Gambar. 4.3.2.g. Denah lantai 2 gedung CTC .....	74
Gambar. 4.3.2.h. Denah lantai dasar gedung CTC.....	75
Gambar. 4.4.1. Tampak jalan utama Senen .....	80
Gambar. 4.4.2. Peta kawasan penelitian .....	82
Gambar. 4.4.4. Peta ragam arsitektural Senen .....	90

## DAFTAR DIAGRAM

Diagram. 1.6. Kerangka Pemikiran.....	5
Diagram. 4.1. Alur terbentuknya kota dagang .....	42
Diagram. 4.3.a. Awal perkembangan kawasan dagang .....	68
Diagram. 4.3.b. Sejarah perusahaan dagang CTC .....	69
Diagram. 5. Dua aspek dalam pelestarian kawasan .....	92

## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran 1. Map of Batavia, 1800-1850 .....	98
Lampiran 2. Peta Batavia dan Meester Cornelis 1897 .....	99
Lampiran 3. Awal perkembangan kawasan dagang.....	100
Lampiran 4. Sejarah perusahaan dagang CTC .....	101
Lampiran 5. Dua aspek dalam pelestarian kawasan.....	102
Lampiran 6. Peta Pengelompokan Ruang .....	103
Lampiran 7. Peta Solid dan Void Kawasan Senen.....	104
Lampiran 8. Peta Ragam Arsitektural Kawasan Senen .....	105



## ABSTRAK

Gedung CTC Kramat Raya Kawasan Senen Jakarta merupakan gedung bersejarah yang mewadahi aktivitas ekspor impor diperkirakan dibangun pada tahun 1950-1960. Gedung ini didesain dengan langgam Arsitektur Modern yang pada masa itu banyak digunakan oleh Presiden Soekarno dalam membentuk karakter Jakarta sebagai kota modern dan internasional. Presiden sebagai seorang arsitek banyak menaruh perhatian pada bangunan-bangunan yang dirancang pada masa pemerintahannya dan diarahkan untuk menyesuaikan dengan kondisi lingkungan serta budaya Indonesia.

Dari elemen-elemen arsitekturnya, gedung ini memiliki karakter dan nilai arsitektural tinggi. Melalui bentuk gedung yang memiliki penekanan di tengah dan sirip yang sejajar dengan peletakan, mengikuti sudut atau pola tapak membentuk *serial vision* yang menarik. Identitas dan muatan budaya memberikan nilai lebih pada gedung. Namun demikian gedung saat ini tidak difungsikan secara optimal dan belum dimasukkan dalam daftar bangunan Cagar Budaya. Keberadaan gedung dalam kawasan Senen memiliki keterkaitan fungsi dan sejarah, tetapi perkembangan kota memberikan dampak yang cukup besar bagi gedung, terutama pada karakter dan citra kawasan yang semakin redup.

Penelitian berupaya merevitalisasi bangunan bersejarah untuk membentuk kembali karakter ruang kota di Senen. Dalam penelitian akan menerapkan metode eksploratif-deskriptif sebagai alat dalam menganalisis karakter dan elemen-elemen pembentuknya, Sedangkan metode rasionalistik-kualitatif sebagai alat dalam membentuk argumen atau pemahaman yang logis terhadap hasil analisis.

### Kata Kunci:

Revitalisasi; Gedung CTC Kramat Raya; Karakter Ruang Kota; Kawasan Senen.

## ***ABSTRACT***

*The CTC Kramat Raya Building, Senen Jakarta area is a historic building that accommodates export-import activities and is estimated to have been built in 1950-1960. This building was designed with the style of Modern Architecture which at that time was widely used by President Soekarno in shaping the character of Jakarta as a modern and international city. The President as an architect pays a lot of attention to buildings designed during his reign and are directed to adapt to the environmental conditions and Indonesian culture.*

*From the architectural elements, this building has character and high architectural value with the shape of the building that has an emphasis in the middle and parallel fins with placement following the corners or tread patterns to form an interesting vision series. Identity and cultural content give added value to the building. However, the building is currently not functioning optimally and has not been included in the list of Cultural Conservation buildings. The existence of buildings in the Senen area is related to function and history, but the development of the city has a significant impact on buildings, especially on the character and image of buildings that are getting dimmer.*

*The research seeks to revitalize historic buildings to reshape the character of urban space in Senen. In this research, the exploratory-descriptive method will be applied as a tool in analyzing the character and its constituent elements, while the rationalistic-qualitative method will be used as a tool in forming arguments or a logical understanding of the results of the analysis.*

### ***Keywords:***

*Revitalization; CTC Kramat Raya Building; Urban Space Character; Senen Area.*