

## **PENGARUH PRESERVASI TERHADAP NILAI EKONOMI LAHAN (Kasus: Kawasan Kota Tua Jakarta)**

**Kunti Handayani, ST. MT**

Staf Dep. Kimpraswil Dirjen Penataan Ruang  
Subdit. Penyusunan Tata Ruang Nasional  
Jl. Pattimura No. 20 Kebayoran Baru Jakarta Selatan  
Kunti78@yahoo.com

### **Abstract**

*Preservation is a mean to maintain the physical heritage which has historical and aesthetical value. Development or modification of preserved buildings in historical district in England and USA gives economic effect, which is reflected through the economic value of land. It is assumed that government intervention can control the economic value of land through the designation of preservation districts. Oud Batavia as a research case is one of historical heritage districts in old town Jakarta which has prime price of land at present. Yet, it is not influenced by heritage value of preservation program. The Government of Jakarta draws up the land price based on the fluctuation of the market price, which is still higher than the neighborhood existing condition. The land price in historic heritage of Oud Batavia does not seem to have positive correlation with the perception of the people in determining the land value. It abandons the government rules, the design of the buildings, and it remains only as romantic memories of an old town. What will happen next depends on people's consciousness to maintain Oud Batavia from becoming a deadly zone due to the land economic value.*

### **I. SEKILAS WACANA PRESERVASI DI KAWASAN PUSAT KOTA TUA**

Preservasi kawasan merupakan salah satu upaya untuk mempertahankan warisan fisik budaya masa silam yang bernilai sejarah dan estetis. Kegiatan ini sangat menonjol terlihat pada kawasan-kawasan pusat kota tua. Pada masa kejayaannya kawasan tersebut merupakan kawasan yang direncanakan, dirancang dan ditata sedemikian rupa sebagai suatu tengeran, simpul utama atau *focal point* kebanggaan masyarakat kota yang memberikan identitas karakter dan citra yang unik yang turut memperkaya khasanah struktur visual kota. Dalam pengelolaan kawasan preservasi, yang paling penting untuk diperhatikan adalah perpaduan aspek sejarah dan ekonomi. Kegiatan ini merupakan kekuatan penting dalam memperbaiki kepercayaan sosial masyarakat seperti nilai ekonomi dan masa depan lingkungan, kawasan, pusat

kota dan keseluruhan komunitas (Shirvani, 1985). Isu ini mulai muncul ketika adanya paham *New Urbanism*<sup>1</sup> bermisi revitalisasi bagian kota untuk mengembalikan identitas kota ke wajah semula tanpa membebani kemampuan pemerintah kota setempat.

Kegiatan preservasi dipandang memiliki sejumlah manfaat besar tanpa mengeluarkan banyak biaya terutama dalam hal pengadaan lahan. Bahkan jika dikelola dengan baik, kegiatan ini dipandang dapat memberi kontribusi berupa PAD yang besar bagi kota. Hal ini terlihat di banyak negara maju seperti Amerika Serikat dan Inggris. Di negara-negara tersebut adaptasi kawasan preservasi dengan kebutuhan dan penggunaan yang baru dapat meningkatkan keuntungan ekonomi kota karena dianggap sebagai komponen yang tak ternilai harganya dalam lanskap kota yang *post-modern* (Relph, 1987). Di Amerika Serikat, sekitar era tahun 1950-an, terlihat jelas bahwa '*historic preservation*' dapat menjadi suatu katalisator (pendorong) untuk meremajakan kembali seluruh lingkungan. Diceritakan pula contohnya pada kawasan sejarah Beacon Hill, Boston, yang merupakan kawasan perumahan, nilai propertinya meningkat 3 kali lipat antara tahun 1955 dan 1962. Di Vieux Carré, New Orleans, turis berdatangan ke kawasan tersebut khusus untuk melihat kenangan sejarah sehingga meningkatkan pemasukan kota \$ 150 juta pertahun dan menjadikannya kota konvensi utama (Roddewig, 1983).

Selain itu, ada pendekatan '*place as commodity*' konvensional yang masih kuat pengaruhnya dalam tujuan pengembangan kegiatan preservasi. Maksud dari pendekatan tersebut, kawasan dengan segala komoditasnya harus mampu memberikan nilai yang berdaya jual tinggi dan fungsi kegiatan yang dapat merespon proses perkembangan sosiologi kota (Logan & Molotch, 1987). Nilai ekonomi lahan sebagai faktor pengikat utama dalam membentuk fungsi-fungsi kegiatan dalam kawasan dijadikan sebagai tolak ukur keberhasilan kegiatan preservasi, khususnya di pusat kota tua. Karakter lahan pusat kota dengan lokasi yang sangat strategis dan dilengkapi dengan daya dukung yang tinggi, menyebabkan naiknya prestise kawasan sehingga dapat melambungkan nilai ekonomi lahannya.

Studi berikut ini akan menelaah kasus di Jakarta Kota, untuk memeriksa kemungkinan adanya kesamaan pengalaman pengaruh kegiatan preservasi dan nilai ekonomi lahan dengan negara-negara maju tersebut. Bila ada kesamaan, maka dapat dikatakan bahwa adanya kegiatan preservasi juga akan meningkatkan nilai ekonomi lahan di kota-kota tua Indonesia.

## II. MENGAPA NILAI EKONOMI LAHAN ?

Ada 2 (dua) hal yang perlu dicermati dalam menelaah manfaat lahan, yaitu nilai dan harga lahan. Nilai lahan (*land value*) adalah suatu penilaian lahan yang didasarkan kepada kemampuan produktivitas dan/atau sifat strategis ekonominya. Jadi nilai lahan sangat ditentukan oleh kemampuan

---

<sup>1</sup> Dipelopori oleh Leon Krier pada tahun 1970-an (Krier, 1984).

lahan di dalam pemanfaatannya. Nilai lahan perkotaan sangat ditentukan oleh kemampuan strategis ekonomis dari lokasinya. Dengan demikian, pada lahan perkotaan terdapat pengertian nilai lahan tidak langsung, artinya nilainya tidak ditentukan oleh manfaat inherent (Yunirahardjo, 2000), sedangkan yang dimaksud dengan terminologi harga lahan adalah kemampuan lahan yang nilainya diukur oleh suatu harga nominal dalam satuan uang (Sujarto, dalam Yunirahardjo, 2000). Harga lahan dapat merupakan suatu implikasi dari adanya suatu nilai. Dengan demikian, sebenarnya antara nilai dan harga lahan terdapat hubungan yang sangat menentukan arti keseluruhan dari manfaat lahan tersebut. Menurut Hasyim (dalam Astuti, 2002), harga lahan dari tahun ke tahun selalu memberikan peningkatan tanpa ada standar kenaikan yang pasti, karena adanya mekanisme pasar. Lahan di perkotaan semakin dicari karena sarana infrastruktur dan utilitas yang tersedia mudah diperoleh, sedangkan persediaan akan lahan semakin terbatas. Keadaan peningkatan harga lahan ini akan semakin mencolok pada kelas kota yang semakin tinggi karena tuntutan yang semakin tinggi pula. Dengan demikian, tidak ada rujukan sebagai standar harga lahan di Indonesia. Alur pasar bebas mendominasi penentuan harga lahan. Sampai saat ini belum ada patokan harga lahan (*land price index*) yang dapat dijadikan acuan oleh berbagai pihak untuk mengendalikan harga. Patokan harga lahan yang dipergunakan oleh Ditjen Pajak untuk menetapkan nilai PBB adalah Nilai Jual Obyek Pajak melalui kriteria lokasi.

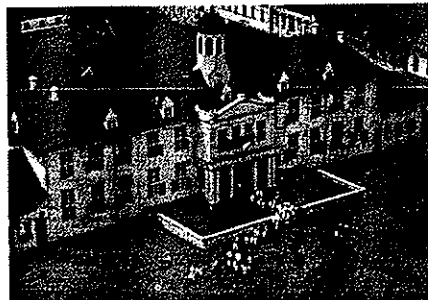
### III. KAWASAN KOTA TUA JAKARTA

Berikut ini akan diulas mengenai keterkaitan antara pengaruh kegiatan preservasi terhadap nilai ekonomi lahan di Indonesia, khususnya Jakarta Kota yang merupakan salah satu barometer perkembangan kegiatan preservasi di kota-kota Indonesia.

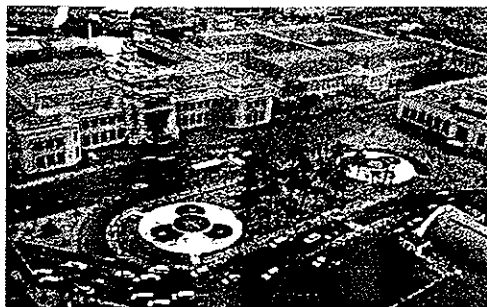
#### 3.1 Tinjauan Aspek Perancangan Fisik

Jakarta Kota adalah sebutan untuk suatu kawasan pusat kota tertua di Jakarta. Pada saat ini juga masih mengemban fungsi kegiatan ekonomi yang terlintasi oleh jalur bus Transjakarta (*busway*) yang sedang digalakkan oleh Pemerintah DKI Jakarta sebagai salah satu sistem transportasi metropolis yang terpadu.

Seperti halnya pusat kota tua, Jakarta Kota memiliki banyak potensi fisik yang merupakan peninggalan kolonial Belanda. Pada masa lalu, Jakarta Kota (*Oud Batavia*) adalah ibukota Batavia sebagai pusat penting kegiatan politik dan ekonomi pemerintah Hindia Belanda.



Gambar 1. Museum Fatahillah  
Foto : Robertha dkk, 2001.



Gambar 2. Bank Indonesia (kanan)  
dan Eks Bank Exim (kiri)  
(Foto: Robertha dkk, 2001)



Gambar 3. Museum Wayang (Foto: Dinas  
Museum dan Kebudayaan DKI, 2000)



Gambar 4. Be Oost (Foto: Dinas Museum  
dan Kebudayaan DKI, 2000)

Struktur kawasan didominasi oleh bangunan-bangunan fungsi perkantoran dengan gaya arsitektur unik khas Eropa seperti *Stadhuisplein* (Balai Kota) sebagai *focal point* di tahun 1710. Sekarang bangunan tersebut telah berubah menjadi Museum Fatahillah dengan ciri khas *square* (alun-alun) yang luas yang tidak dimiliki oleh bangunan lainnya. Kemudian di sayap kanan kirinya terdapat *Old Dutch Church* (sekarang Museum Wayang) dan *Palace of Justice* (kini Museum Seni Rupa dan Keramik). Sedangkan bangunan jasa dan komersial berdiri mengelilingi struktur utamanya dengan pola grid seperti di kota-kota negara barat. Contohnya dapat dinikmati pada Gedung Bank Mandiri (dulunya sebagai *Nederlandshe Handels Bank*), PT Asuransi Jiwas Raya (yang dahulu digunakan sebagai *The Hongkong and Shanghai Banking Corporation*), BNI (*Javasch Bank*), Gedung BI (*De Javasche Bank*), Stasiun Kota (*Be Oost*) dan Café Batavia. Inilah yang menjadi faktor keunikan fisik Jakarta Kota. Tiap bagian grid dilingkupi oleh kanal-kanal dan jalan-jalan sepanjang kanal tersebut. Selanjutnya gedung-gedung dibangun berkelompok menyerupai pulau yang dikelilingi oleh jalan. Lantai dasarnya dinaikkan setengah lantai sehingga koridor di sepanjang depan bangunan tetap memiliki privasi walaupun bangunan langsung berhubungan dengan ruang publiknya (Robertha, 2001).

Dengan adanya penampilan fisik yang menarik tersebut, tak heran jika Pemda DKI menetapkan kawasan tersebut sebagai kawasan yang dilestarikan. Pelaksanaan kegiatan preservasi di Jakarta oleh Pemda setempat dinilai oleh beberapa ahli sudah cukup tinggi (Danisworo, 1985; Budihardjo, 1991 dalam Walarentina, 1992), yaitu dengan adanya Peraturan Daerah No. 9 Tahun 1999 tentang Pelestarian dan Pemanfaatan



**Gambar 5. Café Batavia**  
(Foto : Robertha dkk, 2001)

Lingkungan dan Bangunan Cagar Budaya dan SK Gubernur (antara lain SK Gub. No. D I – 7903/a/30/75). Gubernur DKI bertanggung jawab penuh atas segala tindakan baik berupa pembongkaran, perubahan, pemindahan di atas bangunan-bangunan yang telah ditentukan. Persiapan dan perencanaan disusun oleh dinas-dinas yang bertanggung jawab (Walarentina, 1992).

Pelestarian ini didukung pula oleh RTRW Jakarta Barat tahun 2010 yang menetapkan kawasan ini sebagai kawasan revitalisasi untuk mewujudkan pusat wisata sejarah/budaya Kota Tua. Strategi dan pengembangan untuk mendorong perkembangan revitalisasi Kawasan Kota Tua adalah dengan melengkapi sarana dan prasarananya (RTRW Jakarta Barat 2010).

Dukungan masyarakat untuk melestarikan bangunan dan lingkungannya secara kolektif dengan biaya privat juga sangat besar, yaitu melalui Kelompok YPBB (Yayasan Pelestari Budaya Bangsa). Upaya yang telah dilakukan antara lain menayangkan *slide* berupa sejarah singkat Jakarta Kota dalam acara-acara khusus untuk tujuan-tujuan tertentu (Walarentina, 1992). Selain itu, pemilik atau penyewa bangunan tua juga sangat mendukung kegiatan pelestarian bangunan yang ditempati meskipun dengan dana yang sangat terbatas. Kegiatan yang kini sedang digalakkan oleh Sukarelawan Jak@rt adalah renovasi tiga bangunan tua *Gedung Kota Bawah* di Jalan Kali Besar Timur bekerja sama dengan Standard Chatered Bank dan Bank Mandiri. Gedung tersebut akan dijadikan arena kegiatan seni dan budaya. Tujuan utama renovasi tersebut adalah menunjukkan kepada masyarakat dan Pemerintah DKI bahwa Kali Besar yang telah dilupakan orang ternyata masih memiliki potensi budaya dan nilai sejarah yang bermakna dalam industri pariwisata. Renovasi bangunan tua tersebut terdiri dari interior dan eksterior (Kompas, 23 Juni 2003).

### **3.2 Nilai Ekonomi Lahan**

Dengan begitu besarnya antusiasme masyarakat dan pemerintah untuk melestarikan dan mengembangkan kawasan ini serta beragam daya tarik

visual di dalamnya, maka pajak atas lahan yang tercermin dalam Nilai Jual Obyek Pajak juga tinggi. Menurut data dari Dinas Pelayanan Pajak Jakarta Barat tahun 2003, NJOP *Oud Batavia* berkisar antara Rp. 3.100.000,- sampai dengan Rp. 8.145.000,- per m<sup>2</sup>. Harga lahan terbesar di kisaran kawasan yang memiliki intensitas kegiatan ekonomi yang tinggi, yaitu segmen lahan yang di atasnya terdapat bangunan perbankan BUMN (Bank Indonesia, Bank Mandiri dan BNI). Di samping itu, lokasinya juga strategis dengan Stasiun Kota. Kawasan yang cukup strategis dengan *landmark* Museum Fatahillah, nilai pajak berada di kisaran ± Rp 5.000.000,- per m<sup>2</sup>. Harga lahan terendah berada pada kawasan-kawasan yang kurang produktif dengan kegiatan intensitas rendah (ruko dan perkantoran pemerintah). Akan tetapi sebenarnya, dalam penetapan nilai ekonomi lahan untuk kawasan ini, pemerintah hanya menilai dari kisaran harga pasar yang berlaku pertahun, bukan semata dari faktor adanya daya tarik bangunan tua dan bersejarah.

#### IV. PRESERVASI VERSUS NILAI EKONOMI LAHAN DI KAWASAN KOTA TUA JAKARTA

Pengaruh preservasi terhadap nilai ekonomi lahan masih sering diperdebatkan karena faktor-faktor pengaruh yang belum teridentifikasi secara pasti dan banyak perbedaan pandangan dengan apa yang terjadi antara suatu kawasan dengan kawasan pusat kota lainnya. Nilai ekonomi sebagai nilai tambah positif pun dipandang belum memberikan dampak langsung bagi kota yang diperoleh dari manfaat lahan. Perkembangan preservasi di Indonesia seperti lazimnya kota-kota lain di negara berkembang pun bermula pada kawasan pusat kota yang berfungsi sebagai *Central Business District* (CBD) sehingga mempunyai nilai lahan yang tertinggi dibandingkan dengan wilayah lain (Chapin dan Kaiser, 1979). Oleh sebab itu, tujuan preservasi sebagai bagian dari gerakan revitalisasi kawasan ditekankan pada konteks ekonomi yang menganggap pemanfaatan sumber daya lahan sebagai nilai tambah bagi kotanya (Danisworo, 1997).

Pada kenyataannya dampak ekonomi preservasi yang dikonversikan dalam nilai ekonomi lahan belum terlihat sebagai '*quick yielding*' karena membutuhkan proses yang panjang dan waktu yang lama seperti diutarakan Rypkema (dalam Tiesdell, 1996). Harga lahan pun tidak dapat ditentukan standar nominalnya terutama di kawasan preservasi. Apakah meningkat karena faktor-faktor nilai sejarah dari desain arsitektural bangunan, pengelolaan, ataukah obyek atraksinya?

Sebenarnya pada kawasan cagar budaya kota-kota besar di negara barat juga mengikuti hasil negosiasi di pasar lahan, tetapi dengan campur tangan pemerintah yang kuat karena membutuhkan dana yang besar. Jika kawasan pusat kota tua merupakan kawasan dengan kepemilikan negara, maka nilai ekonomi lahan akan meningkat karena terdapat *social action* dalam pemanfaatannya dan sebagai *social welfare* dalam keuntungan ekonomi (Wilson, 1963). Hal ini sejalan dengan salah satu misi preservasi, yaitu untuk

meningkatkan kembali rehabilitasi lahan kota agar pemanfaatannya lebih menguntungkan secara ekonomi dan budaya sesuai dengan kebutuhan terkini. Dengan demikian, kebijakan pemerintah yang menarik kenaikan nilai tanah yang diciptakan bukan melalui kegiatan usaha pemilik tanah, tetapi adalah akibat dari investasi pemerintah dan kemakmuran daerah (Gallion dan Eisner, 1986).

Status lahan di Jakarta Kota pada dasarnya merupakan lahan negara (Robertha, 2001). Apabila dikaitkan dengan tujuan penarikan nilai tanah seperti yang diutarakan Gallion dan Eisner (1986) di atas, wajar jika pemerintah menetapkan pajak yang tinggi dalam kawasan ini. Namun, berdasarkan temuan, hasil penelitian tahun 2003 terungkap bahwa kegiatan preservasi yang berlangsung di Jakarta Kota tidak secara signifikan mempengaruhi nilai ekonomi lahan (Kunti, 2003). Faktor utama yang paling mempengaruhi para pemilik dan/atau penyewa dalam menentukan harga jual dan/atau sewa lahan adalah faktor lokasi (67,74%) bukan preservasi (6,45%), walaupun dukungan masyarakat terhadap tindakan preservasi sangat tinggi (79,35%). Faktor lain yang turut mempengaruhi adalah ketersediaan sarana dan prasarana yang memadai (16,1%), sosial dan ekonomi (6,45%) dan kondisi perancangan fisik kawasan (3,23%).

Nilai jual obyek pajak yang berlaku pada Jakarta Kota tidak dapat menjustifikasi secara utuh sebab musabab peningkatan nilai ekonomi lahan. Nilai ekonomi lahan hanya berdasarkan pada aspek lokasi dan harga pasar yang berlaku. Bukan dipengaruhi oleh adanya daya tarik visual fisik berupa bangunan kuno yang bernilai arsitektural yang tinggi. Kondisi tersebut menurut Uzzel (1989) wajar karena sebenarnya sangat sulit untuk menentukan hubungan sebab akibat antara variabel ekonomi dan tujuan preservasi untuk mempertahankan kepentingan masa lalu. Hal senada diperkuat oleh argumentasi Harvey (1996) yang menyatakan bahwa karena pengaruh di masa depan yang sulit untuk diprediksi, maka akan terlihat kesulitan yang dapat mempengaruhi nilai ekonomi lahan pada kawasan preservasi/konservasi yang timbul akibat mekanisme pasar. Kesulitan-kesulitan tersebut meliputi :

1. Faktor daya tarik bangunan yang sulit untuk diquantifikasikan
2. Kenyamanan lingkungan yang mempengaruhi selera
3. Permintaan dari pasar lahan dari sektor privat (untuk pemanfaatan baru) akan lebih tinggi sehingga fungsi sosial pada bangunan bersejarah terabaikan
4. Kesadaran dan minat warga untuk menghargai warisan sejarahnya sehingga dapat mengalahkan nilai properti bangunan perkantoran moderen.

## V. PENUTUP

Kawasan pelestarian yang bernilai sejarah sangat berarti bagi masyarakat di negara-negara barat. Peninggalan-peninggalan yang ada memberikan dampak psikologis yang menguntungkan bagi individu. Nilai kesadaran

mereka sangat tinggi dalam mengapresiasi nilai sejarah kotanya, sehingga kawasan sejarah menjadi aset yang tak ternilai harganya bagi kota untuk dipertahankan. Oleh karenanya dapat dikatakan bahwa nilai ekonomi lahan berkorelasi dengan penghargaan masyarakat terhadap warisan budaya yang ada. Atau secara ringkas dapat dikatakan bahwa nilai ekonomi lahan dapat membantu untuk melihat persepsi masyarakat terhadap kawasan sejarah (Kunti, 2003).

Berangkat dari wacana di atas, terlihat bahwa kegiatan preservasi mempengaruhi nilai ekonomi lahan pada kawasan pelestarian di negara-negara maju, akan tetapi pada kawasan *Oud Batavia* justru menunjukkan kondisi yang kontradiktif. Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa kegiatan preservasi bukanlah faktor utama yang mempengaruhi keputusan masyarakat dalam penentuan nilai jual dan/atau sewa lahannya. Dengan begitu, dapat ditekan bahwa kondisi yang terjadi di negara barat tidak sama dengan kondisi di Indonesia, khususnya Jakarta Kota. Penyebab tingginya harga lahan melalui pajak yang ditetapkan pemerintah tidak lepas dari salah satu karakteristik ekonomi lahan, yaitu sebagai *fixity investment*, atau lahan sebagai bentuk investasi yang tetap sehingga penurunan investasi atas lahan berjalan lambat (Ring, 1972 dalam Astuti, 2002). Sedangkan nilai ekonomi lahan kawasan belum dapat dipengaruhi oleh citra kawasan sebagai pusat kota lama yang dilindungi oleh payung hukum berupa SK Gubernur DKI Jakarta No.:D.III-b/II/4/54/1973. Oleh sebab itu, seharusnya nilai ekonomi lahan di kawasan studi meningkat seiring dengan teori Harvey (1996) yang menyatakan bahwa peningkatan harga lahan ditentukan oleh faktor :

1. Lokasi strategis: merupakan salah satu potensi yang dimiliki kawasan sehingga akan mendatangkan nilai dan utilitas yang lebih pada kawasan.
2. Kegiatan: dalam hal ini lebih diutamakan kegiatan preservasi yang kontekstual dengan kondisi kawasan sehingga perkembangan selanjutnya dapat menjadi daya tarik tersendiri dalam kawasan.

Yang menjadi pertanyaan selanjutnya, apakah sebenarnya masih diperlukan upaya untuk mempengaruhi nilai ekonomi lahan secara positif dengan tindakan preservasi di Indonesia dalam kondisi perekonomian seperti saat ini? Hal ini perlu dipertimbangkan oleh para penentu kebijakan dan pengambil keputusan sebagai salah satu upaya untuk mempertahankan warisan fisik budaya masa silam dan tidak terlena oleh kecenderungan perkembangan pembangunan yang dikhawatirkan akan memusnahkan peninggalan – peninggalan budaya tersebut secara perlahan. Apabila kawasan pelestarian di Indonesia mengikuti jejak Jakarta yang menetapkan pajak yang tinggi pada kawasan sejarahnya tanpa disertai kegiatan preservasi yang konstruktif, maka akan menimbulkan distorsi dalam perkembangan fisik kawasan. Masih sangat diperlukan langkah-langkah efektif untuk merencanakan, mengatur, dan merancang pola-pola pemanfaatan lahan pada kawasan preservasi yang sesuai dengan kebutuhan terkini dan terpadu dengan



kegiatan lingkungan sekitarnya. Begitu pula konsep dan rencana pengaturan jual dan/atau beli properti pada kawasan yang sangat erat hubungannya dengan pengendalian pembangunan untuk mendukung tindakan preservasi. Hal ini penting untuk mendongkrak pengaruh citra kawasan tersebut agar di kemudian hari dapat mewariskan eksternalitas positif pada kawasan sekitarnya. Penentuan nilai ekonomi lahannya tetap dipengaruhi oleh mekanisme pasar, namun secara politis diintervensi secara kuat oleh pemerintah sehingga kegiatan preservasi dalam kawasan dapat berkelanjutan.

## VI. DAFTAR PUSTAKA

- Astuti. 2002. *Penilaian Index Kinerja Penataan Kawasan Strategis Bersejarah dan Tradisional di Perkotaan: Laporan Draft Final Sementara*. Bandung: Puslitbangkim.
- Gallion, Arthur B. and Simon Eisner. 1986. *Pengantar Perancangan Kota: Desain dan Perencanaan Kota*, Jilid 2, Edisi ke-5, Van Nostrand Reinhold Company Incorporation.
- Handayani, Kunti. 2003. *Kajian Pengaruh Preservasi terhadap Nilai Ekonomi Lahan di Kawasan Pusat Kota Tua Jakarta*. Bandung: Tesis Institut Teknologi Bandung.
- Harvey, Jack. 1996. *Urban Land Economics*. London: Macmillan Press Ltd.
- Logan, John R, & Molotoch, Harvey L. 1987. *Urban Fortunes: The Political Economy of Place*. London: University of California Press, Ltd.
- Relph, Edward. 1987. *The Modern Urban Landscape*. Baltimore: The John Hopkins University Press.
- Robertha, Cindy; Kris Deanira; Bukittoma Permana. 2001. *Revitalisasi Kota Tua Jakarta sebagai Kawasan Wisata*. Tugas Akhir Jurusan Teknik Planologi, Institut Teknologi Nasional. Bandung.
- Roddewig, Richard J. 1983. *Preparing a Historic Preservation Ordinance*. Chicago: American Planning Association.
- Shirvani, Hamid. 1985. *The Urban Design Process*. New York: Von Nostrand Reinhold Company Inc.
- Walarentina, Rita. 1992. *Dasar - Dasar Implementasi Kegiatan Preservasi Historis Bangunan dan Lingkungan DKI Jakarta*. Tesis Program Studi Arsitektur, Institut Teknologi Bandung. Bandung
- Chapin, F. Stuart. Jr. & Edward J. Kaiser. 1979 *Urban Land Use Planning*, Edisi Ketiga. Urbana: University of Illinois Press,.
- Ties dell, Steven et al. 1996. *Revitalizing Historic Urban Quarters*. Oxford.
- Wilson, James Q. 1966. *Urban Renewal: The Record & Controversy*. Massachusetts: MIT Press.
- Yuniraharjo. Sadar. 2000. Faktor-Faktor Berpengaruh Terhadap Perubahan Pemanfaatan Lahan di Kota Bandung. *Jurnal ITENAS*. Bandung.
- Kompas 23 Juni. 2003.
- www. Bappedajakarta.go.id.htm, 2001.

