

MENGELOLA YANG TERBENGKALAI MENJADI FUNGSIONAL STUDI PRESEDEN: PROYEK URBAN SPLASH DI INGGRIS

Ari Widyati Purwantiasning

Jurusan Arsitektur Universitas Muhammadiyah Jakarta

Cempaka Putih Tengah 27 Jakarta Pusat 10510

arwityas@yahoo.com

ABSTRAK. Saat ini, perkembangan bangunan-bangunan baru di Jakarta berkembang sangat cepat. Kondisi ini membawa dampak negatif bagi beberapa titik di kawasan ibukota Jakarta, terutama di kawasan Kota Lama Jakarta yang dikenal sebagai kawasan bersejarah di Kota Jakarta. Beberapa bangunan tua di dalam kawasan ini dikenal telah terbengkalai puluhan tahun, dan ini menjadi beban bagi kota Jakarta sebagai kota metropolitan. Bangunan-bangunan tua tersebut telah diabaikan dan terbengkalai hingga puluhan tahun karena tidak difungsikan sebagaimana mestinya, hal ini dikarenakan bangunan-bangunan tua tersebut sudah tidak layak pakai karena utilitas dan infrastruktur yang tidak memadai.

Mengacu pada kondisi di atas, sudah selayaknya dipikirkan tentang bagaimana memelihara bangunan-bangunan tua bersejarah tersebut, apakah harus dimusnahkan atau dijaga kelestariannya. Keduanya tentunya harus dipertimbangkan secara baik-baik dan menguntungkan serta bermanfaat bagi semua pihak, khususnya bagi pemilik bangunan, dengan menjaga bangunan tua bersejarah tersebut tanpa harus mencari sumber pendanaan dari sumber lain. Tulisan ini akan mengeksplor dan memberikan solusi terbaik bagi permasalahan ini dan mencari alternatif solusi bagaimana metode yang tepat untuk memelihara bangunan tua bersejarah di Jakarta. Dengan metode yang tepat diharapkan keberadaan bangunan-bangunan tua bersejarah di Jakarta dapat menjadi identitas bagi kota Jakarta dan menjadi peran yang penting dalam perkembangan kota yang seharusnya terbentuk dari peradaban sejarah.

Tulisan ini merupakan bagian dari penelitian program hibah Kementrian Riset dan Teknologi Dirjen Pendidikan Tinggi yang telah dimulai sejak tahun 2012 dengan tiga fokus penelitian dan pengamatan yang berbeda tentang konservasi dan revitalisasi. Penelitian ini merupakan skema akhir dari roadmap penelitian kami dan akan memberikan sebuah jawaban solusi mengenai berbagai permasalahan yang muncul dari tiga penelitian sebelumnya.

Kata Kunci: metode, terbengkalai, fungsional, bangunan tua bersejarah, kawasan kota lama Jakarta

ABSTRACT. *Recently, the development of new buildings in Jakarta is increasing rapidly. This condition has a negative impact for some spots within Jakarta, particularly within Jakarta Old Town which is well known as a historical area in Jakarta. Some old buildings within this area have been neglected for years and this become a burden for Jakarta as a metropolitan city. Those historical old buildings have been abandoned because they could not been functioned anymore, they have lack of utilities and infrastructures.*

Referring to the above condition, there should be a method to maintain those historical old buildings, either to keep it or to demolish it all. The maintenance should benefit all parties, particularly the owner of the buildings could maintain the buildings without searching other funding's source. This paper will explore and present what is the best solution for this matter, and what is the appropriate method to maintain all those historical old buildings, thus could be existed within Jakarta Old Town area. Historical area could become an identity of the city and would become important role in urban development, which formed from a historical civilization.

This paper is a part of research study undertaken from Competition Research Grant Programme - The Minister of Higher Education that has been started from 2012 with 3 different focus and point of view about conservation and revitalization. This research is a final scheme from the roadmap, and will present an answer about many problems occurred in those 3 previous researches.

Keywords: *method, abandoned, functional, historical old buildings, Jakarta Old Town area*

PENDAHULUAN

Mengamati perkembangan kota Jakarta dengan berbagai dinamika pembangunannya, menjadi sangat tidak berimbang ketika pada satu bagian kota terabaikan tanpa ada pihak yang peduli akan keberadaannya. Kehadiran bangunan-bangunan tua bersejarah di kota metropolitan khususnya kota Jakarta ini, bukanlah tanpa sengaja atau muncul begitu saja tanpa ada proses. Sosok bangunan-bangunan tua bersejarah di kota Jakarta merupakan saksi bisu akan sejarah kota Jakarta dari masa kolonial sampai saat ini. Saksi-saksi bisu itu lambat laun akan punah jika tidak dipertahankan keberadaannya dan dikelola dengan sepenuh hati. Ada satu pepatah mengatakan bahwa sebuah Negara yang hebat adalah Negara yang menghargai sejarahnya. Tidak akan pernah ada masa kini jika tidak ada masa lampau, dan tidak akan pernah ada masa depan jika tidak ada masa kini. Hal ini tentunya harus menjadi titik awal kepedulian pemerintah lokal maupun pusat, bahwa keberadaan bangunan-bangunan tua bersejarah itu layak untuk dipertahankan. Bagaimana mempertahankannya, hal itulah yang menjadi tugas dan tanggung jawab kita bersama dalam mencari solusi yang tepat. Permasalahan utama mengapa bangunan tua bersejarah itu diabaikan atau terbengkalai adalah karena minimnya fasilitas dari bangunan itu sendiri sehingga sudah tidak layak huni, dan tingginya biaya pengelolaan dan pemeliharaan, sehingga pemilik bangunan baik swasta maupun pemerintah dirasa tidak mampu lagi untuk mempertahankannya. Tulisan ini merupakan suatu bentuk pemikiran berupa kajian tentang bagaimana solusi yang tepat dalam mengelola sebuah bangunan tua bersejarah. Diharapkan dengan adanya hasil kajian ini maka akan menjadi sumbangsih kepada pemerintah lokal maupun pusat untuk dapat menerapkannya khususnya di kota Jakarta.

YANG TERBENGKALAI

Bangunan tua bersejarah yang masih berdiri tegak dan kokoh menjadi terbengkalai karena memiliki banyak alasan, diantaranya adalah karena sudah tidak berfungsinya bangunan sesuai dengan kebutuhan penghuni, minimnya sistem utilitas bangunan yang mewadahi segala kebutuhan dan fungsi sebuah bangunan, minimnya infrastruktur pendukung bangunan tersebut serta membengkaknya biaya pengelolaan bangunan. Dengan alasan-

alasan tersebut maka membiarkannya terbengkalai menjadi alternatif satu-satunya bagi pemilik bangunan. Semakin lama bangunan terbengkalai maka bangunan akan mengganggu wajah kota dan tidak berharga lagi sehingga menurunkan kualitas dan identitas sebuah kota.

Sementara di lain pihak, keberadaan sebuah bangunan tua/ kawasan tua bersejarah seharusnya menjadi ikon bersejarah dan identitas sebuah kota. Hal inilah yang seharusnya menjadi latar belakang dan mendorong pemerintah lokal maupun pusat untuk mulai peduli dan mempertimbangkan segala solusi dalam memecahkan masalah tersebut.



Foto 1. Gedung PT PPI tampak luar
(Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2015)

Keberadaan bangunan tua bersejarah yang terbengkalai terutama di kawasan kota lama Jakarta membuat kota Jakarta menjadi kehilangan identitasnya sebagai kota metropolitan. Sudah seharusnya keberadaan bangunan tua bersejarah ini justru menjadi aset Negara karena di dalamnya tersimpan berbagai nilai sejarah dan budaya yang wajib dilestarikan. Pada foto 1 dan foto 2 diperlihatkan beberapa kondisi bangunan tua bersejarah di Kawasan Kota Lama Jakarta yang sudah lama terbengkalai, bahkan kondisinya sudah sangat rusak parah.



Foto 2. Lantai 3 Gedung PT PPI,
yang sudah tidak beratap
(Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2015)

FUNGSI BARU SEBUAH BANGUNAN TUA

Salah satu metode pengelolaan bangunan tua bersejarah yang telah diterapkan banyak Negara terutama di Eropa dan Inggris adalah dengan mengadopsi fungsi baru ke dalam sebuah bangunan tua. Fungsi baru tersebut tidak hanya dimasukkan dalam bangunan tua tanpa ada pertimbangan satu dan lainnya. Semua keputusan dalam pengalihfungsian sebuah bangunan tua dilakukan dengan berbagai pertimbangan terutama yang meliputi aspek sosial, ekonomi, budaya terutama yang berkaitan dengan aspek masyarakat. Studi kelayakan harus dilaksanakan dalam rangka memenuhi kebutuhan tersebut.

Saat ini banyak bangunan tua bersejarah difungsikan kembali sebagai bangunan komersil, dikarenakan nilai ekonomi yang akan diangkat menjadi tinggi sehingga dapat menjadi subsidi bagi pemeliharaan bangunan tua tersebut. Namun tetap saja aspek ekonomi bukan menjadi sesuatu yang utama, para pihak terkait harus memperhatikan masalah sosial dan budaya terutama dampaknya bagi masyarakat sekitarnya. Dengan menerapkan sebuah fungsi baru pada bangunan tua bersejarah, hal ini harus berdampak positif bagi kehidupan masyarakat sekitar. Nilai dan aspek budaya juga tidak dapat dihilangkan begitu saja, karena sebuah bangunan tua bersejarah memiliki nilai-nilai sejarah dan budaya yang tinggi sehingga harus tetap dilestarikan.

Salah satu tujuan pengalihfungsian bangunan tua bersejarah adalah untuk menemukan penggunaan yang lebih layak secara ekonomi agar tidak terbangkalai dan tetap terawat. Hal ini juga berkaitan dengan manajemen dari bangunan tua bersejarah sehingga tetap terpelihara, dengan menggunakan biaya yang diperoleh dari masuknya uang sewa pada setiap bangunan yang sudah dialihfungsikan. Pada hakekatnya konsep alihfungsi ini dipilih sebagai sebuah usaha konservasi karena melihat fungsi bangunan tua yang lama, rasanya sudah tidak tepat lagi bila tetap dipertahankan. [1]

Konsep pengalihfungsian bangunan tua bersejarah ini kemudian dikenal dengan beberapa istilah. Di Eropa dan Inggris, mereka menyebutnya dengan istilah "*building conversion*" sementara itu di Amerika dan Asia lebih mengenalnya dengan istilah "*adaptive reuse*". Secara umum konsep *adaptive reuse* dilakukan sebagai alternatif untuk melindungi

dan menjaga bangunan tua bersejarah dengan langkah mengalihkan fungsi lama menjadi fungsi baru yang bermanfaat bagi masyarakat sekitar maupun kawasan itu sendiri. Konsep ini umumnya digambarkan sebagai proses yang secara struktural, bangunan dengan fungsi lama dikembangkan menjadi fungsi baru yang dapat mawadahi kebutuhan dan meningkatkan ekonomi [2]. Konsep ini tidak hanya sekedar mengembalikan tampilan fisik arsitektur semata melainkan berusaha menghormati dan menghargai nilai sejarah yang tersirat di dalamnya, langgam arsitekturnya dengan mengalihkan fungsi baru yang lebih tepat dan bermanfaat.

Di dalam pelaksanaannya, konsep ini mengalami beberapa kendala yang berbeda tergantung persepsi para pemegang kekuasaan dalam pengelolaan bangunan tua bersejarah maupun kawasan tersebut. Kendala tersebut seperti adanya sikap tidak tanggap para perencana yang berasumsi bahwasanya bangunan tua adalah penghalang bagi kemajuan ekonomi karena banyaknya bangunan tua yang diabaikan dan menjadi usang. Bangunan-bangunan tersebut dianggap telah ketinggalan jaman dan tidak mampu mewujudkan tuntutan fungsi masa kini.

Sementara itu Sofiana dalam bukunya menjelaskan bahwa ada dua fungsi utama dari aplikasi konsep *adaptive reuse* ini, yaitu:

1. Menjadikan kawasan atau bangunan sebagai sumber sejarah dan budaya dengan tetap mempertahankan nilai-nilai sejarah yang tersirat di dalamnya
2. Meningkatkan perekonomian masyarakat setempat dengan adanya fungsi baru dari kawasan atau bangunan tersebut. [2]

Contoh keberhasilan penerapan konsep ini dapat dilihat di sepanjang sungai Singapura yaitu pada kawasan Boat Quay dan Clarke Quay yang menyulap wajah bangunan-bangunan gudang menjadi bangunan komersial. Deretan kafe, restoran dan bar mendominasi kawasan Boat Quay dan Clarke Quay dan sampai saat ini, kawasan tersebut menjadi pusat destinasi turis baik domestik dan internasional, bahkan menjadi salah satu aset negara Singapura dalam menaikkan pendapatan negaranya.

Beberapa foto di bawah ini memperlihatkan beberapa bangunan di kawasan Boat Quay dan Clarke Quay yang berubah wajah dan fungsi. Selain pada kawasan ini, kawasan Far East Square yang terletak di kawasan China

Town juga merupakan kawasan komersial terbesar di Singapura yang merupakan hasil penerapan konsep adaptive reuse. Pengalihfungsian konsep hunian saja, dirubah menjadi konsep hunian dan komersial pada bagian bawahnya, sehingga konsep yang dikenal di Indonesia sebagai konsep rumah toko, juga diterapkan di Singapura.



Foto 3. Kawasan Far East Sqare di Singapura dari hunian tua di China Town berubah menjadi kafe, restoran dan bar (Sumber: dokumentasi pribadi, 2016)



Foto 4. Kawasan China Town di Singapura dari hunian tua di China Town berubah menjadi toko-toko (Sumber: dokumentasi pribadi, 2016)

STUDI PRESEDEN

Ketika mendiskripsikan sebuah negara, tentunya tidak dapat disamakan antara satu negara dengan negara lainnya. Berbeda budaya, berbeda kondisi fisik manusianya, berbeda kondisi sosial masyarakatnya dan juga berbeda kondisi ekonominya, tentu akan lebih memberikan perbedaan yang signifikan antara satu negara dengan negara lainnya. Bahkan di dalam satu negara dengan kondisi fisik dan budaya masyarakat yang memiliki kesamaan, juga tetap memiliki perbedaan antara satu daerah dengan daerah lainnya. Seperti di negara maju kebanyakan, semua orang berpikir bagaimana dapat meningkatkan segala aspek dalam hal perekonomian. Segala aspek ditinjau dari segi dan nilai ekonomi yang tinggi, karena hal ini tentunya juga berkaitan dengan demand yang ada di masyarakat.

Salah satu negara maju yang akan menjadi studi preseden di sini adalah Inggris. Negara Inggris dengan banyak kota dari ujung selatan ke utara juga memiliki keunikan tersendiri sesuai dengan lokalitas daerah masing-masing. Keunikan kota London tentunya berbeda dengan kota Liverpool atau bahkan kota Edinburg. Pemerintah Inggris yang selama ini sangat peduli dengan segala hal yang berkaitan dengan sejarah, juga sangat memperhatikan keberlangsungan keberadaan bangunan-bangunan tua bersejarah yang tersebar di seluruh negeri Inggris. Dengan menetapkan beberapa kota sebagai kota pertama yang dilibatkan dalam proyek konservasi bangunan, negara Inggris dapat dikatakan sebagai negara yang berhasil dalam melestarikan bangunan-bangunan tua bersejarahnya. Kota-kota di Inggris yang menjadi proyek percontohan pertama dalam penerapan konservasi adalah kota Bath, Chester, Chichester, Oxford dan saat ini sudah lebih dari 8000 kawasan yang ditetapkan sebagai area konservasi di Inggris. Penetapan ini berdasarkan dari keberadaan bangunan-bangunan tua bersejarah, memiliki karakter arsitektur yang khusus dan juga ruang arsitektural yang bersejarah.

Pemerintah Inggris baik pemerintah pusat maupun pemerintah lokal bekerjasama dengan pihak-pihak swasta dalam hal pengelolaan bangunan-bangunan tua bersejarah ini. Pihak swasta tersebut meliputi investor maupun perencana. Dengan pembiayaan yang sudah dianggarkan dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Lokal, tidak dapat mencukupi kebutuhan untuk pengelolaan bangunan-

bangunan tua bersejarah tersebut, oleh karenanya Pemerintah Pusat memberikan keleluasaan dalam hal kerjasama dengan pihak swasta oleh Pemerintah Lokal. Beberapa kota di Inggris menggandeng beberapa konsultan perencanaan kota yang dianggap mampu dalam hal pengelolaan bangunan-bangunan tua bersejarah ini. Selain itu pemerintah lokal juga menggandeng pengembang sebagai investor dalam hal ini pengembang yang dapat bekerjasama dengan konsultan perencana. Salah satu konsultan perencana kota yang juga merupakan pengembang adalah Urban Splash yang ditunjuk pemerintah lokal untuk membantu meningkatkan kualitas kota dalam pengelolaan bangunan-bangunan tua bersejarah.

Bangunan-bangunan tua bersejarah memiliki tingkatan dalam hal ini tingkatan dan kategori dalam hal penerapan konsep konservasi. Tidak semua bangunan dapat dikonservasikan secara total, hal ini tergantung dari kategori setiap bangunan tua bersejarah tersebut. Tingkatan dan kategori bangunan tua bersejarah tersebut meliputi Grade A, Grade B, Grade C dan Grade D dengan tingkatan berbeda pada masing-masing kategori. Urban Splash berusaha untuk menerapkan konsep tersebut pada setiap bangunan-bangunan tua yang ditetapkan untuk dikonservasi.

Urban Splash yang merupakan konsultan regenerasi fokus pada regenerasi bangunan-bangunan tua bersejarah, mencoba memberikan alternatif solusi bagi bangunan-bangunan tua bersejarah yang sudah lama kosong, terabaikan, tidak digunakan selayak fungsinya yang dikarenakan sudah tidak berfungsinya infrastruktur bangunan maupun utilitas bangunannya. Beberapa proyek bangunan tua yang dikelolanya pertama kali adalah bangunan-bangunan tua yang ada di Liverpool dan Manchester, dengan memberikan atmosfer baru dan tampilan baru, maka diharapkan bangunan-bangunan tua tersebut seperti memiliki nafas baru, sehingga dapat meningkatkan kualitas bangunan itu sendiri maupun kualitas lingkungan sekitarnya. Dalam penanganan Urban Splash, bangunan-bangunan tua tersebut dialihfungsikan menjadi fungsi baru yang lebih meningkat secara nilai ekonomi maupun secara nilai fisik. Melihat meningkatnya kebutuhan akan hunian dan juga kantor sewa, maka kebanyakan bangunan-bangunan tua yang sudah terabaikan tersebut dikonversikan menjadi wujud dan fungsi baru sebagai hunian maupun kantor sewa.

Selanjutnya akan dibahas beberapa proyek bangunan tua bersejarah yang dikelola oleh Urban Splash dalam metode peningkatan kualitas nilai ekonomi maupun nilai fisiknya.

Tea Factory Ropewalks Liverpool

Tea Factory merupakan bangunan bekas pabrik teh yang berlokasi di Kota Liverpool. Sudah lama terbengkalainya bangunan ini tentunya merusak wajah kota Liverpool. Dengan kebijakan pemerintah lokal Liverpool, maka Urban Splash berusaha memberikan ajuan berupa pengelolaan bangunan untuk dijadikan kantor sewa. Bersamaan dengan proyek sebelumnya di Bold Street, maka proyek di Ropewalks ini juga menjadikan pusat kota Liverpool lebih hidup dan marak lagi. Tingginya angka permintaan akan kantor sewa, retail dan juga hunian di Liverpool membuat para pengembang tidak tinggal diam untuk terus berinvestasi mengelola bangunan-bangunan tua yang ada di Liverpool. Dengan dialihfungsikannya bangunan pabrik teh ini menjadi fungsi baru, dapat dikatakan bahwa bangunan ini dapat mengakomodasi ruang kantor sewa, retail di lantai atas, restaurant, bar, kafe pada lantai dasar dan basement.



Foto 5 dan 6. Tea Factory Ropewalks, Liverpool merupakan bangunan bekas pabrik teh yang ada di kota Liverpool yang sudah lama terbengkalai. Gambar 5/ kiri merupakan bangunan pabrik teh sebelum dikonversikan.

Gambar 6/ kanan merupakan gambar pabrik teh yang sudah dikonversikan menjadi bangunan kantor sewa

(Sumber: urbansplash.co.uk)



Gambar 7 dan 8. Tea Factory Ropewalks, Liverpool, suasana sebelum bangunan tua ini terbengkalai dan menjadi dialihfungsikan oleh Urban Splash. Suasana pabrik teh saat masih beroperasi

(Sumber: urbansplash.co.uk)



Gambar 9, 10, 11 dan 12. Tea Factory Ropewalks, Liverpool yang sudah dialihfungsikan menjadi kantor sewa, retail dan restaurant, kafe, bar, terlihat suasana/ atmosfer yang menyenangkan dengan pengalaman arsitektur ruang yang nyaman

(Sumber: urbansplash.co.uk)

Concert Square Liverpool

Concert Square merupakan suatu area dengan kompleks bangunan bekas hunian vertikal yang berlokasi di Jantung Kota Liverpool. Sudah lama terbengkalainya bangunan ini tentunya merusak wajah kota Liverpool. Pengembangan bangunan Concert Square ini merupakan kinerja pertama dari Urban Splash yang dianggap berhasil. Selain menjadi jantung kota Liverpool, Concert Square saat ini menjadi pusat aktifitas malam masyarakat Liverpool.



Gambar 13 dan 14. Concert Square, Liverpool merupakan bangunan bekas hunian vertikal yang sudah lama tidak dihuni dan terbengkalai karena minimnya infrastruktur dan utilitas bangunan yang sudah tidak layak digunakan lagi, sebelah kiri adalah gambar saat bangunan belum dikelola oleh Urban Splash dan gambar kanan adalah saat bangunan sudah direvitalisasikan dengan kombinasi antara fungsi lama hunian dan fungsi baru restaurant dan kafe

(Sumber: urbansplash.co.uk)

Demand yang begitu tinggi akan kehidupan malam di Liverpool nampaknya membuahkan hasil dengan dialihfungsikannya bangunan ini dengan mengkombinasikan fungsi lama yaitu hunian dengan fungsi baru yaitu restaurant, kafe dan bars. Concert Square mengakomodasi 18 unit apartemen, bar, restaurant, kafe dan galeri. Concert Square mendapatkan award dari RIBA pada tahun 1996 dan menjadi area yang terkenal sebagai awal regenerasi area jantung kota Liverpool sebagai area konservasi



Gambar 15, 16, 17 dan 18. Concert Square, Fleet Street, Liverpool, suasana setelah bangunan tua ini dialihfungsikan oleh Urban Splash. Suasana dan atmosfer yang baru meningkatkan nilai ekonomi dan fisik bangunan yang tadinya using menjadi berkesan modern

(Sumber: urbansplash.co.uk)

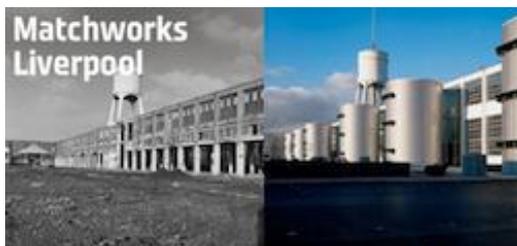


Gambar 19 dan 20: Concert Square, Fleet Street, Liverpool, suasana dari luar bangunan yang memperlihatkan tampilan yang segar dan seperti mendapatkan nafas baru

(Sumber: urbansplash.co.uk)

Matchworks Liverpool

Matchworks di Speke Road Liverpool merupakan suatu area dengan kompleks bangunan bekas pabrik korek api yang berlokasi pinggiran Kota Liverpool. Sudah lama terbengkalainya bangunan ini tentunya merusak wajah kota Liverpool. Urban Splash mencoba untuk mentransformasikan area Speke Garston ini dari kompleks pabrik korek api menjadi kawasan bisnis yang baru dengan kantor sewa dan studi serta galeri. Matchworks merupakan dua kombinasi bangunan dimana bangunan pertama dikonversikan pada tahun 2001 yaitu bangunan dengan tower air yang menjadi ikon bangunan ini. Dan pada tahun 2007 Urban Splash menyelesaikan konversi bangunan ini yang semula merupakan gudang menjadi kantor sewa. Pada lantai dasar dikonversikan menjadi berbagai macam ruang workshop, studio, galeri dan ruang industry pencahayaan.



Gambar 21 dan 22. Matchworks, Liverpool merupakan bangunan bekas pabrik korek api terkenal pada jamannya yaitu Bryant and May Match yang sudah lama tidak dihuni dan terbengkalai karena minimnya infrastruktur dan utilitas bangunan yang sudah tidak layak digunakan lagi, sebelah kiri adalah gambar saat bangunan belum dikelola oleh Urban Splash dan gambar kanan adalah saat bangunan sudah direvitalisasikan dengan fungsi baru kantor sewa dan studio serta galeri

(Sumber: urbansplash.co.uk)



Gambar 23, 24, 25 dan 26. Matchworks, Liverpool merupakan bangunan bekas pabrik korek api terkenal pada jamannya yaitu Bryant and May Match yang sudah lama tidak dihuni dan terbengkalai karena minimnya infrastruktur dan utilitas bangunan yang sudah tidak layak digunakan lagi, sebelah kiri adalah gambar saat bangunan belum dikelola oleh Urban Splash dan gambar kanan adalah saat bangunan sudah direvitalisasikan dengan fungsi baru kantor sewa dan studio serta galeri

(Sumber: urbansplash.co.uk)



Gambar 27 dan 28. Matchworks berlokasi di Speke Road, Liverpool, suasana dari luar bangunan yang memperlihatkan tampilan yang megah, elegan dan bernuansa modern, lepas dan hilang dari kesan usang dan kesan sebuah bekas pabrik

(Sumber: urbansplash.co.uk)

KESIMPULAN

Dengan adanya tiga studi kasus yang telah dipaparkan sebelumnya, dapat menjadi bahan acuan dan pertimbangan dalam menerapkan manajemen dan pembiayaan bagi kegiatan konservasi bangunan-bangunan tua yang ada di Indonesia. Di Indonesia umumnya, dan Jakarta khususnya, belum ada sebuah institusi yang mengatur soal pembiayaan maupun manajemen konservasi bangunan tua. Hal ini tentu saja menjadikan halangan bagi

keberhasilan kegiatan konservasi bangunan tua di Jakarta khususnya.

Dari studi kasus tersebut di atas, dapat digunakan sebagai model percontohan bagaimana membiayai dan memelihara bangunan tua terlebih yang ada di Jakarta khususnya dan Indonesia umumnya. Tidak dapat dipungkiri bahwa pengelolaan bangunan tua bersejarah memerlukan biaya yang tidak sedikit, hal inilah yang menjadi kendala bagi pemerintah pusat khususnya pemerintah daerah dengan anggaran terbatas yang digulirkan oleh pemerintah pusat.

Sebuah kegiatan yang berkaitan dengan peningkatan kualitas bangunan dan lingkungan yang pada akhirnya berimbas pada peningkatan kualitas sebuah kota, tentunya membutuhkan dukungan dari berbagai pihak terutama dari pemerintah baik lokal maupun pusat. Dengan banyaknya usulan mengenai model konversi bangunan tua yang dapat diaplikasikan di beberapa kota yang memiliki karakter bersejarah, setidaknya pemerintah lokal lebih peduli dengan keadaan tersebut. Perlu adanya koordinasi antara pemerintah pusat dengan pemerintah lokal atau daerah dalam hal distribusi dan anggaran biaya pemeliharaan bangunan tua.

Pola-pola pembiayaan dan pemeliharaan bangunan tua yang dipaparkan sebelumnya dapat digunakan dan diterapkan oleh pemerintah pusat maupun daerah di Jakarta khususnya dan Indonesia umumnya. Dengan adanya pilot project konversi bangunan tua khususnya bangunan tua bersejarah di kawasan kota lama Jakarta, maka diharapkan peningkatan kualitas bangunan tersebut dapat memberikan nilai tersendiri bagi daerah maupun pusat. Kemampuan bangunan tua yang sudah dikonversi dalam menghasilkan dana dapat digunakan setidaknya untuk membiayai dan memelihara bangunan yang sudah dikonversi itu sendiri. Atau jika memang memadai, dapat menggunakan konsep pola pembiayaan yang diterapkan di Inggris misalnya, yaitu dengan menggunakan dana dari hasil penyewaan ruang pada bangunan yang dikonversi atau dari pajak yang dibayarkan oleh pemilik bangunan yang sudah dikonversi untuk membiayai bangunan tua lainnya. Pembiayaan yang merupakan subsidi silang ini dapat digunakan sebagai biaya awal dalam mengkonversikan bangunan tua lainnya, sehingga pemerintah daerah dan pusat tidak perlu menganggarkan dana khusus dari RAPB daerah maupun RAPB pusat.

Selain itu pola pembiayaan dan pemeliharaan bangunan tua juga dapat diperoleh dari dana hibah dari UNESCO misalnya. Untuk itu pemerintah daerah harus lebih proaktif dalam membuat proposal dan mencari dana hibah tersebut.

Metode pengelolaan bangunan tua bersejarah yang dapat diadopsi dan diadaptasi dari beberapa studi preseden yang dijabarkan sebelumnya adalah dengan metode *adaptive reuse* atau pengalihfungsian sebuah bangunan tua yang sudah lama terabaikan akibat minimnya infrastruktur dan tidak layaknya utilitas bangunan sebagaimana mestinya. Dengan kerjasama antara pemerintah daerah dengan investor maka kegiatan pengelolaan bangunan tua bersejarah ini dapat dilaksanakan sesuai dengan agenda pemerintah dalam hal pelestarian bangunan-bangunan tua bersejarah. Studi preseden yang dipaparkan sebelumnya memperlihatkan bahwa kesemuanya menggunakan metode konversi fungsi atau *adaptive reuse* atau pengalihfungsian bangunan menjadi fungsi baru, hal ini dirasakan sebagai metode yang paling tepat untuk pengelolaan bangunan tua bersejarah. Alih fungsi baru seperti apakah, itu yang harus dicermati karena semuanya harus menggunakan studi kelayakan dan tergantung dari permintaan pasar. Sebagai contoh di Inggris, demand akan kebutuhan unit hunian, kantor sewa dan tempat hiburan sangat tinggi, sehingga alih fungsi banyak diperuntukkan bagi ketiga fungsi tersebut. Fungsi apa yang cocok diadaptasi dan diadopsi untuk bangunan tua di Jakarta, hal ini harus dicermati dengan melakukan studi kelayakan, sehingga kegiatan alih fungsi sebagai usaha dalam pengelolaan bangunan tua bersejarah menjadi signifikan hasilnya.

UCAPAN TERIMAKASIH

Tulisan ini merupakan bagian dari hasil penelitian yang dilakukan dengan sumber dana yang dibiayai oleh Kopertis Wilayah III dengan surat Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Tahun Anggaran 2016 nomor **0581/E3/2016 Tanggal 24 Februari 2016**

REFERENSI

- [1] Purwantiasning, Ari Widyati. (2015). **Konversi Bangunan Tua Bersejarah**. Arsitektur UMJ Press. Juli 2015.
- [2] Sofiana, Retdia; Purwantiasning, AW & Anisa. (2015). **Adaptive Reuse Pada Bangunan Tua Bersejarah**. Arsitektur UMJ Press. Juli 2015.