

PENERAPAN ADAPTIVE REUSE PADA GEDUNG PT. PPI (Ex. PT. TJIPTA NIAGA) MENJADI HOTEL GALLERY DAN KEGIATAN KOMERSIAL

Ferdianto Yanu Suprihatin¹, Ari Widyati Purwantiasning¹, Anggoro Cipto Ismoyo¹

¹ Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Jakarta
ferd_yanu@rocketmail.com
arwityas@yahoo.com
anggoroci@gmail.com

ABSTRAK. Arsitektur masa lalu yang terdiri dari bangunan-bangunan dan kawasan-kawasan cagar budaya berperan dalam merangkai dan menghubungkan sejarah kota Jakarta dari masa lalu ke masa sekarang dan masa yang akan datang. Arsitektur masa lalu ini merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari rencana kota. Bangunan-bangunan cagar budaya dan juga kawasan-kawasan cagar budaya tersebar disegala penjuru kota, dengan konsentrasi memanjang dari bagian Utara sampai ke Selatan kota. Di dalam kawasan-kawasan ini terdapat arsitektur kota dan bangunan-bangunan yang harus dilestarikan. Selain itu juga banyak terdapat bangunan-bangunan pelestarian yang berada diluar kawasan-kawasan ini. Masing-masing kawasan cagar budaya memiliki panduan khusus yang disesuaikan dengan kondisi dan karakter dari masing-masing kawasan. Dalam proses perancangan ini, penulis memilih untuk melakukan pelestarian konservasi bangunan gedung PT PPI (ex. Kantor Tjipta Niaga) (ROTTERDAM INTERNATIO) dengan mengaplikasikan konsep *adaptive reuse* sebagai salah satu aplikasi konsep konservasi bangunan tua dan kegiatan komersil yang juga menunjang hotel maupun kawasan tersebut.

Kata Kunci : *Adaptive Reuse*, Hotel Gallery, Gedung PT.PPI, Konservasi

ABSTRACT. Past architecture consisting of cultural heritage buildings and areas plays a role in assembling and linking the Jakarta's history from the past to the present and the future. Past architecture is a part that can not be separated from the city's plan. Heritage buildings and cultural heritage areas scattered in all corners of the city, with a concentration extends from the North to the South of Jakarta. Within these areas are Jakarta's architecture and buildings that should be preserved. But there are also many buildings that are beyond the preservation of these areas. Each cultural heritage area has special guidelines adapted to the conditions and character of each region. In this design process, the authors chose to do conservation preservation of PT PPI / ex. Tjipta Office of Commerce (ROTTERDAM Internatio) buildings by applying the concept of *adaptive reuse* as one application of the concept of old buildings conservation and to revive commercial activities supporting the hotel and the region.

Keywords: Adaptive Reuse, Hotel Gallery, Building PT.PPI, Conservation

PENDAHULUAN

Arsitektur masa lalu yang terdiri dari bangunan-bangunan dan kawasan-kawasan cagar budaya berperan dalam merangkai dan menghubungkan sejarah kota Jakarta dari masa lalu ke masa sekarang dan masa yang akan datang. Arsitektur masa lalu ini merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari rencana kota. Bangunan-bangunan cagar budaya dan juga kawasan-kawasan cagar budaya tersebar disegala penjuru kota, dengan konsentrasi memanjang dari bagian Utara sampai ke Selatan kota.

Sampai dengan tahun 2007, di Jakarta terdapat 4 (empat) kawasan cagar budaya, yaitu: Kotatua, Menteng, Kebayoran Baru, dan Situ Babakan. Di dalam kawasan-kawasan ini terdapat arsitektur kota dan bangunan-bangunan yang harus dilestarikan. Selain itu juga banyak terdapat bangunan-bangunan pelestarian yang berada diluar kawasan-

kawasan ini. Masing-masing kawasan cagar budaya memiliki panduan khusus yang disesuaikan dengan kondisi dan karakter dari masing-masing kawasan. Panduan ini terutama adalah panduan untuk peruntukan pemanfaatan ruang-ruang kota dan bangunan-bangunan cagar budaya di Zona 2 Kawasan Cagar Budaya Kotatua di Jakarta.

Pada tahun 2010, Pemerintah Republik Indonesia mengeluarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya. Dalam UU tersebut, dikatakan bahwa cagar budaya merupakan kekayaan budaya bangsa sebagai wujud pemikiran dan perilaku kehidupan manusia yang penting artinya bagi pemahaman dan pengembangan sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara sehingga perlu dilestarikan dan dikelola secara tepat melalui upaya perlindungan, pengembangan, dan pemanfaatan dalam

rangka memajukan kebudayaan nasional untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Mengacu kepada Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 1999, Kawasan Kota Tua Jakarta merupakan Kawasan Cagar Budaya, sehingga Kota Tua Jakarta perlu dilestarikan melalui upaya perlindungan, pengembangan, dan pemanfaatan.

Upaya perlindungan, pengembangan, dan pemanfaatan yang diberikan kepada Kawasan Kota Tua Jakarta, diwujudkan melalui dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 50 Tahun 2011 Tentang Rencana Induk Pembangunan Kepariwisata Nasional Tahun 2010-2015. Disebutkan bahwa Kota Tua-Sunda Kelapa dan sekitarnya termasuk di dalam Kawasan Pengembangan Pariwisata Nasional.

Dalam proses perancangan ini, penulis memilih untuk melakukan pelestarian konservasi bangunan gedung PT PPI/ ex. Kantor Tjipta Niaga (ROTTERDAM INTERNATIO) dengan mengaplikasikan konsep *adaptive reuse* sebagai salah satu aplikasi konsep konservasi bangunan tua.

Gedung ini dipilih karena kondisi fisiknya yang memprihatinkan dan harus dilestarikan karena merupakan bagian dari sejarah kehidupan perdagangan di kawasan Kota Tua. Aplikasi konsep *adaptive reuse* pada bangunan ini dirasa tepat, karena lokasinya yang berada di kawasan Kota Tua yang hampir setiap harinya dikunjungi oleh para wisatawan lokal maupun asing. Sehingga bangunan ini dapat memberikan pengalaman berwisata baru bagi pengunjung dan memberikan manfaat secara ekonomi kepada pengelola gedung hingga masyarakat sekitarnya

TUJUAN

Maksud dalam perencanaan ini adalah :

- Menerapkan konsep konservasi dan perencanaan bangunan didalam lingkungan binaan.
- Menyusun suatu konsep *adaptive reuse* pada Bangunan Cagar Budaya yang ditujukan untuk fungsi baru sebagai hotel tanpa menghilangkan nilai dan karakter kesejarahan.
- Mengatasi kondisi kegiatan komersil di kawasan Kota Tua dan meningkatkan perekonomian masyarakat setempat dengan adanya fungsi baru dari kawasan atau bangunan tersebut.

Tujuan dalam perencanaan ini adalah :

- Agar pelaksanaannya nanti terarah sesuai dengan konsep dan hasil yang ingin dicapai maka tujuan dari konsep ini adalah :
- Untuk mengetahui pengaruh konsep *adaptive reuse* suatu bangunan tua agar masyarakat berperan aktif dalam proses pelestarian bangunan.
- Untuk memberikan konsep tentang ide/gagasan kepada instansi pemerintah tentang proses pelestarian bangunan bersejarah di suatu kawasan.
- Untuk memberikan konsep ide/gagasan bagaimana penerapan konsep *adaptive reuse* di aplikasikan pada bangunan Tjipta Niaga.

METODE

Penyusunan konsep perencanaan dan perancangan Arsitektur ini metode yang digunakan adalah metode deskriptif digunakan untuk mengetahui karakteristik kawasan dan bangunan kuno antara lain sejarah kawasan pusat kota, karakter elemen citra kawasan, karakter bangunan kuno.

Metode evaluatif digunakan untuk mengetahui perubahan kawasan dan bangunan kuno, yaitu dengan menggunakan analisis sinkronik-diakronik untuk perubahan kawasan dan analisis *before-after* untuk perubahan bangunan kuno

Sinkronik yaitu memanjangkan waktu dalam berpikir, namun secara ruang kita terbatas. Sejarah dalam cara pikir ini dipentingkan prosesnya sehingga berupaya untuk melihat sejarah dari sudut rentang waktu. Pendekatan diakronis ini menganalisis evolusi dari waktu sehingga lebih menekankan perubahan dari masa-masa lampau. Diakronik memiliki sifat vertikal dan memiliki konsep perbandingan

Diakronik yaitu memperluas ruang dalam berpikir, namun secara waktu kita terbatas. Dalam pola pikir sinkronik ini, peristiwa sejarah yang dipelajari adalah sejaman dan melihat sudut sejarah dalam ruangan yang sama. Pendekatan sinkronis ini mempelajari aspek pada kurun waktu yang terbatas dan memiliki sifat horizontal dan tidak memiliki konsep perbandingan seperti diakronik.

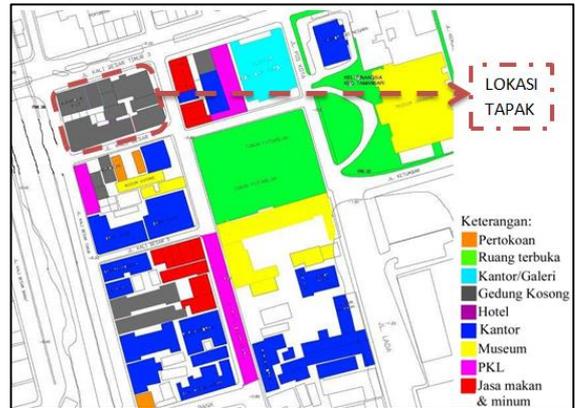
PEMBAHASAN

Lokasi Site



Gambar 1: Site Map Lokasi
Sumber : Penulis (2016)

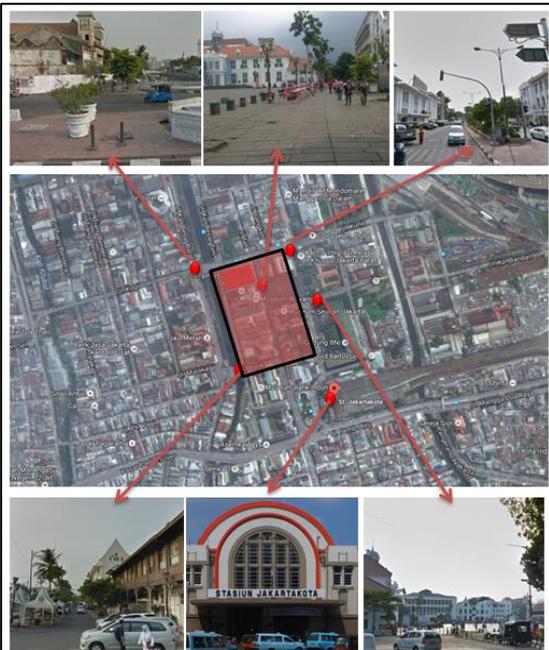
Utara : Jl. Kunir
 Selatan : Jl. Kali Besar 4, Museum Wayang, Bank BNI
 Barat : Kali Krukut
 Timur : Pintu besar utara



Gambar 3: Pemetaan Fungsi Bangunan di Taman Fatahillah
Sumber : Penulis (2016)

Lokasi : Jl. Kali Besar Timur No.17 Pinangsia, Taman sari Kota Jakarta Barat
 Fungsi Awal : Kantor Perusahaan
 Fungsi saat ini : Tidak digunakan

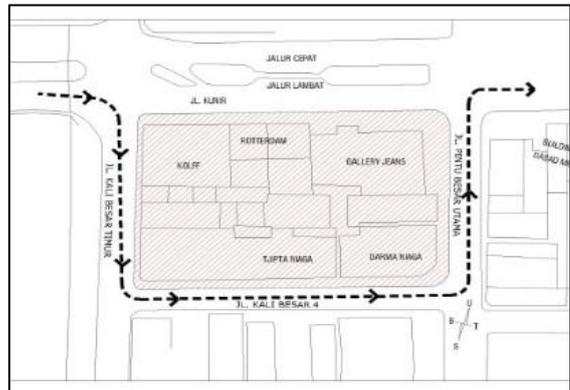
Kondisi Site Existing



Gambar 2: Kondisi Site Existing
Sumber : Penulis (2016)

Luas Tapak = + 5.217,45
 KDB = 75%
 KLB = Maksimal 3.00
 KB = Maksimal 4
 KDH = Minimal 30%
 KTB = Maksimal 55%
 Jenis Bangunan Rencana = Hotel Galeri
 Tipe Bangunan Rencana = Masa Tunggal

Pencapaian Tapak



Gambar 4: Pencapaian Tapak
Sumber : Penulis (2016)

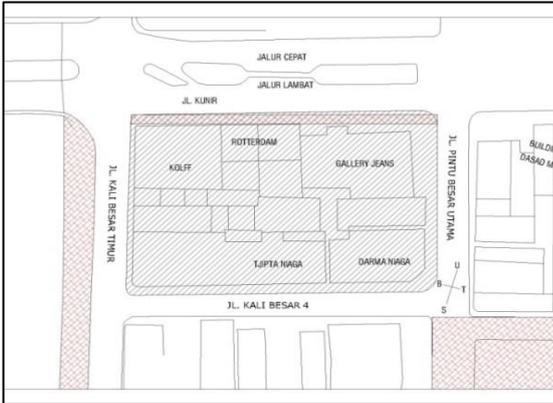
- Main entrance Jl. Kunir
- Side entrance Jl. Pintu Besar Utara
- Service entrance Jl. Kali Besar Timur

Sirkulasi :

- Untuk kendaraan
Melewati jalan utama yaitu Jl. Kunir
- Untuk pejalan kaki
Jaringan pedestrian
Jaringan taman atau plaza

Jalur Pejalan Kaki

Jalur pejalan kaki yang ada pada kawasan gedung Tjipta Niaga ini sangat di dahulukan, tetapi karena penggunaanya bercampur dengan jalur kendaraan untuk pengguna bangunan sekitar Tjipta Niaga maka masih ada kendaraan yang memakai jalur tersebut, jalur kendaraan dengan lebar jalan existing sekitar 6 m.



Gambar 5: Jalur Pedestrian
Sumber : Penulis (2016)



Gambar 6 : Jalur Pedestrian pada Site
Sumber : Penulis (2016)

Dengan kondisi eksisting saat ini , dan dari hasil analisa pada gambar diatas maka jalur pedestrian di kawasan Tjipta Niaga sudah tersedia, dan sesuai dengan peraturan perencanaan Kawasan Kota Tua maka zona arsir merah sudah ditentukan area terbuka yang mana kawasan tersebut tidak dapat dilalui kendaraan. Maka untuk desain selanjutnya kawasan Tjipta Niaga didominasi jalur sirkulasi pejalan kaki dikarenakan pengunjung gedung Tjipta Niaga adalah wisatawan kawasan Kota Tua yang ingin menginap di Tjipta Niaga.

Sistem Perparkiran

Kondisi eksisting saat ini parkir dikawasan bangunan Tjipta Niaga tidak diijinkan kecuali dari pihak tertentu ingin mengunjungi bangunan Tjipta Niaga atau pengelola bangunan lain di sekitar bangunan Tjipta Niaga.



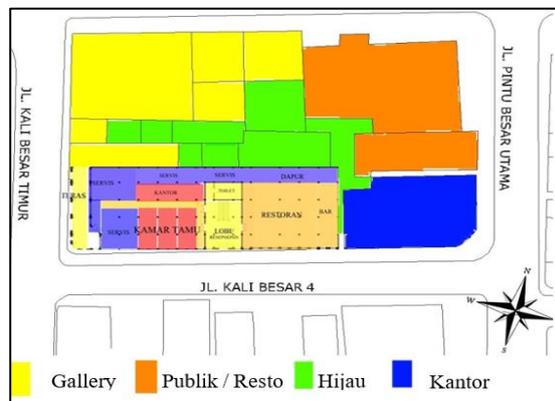
Gambar 7: Area Parkir
Sumber : Penulis (2016)

Karena kondisi eksisting parkir di kawasan gedung Tjipta Niaga saat ini hanya diperbolehkan untuk pengelola bangunan atau pengunjung yang menuju bangunan sekitar Jl. Kali Besar, maka parkir untuk pengunjung di kawasan Kota Tua ini di alihkan ke lahan kosong disebatang Jl. Kunir yaitu Jl. Teh.



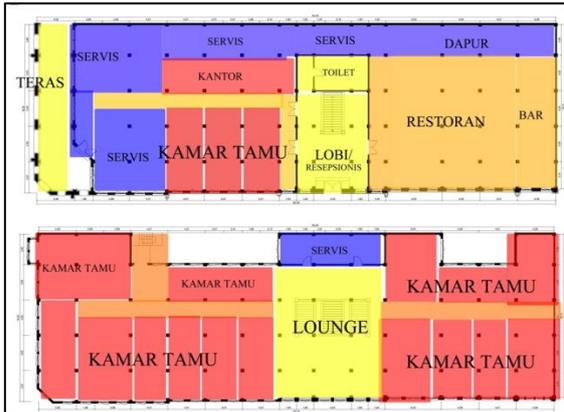
Gambar 8: Zona Parkir
Sumber : Penulis (2016)

Penzoningan



Gambar 9: Zoning Tapak
Sumber : Penulis (2016)

Pada area lantai 1 dimanfaatkan untuk area publik seperti cafe, restaurant, ballroom dan area gallery. Sedangkan untuk area lantai 2 dan 3 dimanfaatkan untuk area private seperti kamar untuk pengalihan fungsi hotel.

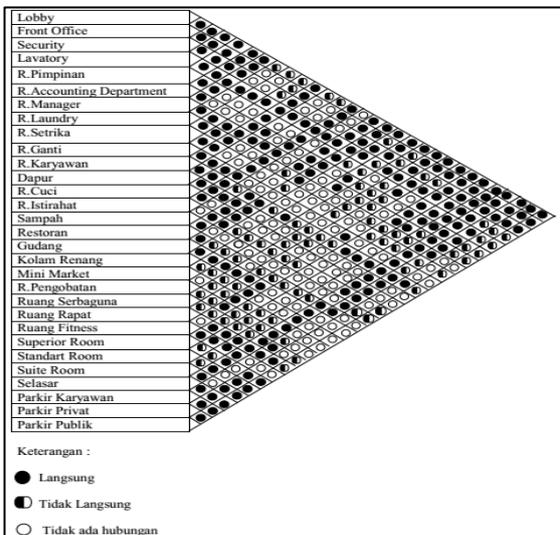


Gambar 10: Zoning Lantai 2 dan 3
Sumber : Penulis (2016)

Pelaku Kegiatan

Kelompok pengguna bangunan “Hotel Galeri” dikelompokkan menjadi 3, yakni diantaranya :

- Konsumen
Konsumen adalah orang-orang yang datang untuk tujuan melakukan kegiatan berbelanja.
- Seniman
Seniman disini adalah orang-orang yang melakukan kegiatan yang berhubungan dengan seni gallery.
- Pengunjung
Pengunjung adalah orang-orang adalah para wisatawan domestic maupun manca negara baik untuk tujuan menyaksikan pameran seni Galeri, berbelanja, berbisnis, menginap, berlibur maupun sekedar bersantai di cafe / restoran dan lain-lain



Gambar 11: Skema Hubungan Ruang
Sumber : Penulis (2016)

Kondisi Eksterior Existing

Fasade gedung pada bagian yang menghadap jalan Kali Besar Timur 4, didominasi oleh kerusakan yang terjadi di bagian dinding. Kerusakan ini seperti adanya keretakan pada dinding dan mengelupasnya warna cat gedung. Pada bagian pintu dan jendela mengalami keroposan pada kayunya

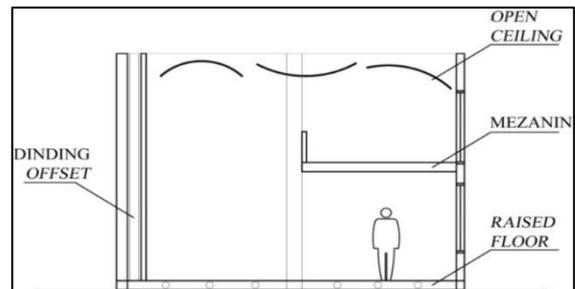


Gambar 12: Kondisi Existing Exterior
Sumber : Penulis (2016)

Konsep Interior

Konsep interior yang digunakan pada hotel butik PT. Tjipta Niaga adalah luxurious dengan gaya Art Deco Eropa, sesuai dengan gaya asli bangunan dan serasi dengan lingkungan Kota Tua, namun diberikan gaya kontemporer, agar keunikan dari hotel butik dapat menjadi daya tarik bagi pengunjung.

Material yang digunakan pada bangunan tidak merusak material asli bangunan, dengan penggunaan dinding offset, raised floor, dan drop ceiling, sehingga utilitas dapat ditempatkan di tempat tersebut



Gambar 13: Skema Konsep Interior
Sumber : Penulis (2016)



Gambar 14 : Konsep Lobby
Sumber : Penulis (2016)



Gambar 15 : Konsep Tangga Utama
Sumber : Penulis (2016)



Gambar 16 : Konsep Area Restorant/cafeteria
Sumber : Penulis (2016)



Gambar 17 : Konsep Lounge
Sumber : Penulis (2016)



Gambar 18 : Konsep Ruang Gallery
Sumber : Penulis (2016)

Panduan Restorasi dan Pemugaran Bangunan Cagar Budaya

Tabel 1: Panduan Restorasi

ELEMEN ELEMEN BANGUNAN	PANDUAN
Atap	Bentuk atap harus dipertahankan, penggunaan bahan penutup atap seperti genteng harus sama dengan material aslinya
Skylight and dormer windows	Penambahan skylight dan dormer window harus mendapat izin dari instansi yang berwenang dan tim siding pemugaran

Elemen Elemen arsitektur (jendela, pintu, bukaan bukaan lainnya serta ornament)	Harus dipertahankan dan dikembalikan kebentuk semula. Penambahan elemen elemen bangunan seperti tangga, dinding, partisi, tidak boleh mengganggu elemen elemen arsitektur aslinya.
Kanopi / beranda / teras / balkon / balustrades	Kanopi original, teras dan balkon asli, termasuk balustradenya harus dipertahankan dan dikembalikan kebentuk aslinya.
Penambahan daun pintu dan jendela	Penambahan pintu dan jendela dan untuk keperluan pengkodisian udara interior bangunan diizinkan selama desainnya menyesuaikan dengan desain jendela dan pintunya yang asli.
Permukaan permukaan dari bahan kayu	Permukaan permukaan dari bahan kayu Dapat di cat
Material finishing	Fasade dan dinding luar dan dalam bangunan yang aslinya tidak di finish, seperti pasangan bata dan pas. Batu. Harus dipertahankan . bila dahulunya pernah dicat, maka dilanjutkan catnya di buang
Struktur dan konstruksi bangunan	Structural asli bangunan harus dipertahankan dan dipugar. Penambahan struktur bangunan, untuk memperkuat bangunan dan memenuhi persyaratan keselamatan yang berlaku, diizinkan. Penambahan element struktur bangunan tidak boleh mengganggu dan merubah arsitektur bangunan yang aslinya.
Lantai lantai atas	Struktur lantai aslinya harus dipertahankan dan dipugar pembuatan lubang lubang / void pada lantai diizinkan selama tidak merubah arsitektur bangunan asli. Untuk sela basah seperti toilet dan dapur, penambahan lantai beton diizinkan
Basement	Basement tidak boleh dibangun dibawah bangunan cagar budaya. Basement hanya boleh dibangun di bawah bangunan tambahan.
Tangga	Tangga asli, kecuali tangga utama, boleh dipindahkan selama tidak mempengaruhi arsitektur bangunan. Tangga baru boleh ditambahkan dan keberadaannya tidak boleh merubah arsitektur bangunan.
Finishing ruang dalam	Finishing asli dari interior bangunan, seperti dinding, langit langit dan lantai, harus dipertahankan dan dipugar sesuai dengan golongan dari bangunan cagar budayanya
Lift	Lift dapat ditambahkan kedalam bangunan letak dan bentuknya tidak boleh mengganggu arsitektur bangunan
Exhaust fan	Letak dan bentuk dari exhaust fan tidak boleh merusak arsitektur bangunan
System penghawaan buatan (AC)	Benda benda dan peralatan AC yang harus berada diluar bangunan harus diletakkan pada tempat yang

	tidak terlihat dari jalan umum dan tidak mengganggu serta merusak tampak bangunan. Juga harus disembunyikan dari pandangan tetangga dan dari arah halaman dalam, dengan menutupinya dengan screen.
--	--

Sumber : Guidelines Kota Tua (2016)

KESIMPULAN

- Untuk perencanaan selanjutnya, konservasi dengan *adaptive reuse* dapat menggunakan gaya interior yang dikombinasikan dengan budaya Indonesia seperti gaya tradisional, sehingga dapat dihasilkan desain yang unik, yang berbeda dengan *adaptive reuse* pada negara lain.
- Pemerintah diharapkan melakukan revitalisasi Kawasan Kota Tua secara menyeluruh dan berkesinambungan, agar nilai sejarah dan budaya dapat dinikmati masyarakat melalui pariwisata.
- Fungsi yang akan diberikan pada bangunan bersejarah yang sudah tidak digunakan harus memperhatikan lingkungan sekitar, agar bangunan dapat menjadi acuan bagi lingkungan, karena proses konservasi tidak hanya mengenai satu bangunan, namun menjadi satu kesatuan dengan lingkungannya.
- Setiap bangunan bersejarah memiliki karakteristik, potensi, dan masalah yang berbeda, sehingga perlu dilakukan analisa secara khusus untuk setiap bangunan cagar budaya, agar upaya perlindungan, pemanfaatan, dan pengembangan dapat dilakukan dengan tepat.

DAFTAR PUSTAKA

- https://www.researchgate.net/profile/Ari_Purwantiasning ADAPTIVE REUSE PADA BANGUNAN TUA BERSEJARAH, Retdia Sofiana, Ari widyati Purwantiasning, anisa. 2016
- <http://jenishotel.info/pengertian-hotel> pengertian hotel menurut para ahli
- <https://hotelnsc.wordpress.com/2013/05/24/usaha-akomodasi/> diakses pada tanggal 19 september 2016
- <http://www.pengertianmenurutparaahli.net/pengertian-komersial-dan-nonkomersial/> diakses pada tanggal 21 September 2016
- <http://www.bumn.go.id/ppi/halaman/163> sejarah singkat pt.ppi diakses pada tanggal 30 September 2016
- http://jakartapedia.bpadjakarta.net/index.php/Gedung_Cipta_Niaga diakses pada tanggal 1 september 2016
- <http://www.jeforah.org/revitalisation-plan> diakses tanggal 1 september 2016
- <https://jakbarkota.bps.go.id/> diakses tanggal 6 Oktober 2016
- <http://alchetron.com/Eduard-Cuypers-1201348-W> diakses tanggal 6 Oktober 2016
- D.K. Ching, Francis Form, Space, and Order 1996
- Panero, Dimensi manusia dan Ruang Interior 1979
- Oka A Yoety, Hotel Marketing 1995,
- Ir.Endar Sugiarto, B.A. dan Sri Sulatiningrum, B.A. Pengantar Akomodasi dan Restoran ,2001
- Keputusan Menteri Kebudayaan dan Pariwisata No. KM 3/HK 001/MKP 02 tentang penggolongan kelas hotel
- PERATURAN MENTERI PARIWISATA DAN EKONOMI KREATIF REPUBLIK INDONESIA NOMOR : PM.106/PW.006/MPEK/2011 TENTANG SISTEM MANAJEMEN PENGAMANAN HOTEL
- PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 50 TAHUN 2011 TENTANG RENCANA INDUK PEMBANGUNAN KEPARIWISATAAN NASIONAL TAHUN 2010 - 2025)
- An Implementation Strategy of the Adaptive Reuse Concept for Historical Old Buildings within the Jakarta Old Town Area. Retdia Sofiana, Ari widyati Purwantiasning, anisa. 2016
- ADAPTIVE REUSE OF HISTORIC BUILDING AND COMMUNITY DEVELOPMENT The case of mikindani Old Boma, Tanzania, ICOMOS 2016
- PERATURAN GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA NO. 36 TAHUN 2014

