

**SKRIPSI 52**

***ADAPTIVE REUSE* PADA BANGUNAN CAGAR  
BUDAYA GEDUNG TJIPTA NIAGA DI  
KAWASAN CAGAR BUDAYA KOTA TUA  
JAKARTA**



**NAMA : KRISTIADI RICKY MUNABA  
NPM : 6111801076**

**PEMBIMBING: DR. IR. HARASTOETI DIBYO  
HARTONO, MSA.**

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
FAKULTAS TEKNIK JURUSAN ARSITEKTUR  
PROGRAM STUDI SARJANA ARSITEKTUR**  
Akreditasi Institusi Berdasarkan BAN Perguruan Tinggi No. 143/SK/BAN-  
PT/AK-ISK/PT/IV/2022 dan Akreditasi Program Studi Berdasarkan BAN  
Perguruan Tinggi No. 10814/SK/BAN-PT/AK-ISK/S/IX/2021

**BANDUNG  
2022**

**SKRIPSI 52**

***ADAPTIVE REUSE ON CULTURAL HERITAGE  
BUILDING, TJIPTA NIAGA BUILDING IN  
CULTURAL HERITAGE AREA OF KOTA TUA  
JAKARTA***



**NAMA : KRISTIADI RICKY MUNABA  
NPM : 6111801076**

**PEMBIMBING: DR. IR. HARASTOETI DIBYO  
HARTONO, MSA.**

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
FAKULTAS TEKNIK JURUSAN ARSITEKTUR  
PROGRAM STUDI SARJANA ARSITEKTUR**  
Akreditasi Institusi Berdasarkan BAN Perguruan Tinggi No. 143/SK/BAN-  
PT/AK-ISK/PT/IV/2022 dan Akreditasi Program Studi Berdasarkan BAN  
Perguruan Tinggi No. 10814/SK/BAN-PT/AK-ISK/S/IX/2021

**BANDUNG  
2022**

**SKRIPSI 52**

**ADAPTIVE REUSE PADA BANGUNAN CAGAR  
BUDAYA, GEDUNG TJIPTA NIAGA DI  
KAWASAN CAGAR BUDAYA KOTA TUA  
JAKARTA**



**NAMA : KRISTIADI RICKY MUNABA  
NPM : 6111801076**

**PEMBIMBING:**

**DR. IR. HARASTOETI DIBYO HARTONO, MSA**

**PENGUJI :**

**IR. SUDIANTO ALY, M.T.**

**ALDYFRA LUHULIMA LUKMAN, S.T., M.T., PH.D.**

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
FAKULTAS TEKNIK JURUSAN ARSITEKTUR  
PROGRAM STUDI SARJANA ARSITEKTUR**

**Akreditasi Institusi Berdasarkan BAN Perguruan Tinggi No. 143/SK/BAN-PT/AK-ISK/PT/IV/2022 dan Akreditasi Program Studi Berdasarkan BAN Perguruan Tinggi No. 10814/SK/BAN-PT/AK-ISK/S/IX/2021**

**BANDUNG  
2022**

**PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI**  
*(Declaration of Authorship)*

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Kristiadi Ricky  
NPM : 6111801076  
Alamat : Taman Kebon Jeruk, Intercon, Blok Q7/43, Kelurahan  
Srengseng, Kecamatan Kembangan, Kota Jakarta Barat, DKI  
Jakarta 11630  
Judul Skripsi : *Adaptive Reuse* pada Bangunan Cagar Budaya, Gedung Tjipta  
Niaga di Kawasan Cagar Budaya Kota Tua Jakarta

Dengan ini menyatakan dengan sungguh-sungguh bahwa :

1. Skripsi ini sepenuhnya adalah hasil karya saya pribadi dan di dalam proses penyusunannya telah tunduk dan menjunjung Kode Etik Penelitian yang berlaku secara umum maupun yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan.
2. Jika dikemudian hari ditemukan dan terbukti bahwa isi di dalam skripsi ini, baik sebagian maupun keseluruhan terdapat penyimpangan-penyimpangan dari Kode Etik Penelitian antara lain seperti tindakan merekayasa atau memalsukan data atau tindakan sejenisnya, tindakan plagiarisme atau autoplagarisme, maka saya bersedia menerima seluruh konsekuensi hukum sesuai ketentuan yang berlaku.

Bandung, Maret 2022



Kristiadi Ricky Munaba

## Abstrak

# **ADAPTIVE REUSE PADA BANGUNAN CAGAR BUDAYA, GEDUNG TJIPTA NIAGA DI KAWASAN CAGAR BUDAYA KOTA TUA JAKARTA**

Oleh  
**Kristiadi Ricky Munaba**  
NPM: 6111801076

Gedung Tjipta Niaga merupakan bangunan cagar budaya yang berdiri pada tahun 1913 pada zaman kolonial Belanda. Bangunan yang berlokasi di kawasan Kota Tua Jakarta ini dulunya berfungsi sebagai perusahaan perbankan dan perniagaan yang bernama *Internationale Crediet - en Handelsvereniging Rotterdam (International Credit and Trade Association Rotterdam)*. Bangunan yang berumur 109 tahun ini merupakan warisan sejarah Bangsa Indonesia yang telah mengalami beberapa perubahan fungsi. Saat ini, Gedung Tjipta Niaga hanya merupakan bangunan kosong yang berfungsi sebagai ruang sewa untuk tempat pemotretan dan perfilman. Butuh upaya konservasi cagar budaya yang tidak hanya memulihkan kondisi fisik bangunan saja, namun juga menghidupkan kembali jiwa bangunan agar mampu menjadi karya arsitektur yang menaungi kegiatan pengguna di dalamnya, maka dalam penelitian ini dilakukan upaya *adaptive reuse*. Upaya adaptasi merupakan salah satu langkah konservasi cagar budaya dengan menyesuaikan fungsi baru ke dalam bangunan cagar budaya, sesuai dengan kebutuhan sosial dan lingkungan masa kini. Perubahan yang dilakukan terbatas dan mempertahankan muka bangunan.

Penelitian menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif, yaitu dengan mendeskripsikan kondisi, sejarah, dan konteks (sosial, lingkungan, dan regulasi) yang memiliki kaitan dengan Gedung Tjipta Niaga. Data yang diperoleh akan dianalisis berdasarkan nilai konservasi, nilai arsitektur, kelebihan dan kekurangan bangunan, serta potensi dan kendala kawasan sekitar. Analisis ini akan diolah lebih lanjut menggunakan analisis *SWOT*, demi mendapatkan strategi – strategi yang sesuai dalam perumusan usulan fungsi baru bagi Gedung Tjipta Niaga. Setelah itu akan dilakukan evaluasi berdasarkan prinsip *adaptive reuse*, untuk mendapatkan fungsi yang paling sesuai dalam upaya *adaptive reuse* pada Gedung Tjipta Niaga.

Hasil dari penelitian adalah kombinasi fungsi toko/ retail dan galeri, sebagai fungsi yang paling sesuai dalam penerapan upaya *adaptive reuse* pada Gedung Tjipta Niaga. Fungsi tersebut dipilih berdasarkan kesesuaian dengan kebutuhan lingkungan dan sosial sekitar, serta kebutuhan ruang di dalamnya. Dengan keberadaan fungsi toko/ retail dan galeri di Kawasan Cagar Budaya Kota Tua Jakarta, hendaknya Gedung Tjipta Niaga mampu mencapai potensi maksimalnya sebagai karya arsitektur dan menghidupkan lingkungan, ekonomi, dan sosial bagi komunitas Kota Tua dan sekitarnya.

**Kata-kata kunci:** *adaptive reuse*, bangunan cagar budaya, Kota Tua Jakarta, Gedung Tjipta Niaga



## Abstract

### ***ADAPTIVE REUSE EFFORT ON CULTURAL HERITAGE BUILDING, TJIPTA NIAGA BUILDING IN CULTURAL HERITAGE AREA OF KOTA TUA JAKARTA***

by

**Kristiadi Ricky Munaba**

**NPM: 6111801076**

*Tjipta Niaga Building is a cultural heritage building that was built in 1913 in the Dutch colonial era. The building is located in Kota Tua, Jakarta and was used as a bank company and commercial, named Internationale Crediet - en Handelsvereniging Rotterdam (International Credit and Trade Association Rotterdam). The 109 years old building is a historical heritage in Indonesia, which have experienced several changes in its functions. Today, Tjipta Niaga Building is no other than an empty building that can be used as a rental space for photoshoot and filming. It requires the conservation of cultural heritage conservation that not only restores the physical condition of the building alone, but also revives the soul of the building to be able to become a work of architecture that houses the activities of users in it, therefore in this research, adaptive reuse effort will be used. Adaptive reuse effort is one of the steps of conservation of cultural heritage, by adjusting new functions into a cultural heritage building, in accordance with today's social and environmental needs. The changes made are limited and maintain the face of the building.*

*The research used a descriptive method with qualitative approach by describing the condition, history, and context (social, environment, and regulation) that have a connection with Tjipta Niaga Building. The acquired data will be analyzed based on conservation value, architectural value, the building's strengths and weaknesses, and opportunity and threat of the area. The analysis will be processed using SWOT analysis, in order to acquire strategies that will be used to formulate new functions for Tjipta Niaga Building. The next step is to evaluate the proposed functions with adaptive reuse principles, to get the most suitable function for Tjipta Niaga Building.*

*The results of the research are a combination of store/ retail and gallery functions, as the most appropriate function in the application of adaptive reuse efforts in the Tjipta Niaga Building. The function is selected based on suitability with environmental and social needs around, and the space requirements in it. With the existence of stores/ retail and gallery in Cultural Heritage Area of Kota Tua Jakarta, it should help Tjipta Niaga Building to reach its maximum potential as an architecture work and be able to revive the area, economy, and social value for the community of Kota Tua and its surroundings.*

**Keywords:** *adaptive reuse, cultural heritage building, Kota Tua Jakarta, Tjipta Niaga Building*

## **PEDOMAN PENGGUNAAN SKRIPSI**

Skripsi yang tidak dipublikasikan ini, terdaftar dan tersedia di Perpustakaan Universitas Katolik Parahyangan, dan terbuka untuk umum dengan ketentuan bahwa hak cipta ada pada penulis dengan mengikuti aturan HaKI dan tata cara yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan.

Referensi kepastakaan diperkenankan dicatat, tetapi pengutipan atau peringkasan hanya dapat dilakukan seizin pengarang dan harus disertai dengan kebiasaan ilmiah untuk menyebutkan sumbernya.

Memperbanyak atau menerbitkan sebagian atau seluruh skripsi haruslah seijin Rektor Universitas Katolik Parahyangan.







## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa karena penulis dapat menyelesaikan penelitian ini. Penelitian ini dibuat untuk memenuhi tugas akhir Program Studi Sarjana Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Katolik Parahyangan. Selama proses penelitian berlangsung, penulis mendapatkan bimbingan, arahan, dukungan, dan saran. Untuk itu rasa terima kasih sedalam-dalamnya penulis sampaikan kepada:

- Dosen pembimbing, Dr. Ir. Harastoeti Dibyo Hartono, MSA. atas kesabaran, ilmu, masukan, dan bimbingan dalam setiap pertemuan,
- Dosen penguji, Ir. Sudianto Aly, M.T. dan Aldyfra Luhulima Lukman, S.T., M.T., Ph.D. atas masukan dan bimbingan yang diberikan.
- Project Manager dan Narahubung dari Konsorsium Kota Tua Jakarta, Bu Angeline Basuki, yang telah membantu dalam proses perizinan untuk memasuki Gedung Tjipta Niaga dan pengumpulan data.
- Konsorsium Kota Tua Jakarta, yang telah membantu dalam pengumpulan data Gedung Tjipta Niaga.
- Satpam Gedung Tjipta Niaga, yang memudahkan perizinan untuk memasuki Gedung Tjipta Niaga dan yang senantiasa menemani dalam penelitian di lokasi.
- Keluarga penulis, atas kesabaran dan dukungan yang diberikan.
- Rekan-rekan sepembimbingan, yang saling menyemangati dan mendukung satu sama lain.
- Teman – teman arsitektur UNPAR Angkatan 2018, atas dukungan selama proses pengerjaan skripsi.

Dan seterusnya.

Bandung, 28 Juni, 2022

Kristiadi Ricky Munaba



## DAFTAR ISI

Abstrak.....	i
Abstract.....	iii
PEDOMAN PENGGUNAAN SKRIPSI.....	v
UCAPAN TERIMA KASIH.....	.vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xix

<b>BAB 1 PENDAHULUAN</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah Penelitian	2
1.3. Pertanyaan Penelitian	3
1.4. Tujuan Penelitian	3
1.5. Manfaat Penelitian	3
1.6. Ruang Lingkup Penelitian	4
1.7. Metode Penelitian	4
1.7.1. Jenis Penelitian	4
1.7.2. Tempat dan Waktu Penelitian	4
1.7.3. Sumber Data	5
1.7.4. Teknik Pengumpulan Data	5
1.7.5. Tahap Analisis Data	6
1.7.6. Tahap Penarikan Kesimpulan	6
1.8. Kerangka Pemikiran	6
<b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA</b>	<b>9</b>
2.1. Cagar Budaya	9
2.1.1. Pembagian Cagar Budaya	9
2.1.2. Kriteria Cagar Budaya	9

2.1.3.	Penggolongan Cagar Budaya	10
2.1.4	Pelaksanaan Pelestarian Cagar Budaya	11
2.1.5	Pelestarian Bangunan Cagar Budaya	13
2.1.6	Nilai Pelestarian	15
2.2.	Teori <i>Adaptive Reuse</i>	15
2.2.1	Pengertian <i>Adaptive Reuse</i>	15
2.2.2	Prinsip <i>Adaptive Reuse</i>	17
2.2.3	Contoh <i>Adaptive Reuse</i> di Indonesia	18
2.3.	Rangkuman Teori	25
2.4.	Kerangka Teori	27
<b>BAB 3</b>	<b>DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN</b>	<b>29</b>
3.1.	Objek Penelitian	29
3.1.1.	Data Umum Objek Penelitian	29
3.1.2.	Lokasi Tapak dan Batas Wilayah	30
3.1.3.	Sejarah Zona 2 Kawasan Cagar Budaya Kota Tua Jakarta	32
3.1.4.	Sejarah Gedung Tjipta Niaga	33
3.2.	Regulasi Kawasan	36
3.2.1.	Tata Guna Lahan	36
3.2.2.	Zonasi	37
3.2.3.	Lingkungan Golongan Cagar Budaya Zona 2	38
3.2.4.	Pelestarian dan Pemanfaatan Ruang – Ruang Kota Cagar Budaya	40
3.2.5.	Pelestarian dan Pemanfaatan Bangunan Cagar Budaya	41
3.3	Data Tapak	43
3.3.1.	Fungsi dan Aktivitas Sekitar	43
3.3.2.	Massa dan Ruang Sekitar Tapak	44
3.3.3.	Pencapaian dan Sirkulasi	45
3.3.4.	Demografi dan Sosial Budaya	46

3.4	Ruang pada Gedung Tjipta Niaga	48
3.4.1.	Ruang Luar Gedung Tjipta Niaga	48
3.4.2.	Denah, Tampak, Potongan	49
3.4.3.	Kondisi Luar Bangunan	52
3.4.4.	Kondisi Dalam Bangunan	53
3.4.5.	Elemen Arsitektur Bangunan	56
<b>BAB 4</b>	<b>ANALISIS PENERAPAN ADAPTIVE REUSE</b>	<b>59</b>
4.1.	Analisis Nilai Konservasi	59
4.2.	Analisis Nilai Arsitektural	60
4.3.	Analisis Kawasan	65
4.3.1.	Identitas Kawasan	65
4.3.2.	Analisis Fungsi Eksisting Sekitar	66
4.3.3.	Aktivitas Sekitar	68
4.4.	Potensi dan Kendala Kawasan	70
4.5.	Analisis Ruang Dalam	71
4.6.	Usulan Fungsi Baru	72
4.6.1.	Analisis <i>SWOT</i> dan Strategi	73
4.6.2.	Analisis Pemilihan Usulan Fungsi	75
4.6.3.	Evaluasi Usulan Fungsi terhadap Prinsip <i>Adaptive Reuse</i>	88
4.7.	Gagasan Rencana Kombinasi Fungsi Toko/ Retail dan Galeri	91
4.7.1.	Latar Belakang Pemilihan Fungsi Toko/ Retail dan Galeri	91
4.7.2.	Rencana Ruang Luar	93
4.7.3.	Rencana Ruang Dalam	96
<b>BAB 5</b>	<b>KESIMPULAN</b>	<b>101</b>
5.1.	Kesimpulan	101
5.2.	Saran	102

DAFTAR PUSTAKA.....	103
LAMPIRAN.....	105



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Perbandingan Gedung Tjipta Niaga dulu dan sekarang.....	1
Gambar 1.2 De Tjolomadoe sebelum dan sesudah usaha <i>adaptive reuse</i> .....	2
Gambar 1.3 Lokasi Objek Penelitian.....	5
Gambar 1.4 Kerangka Pemikiran.....	7
Gambar 2.1 Museum Seni Rupa dan Keramik .....	18
Gambar 2.2 Paleis van Justitie.....	19
Gambar 2.3 Apotek Chung Hwa .....	19
Gambar 2.4 Pantjoran Tea House.....	20
Gambar 2.5 Kantor Pos Pasar Baru Jakarta Pusat 1949 .....	20
Gambar 2.6 Pos Bloc Jakarta.....	21
Gambar 2.7 Repetisi kolom Neo Klasik pada Museum Seni Rupa dan Keramik ..	23
Gambar 2.8 Datum dan repetisi jendela pada fasad Pantjoran Tea House .....	23
Gambar 2.9 Hirarki dan simetri pada ruang dalam Pos Bloc .....	23
Gambar 2.10 Kerangka Teori .....	27
Gambar 3.1 Gedung Tjipta Niaga.....	29
Gambar 3.2 Peta Kawasan Gedung Tjipta Niaga .....	30
Gambar 3.3 Bangunan G.Kolff & co.....	30
Gambar 3.4 Jalan Kali Besar Timur 4 .....	31
Gambar 3.5 Gedung Dharma Niaga .....	31
Gambar 3.6 Kali Krukut dan Jalan Kali Besar Timur .....	31
Gambar 3.7 Suasana zona 2 kawasan cagar budaya Kota Tua tempo dulu .....	32
Gambar 3.8 Gaya arsitektur Kota Tua .....	33
Gambar 3.9 Internationale Crediet - En Handelsvereniging Rotterdam .....	33
Gambar 3.10 Internationale Crediet - En Handelsvereniging Rotterdam .....	34
Gambar 3.11 Revitalisasi Gedung Tjipta Niaga 2015 .....	34
Gambar 3.12 Triennale Arsitektur UPH (kiri) dan Artotel Project Series.....	35
Gambar 3.13 Linimasa Gedung Tjipta Niaga.....	36
Gambar 3.14 Peta RDTR dan Zonasi Kecamatan Taman Sari.....	37
Gambar 3.15 Kawasan cagar budaya Kota Tua dan kawasan zona 2.....	38
Gambar 3.16 Penggolongan lingkungan cagar budaya Kota Tua zona 2 .....	39
Gambar 3.17 Lingkungan cagar budaya golongan 2 .....	40



Gambar 3.18 Rencana ruang kota di Kali Besar.....	41
Gambar 3.19 Peruntukan mikro.....	42
Gambar 3.20 Peruntukan fungsi Gedung Tjipta Niaga.....	43
Gambar 3.21 Fungsi bangunan sekitar Gedung Tjipta Niaga.....	44
Gambar 3.22 Activity magnet sekitar Gedung Tjipta Niaga .....	44
Gambar 3.23 Massa bangunan sepanjang Jalan Kali Besar Timur.....	45
Gambar 3.24 Massa bangunan sepanjang Jalan Kali Besar Timur 4.....	45
Gambar 3.25 Jalur sirkulasi dan pencapaian .....	46
Gambar 3.26 Koridor Jalan Kali Besar Timur.....	46
Gambar 3.27 Pengunjung Kawasan Kota Tua Jakarta.....	47
Gambar 3.28 Persebaran pengunjung di dalam Kawasan Kota Tua Jakarta .....	47
Gambar 3.29 Pedagang kaki lima sepanjang Jalan Kali Besar Timur 3.....	48
Gambar 3.30 Kondisi parkir kendaraan di sepanjang Jalan Kali Besar Timur 3....	48
Gambar 3.31 Kawasan Tapak pada Gedung Tjipta Niaga.....	49
Gambar 3.32 Denah awal lantai dasar Gedung Tjipta Niaga.....	49
Gambar 3.33 Denah awal lantai 1 Gedung Tjipta Niaga .....	50
Gambar 3.34 Denah Lt. Dasar Gedung Tjipta Niaga .....	50
Gambar 3.35 Denah Lt. 1 Gedung Tjipta Niaga.....	51
Gambar 3.36 Denah Loteng Gedung Tjipta Niaga .....	51
Gambar 3.37 Tampak Selatan Gedung Tjipta Niaga.....	51
Gambar 3.38 Tampak Barat Gedung Tjipta Niaga .....	52
Gambar 3.39 Potongan Memanjang Gedung Tjipta Niaga.....	52
Gambar 3.40 Kondisi fisik Gedung Tjipta Niaga .....	53
Gambar 3.41 Akses masuk bangunan.....	53
Gambar 3.42 Suasana ruang dalam .....	54
Gambar 3.43 Pencahayaan alami dalam bangunan .....	54
Gambar 3.44 Lumut dan rumput liar yang tumbuh dalam bangunan.....	55
Gambar 3.45 Kerusakan pada ruang dalam bangunan.....	55
Gambar 4.1 Grid ruang dalam Gedung Tjipta Niaga.....	60
Gambar 4.2 Denah lama Gedung Tjipta Niaga.....	60
Gambar 4.3 Suasana ruang dalam dan hubungan antar bidang .....	61
Gambar 4.4 Penerapan axis pada bangunan .....	61
Gambar 4.5 Penerapan simetri pada sisi depan bangunan.....	62
Gambar 4.6 Penerapan simetri pada sisi samping bangunan.....	62

Gambar 4.7 Penerapan hirarki sisi depan dan samping bangunan.....	63
Gambar 4.8 Penerapan ritme/ repetisi pada fasad bangunan .....	63
Gambar 4.9 Penerapan ritme/ repetisi pada ruang dalam bangunan.....	64
Gambar 4.10 Penerapan datum pada fasad bangunan .....	64
Gambar 4.11 Penerapan transformasi pada bangunan.....	65
Gambar 4.12 Zona 2 Kawasan Cagar Budaya Kota Tua .....	66
Gambar 4.13 Persebaran fungsi sekitar tapak.....	67
Gambar 4.14 Aktivitas sekitar tapak.....	68
Gambar 4.15 Kawasan Jalan Kali Besar Timur.....	70
Gambar 4.16 Petugas kebersihan Kota Tua.....	70
Gambar 4.17 Suasana Jalan Kali Besar Timur .....	71
Gambar 4.18 Suasana lantai 1 Gedung Tjipta Niaga.....	72
Gambar 4.19 Kerusakan pada ruang dalam Gedung Tjipta Niaga .....	72
Gambar 4.20 Referensi suasana toko/ retail dalam bangunan .....	92
Gambar 4.21 Referensi suasana galeri.....	92
Gambar 4.22 Referensi ruang pameran .....	93
Gambar 4.23 Rencana tapak eksisting sebelum pembatasan Covid-19 (2019) .....	94
Gambar 4.24 View sekitar tapak sebelum pembatasan Covid-19 (2019).....	94
Gambar 4.25 Skema relokasi PKL ke dalam Gedung Tjipta Niaga .....	95
Gambar 4.26 Gagasan rencana ruang luar .....	95
Gambar 4.27 Gagasan rencana ruang dalam lantai dasar .....	96
Gambar 4.28 Gagasan rencana ruang dalam lantai atas .....	97



## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Rangkuman contoh penerapan adaptive reuse .....	22
Tabel 2.2 Tabel rangkuman teori .....	26
Tabel 3.1 Perubahan fungsi Gedung Tjipta Niaga.....	36
Tabel 3.2 Elemen arsitektur Gedung Tjipta Niaga .....	56
Tabel 4.1 Tabel analisis nilai konservasi .....	59
Tabel 4.2 Identitas fungsi sekitar .....	67
Tabel 4.3 Aktivitas sekitar tapak .....	69
Tabel 4.4 Tabel SWOT (Strength – Weakness) .....	73
Tabel 4.5 Tabel SWOT (Opportunity – Threat) .....	73
Tabel 4.6 Tabel analisis regulasi .....	75
Tabel 4.7 Tabel kesesuaian strategi dengan fungsi restoran.....	76
Tabel 4.8 Tabel kesesuaian strategi dengan fungsi toko/ retail .....	78
Tabel 4.9 Tabel kesesuaian strategi dengan fungsi galeri.....	79
Tabel 4.10 Tabel kesesuaian strategi dengan fungsi bioskop .....	80
Tabel 4.11 Tabel kesesuaian strategi dengan fungsi teater.....	81
Tabel 4.12 Tabel kesesuaian strategi dengan fungsi pendidikan.....	82
Tabel 4.13 Tabel kesesuaian strategi dengan fungsi perkantoran.....	84
Tabel 4.14 Tabel kesesuaian strategi dengan fungsi penginapan .....	85
Tabel 4.15 Tabel kesimpulan analisis berdasarkan strategi.....	86
Tabel 4.16 Tabel kombinasi fungsi dan keterangan .....	87
Tabel 4.17 Tabel studi fungsi .....	87
Tabel 4.18 Tabel evaluasi fungsi toko/ retail dan galeri.....	88
Tabel 4.19 Tabel evaluasi fungsi toko/ retail dan pendidikan .....	89
Tabel 4.20 Tabel evaluasi fungsi galeri dan pendidikan.....	89
Tabel 4.21 Tabel evaluasi fungsi galeri dan galeri .....	90
Tabel 4.22 Tabel kesimpulan evaluasi fungsi.....	91



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Ruang luar Gedung Tjipta Niaga .....	105
Lampiran 2 Ruang dalam Gedung Tjipta Niaga.....	106
Lampiran 3 Dokumen Gedung Tjipta Niaga .....	108



# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Modernisasi dan perkembangan kota merupakan sesuatu yang tidak bisa dihindari, dan hal ini menciptakan rentang waktu antara sejarah dan masa depan yang semakin membesar. Seiring dengan berkembangnya pembangunan di perkotaan, sering kali bangunan-bangunan tua terlupakan oleh waktu dan nilai-nilai sejarah yang terdapat di dalamnya pun semakin menurun. Lingkungan binaan arsitektur akan selalu berubah dari masa ke masa, dan jika tidak memiliki strategi untuk beradaptasi dengan perubahannya, maka nilai suatu karya arsitektur akan semakin pudar. Contohnya merupakan bangunan cagar budaya golongan B, Gedung Tjipta Niaga yang berada di Jalan Kali Besar Timur no. 4, Kawasan Cagar Budaya Kota Tua, Jakarta Barat, DKI Jakarta. Gedung yang dibangun pada tahun 1913 ini, awalnya merupakan perusahaan perbankan pada jaman kolonial Belanda, bernama *Internationale Crediet - En Handelsvereeniging Rotterdam* (*International Credit And Trade Association Rotterdam*). Pada tahun 2015-2016 silam, pernah dilakukan pemugaran dan rekonstruksi pada Gedung Tjipta Niaga untuk memperbaiki bagian gedung yang rusak dan hilang termakan waktu. Seiring perkembangannya, Gedung Tjipta Niaga pernah digunakan sebagai gedung ekshibisi seni, tempat perfilman, tempat foto pra nikah, namun saat ini pada tahun 2022, Gedung Tjipta Niaga kembali menjadi bangunan kosong yang gagal untuk hidup kembali dan berfungsi sebagai suatu karya arsitektur. Gedung Tjipta Niaga akhirnya hanya berdiam menjadi benda kosong tak bernyawa, yang beradu nasib apakah akan terbengkalai, tergantikan, atau terpelihara.



Gambar 1.1 Perbandingan Gedung Tjipta Niaga dulu dan sekarang  
Sumber: cagarbudaya.kemdikbud.co.id

Usaha konservasi bangunan cagar budaya yang tepat, sangat dibutuhkan untuk mengatasi permasalahan di atas, demi mempertahankan kelestarian warisan budaya yang memiliki arti penting bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan jati diri bangsa. Banyak strategi untuk melakukan konservasi/ pelestarian cagar budaya, namun pelestarian yang baik adalah bagaimana suatu bangunan yang telah terlupakan dapat kembali memiliki jiwanya kembali, tidak hanya sekadar merestorasi ornamen, perabot dalam bangunan, namun jiwa bangunan juga berkaitan dengan aktivitas pengguna, budaya, dan konteksnya. Salah satu contoh pelestarian cagar budaya yang baik di Indonesia merupakan De Tjolomadoe di Karanganyar, Jawa Tengah, mengadaptasi bangunan lama yang berfungsi sebagai pabrik gula, menjadi ruang kesenian dan perdagangan. Dari contoh ini, dapat dipelajari bagaimana bangunan dapat dihidupkan kembali dengan menyesuaikan fungsinya dengan konteks lingkungan dan sosial, agar bertahan lama dan diapresiasi oleh generasi selanjutnya.



Gambar 1.2 De Tjolomadoe sebelum dan sesudah usaha *adaptive reuse*  
Sumber: archdaily.com

Pada penelitian ini, akan mencari dan menganalisis usulan fungsi apa yang sesuai untuk diterapkan ke dalam bangunan cagar budaya, sesuai dengan prinsip *adaptive reuse*, yaitu usaha konservasi dengan menyesuaikan nilai lingkungan dan sosial dengan melakukan perubahan terbatas dan mempertahankan muka bangunan agar dapat diapresiasi.

## 1.2. Perumusan Masalah Penelitian

Hadirnya Kota Tua sebagai Kawasan Cagar Budaya yang keberadaannya dilindungi oleh pemerintah DKI Jakarta, merupakan suatu kepekaan akan pentingnya pelestarian cagar budaya. Serangkaian upaya pelestarian pada tiap komponen di dalamnya pun menjadikan Kawasan Kota Tua Jakarta sebagai salah satu kawasan wisata budaya dan sejarah di Indonesia. Meskipun begitu, masih banyak bangunan bersejarah di dalam Kawasan Kota Tua dengan kondisi kosong dan terbengkalai, salah satunya adalah Gedung



Tjipta Niaga, yang merupakan bangunan cagar budaya golongan B. Upaya pelindungan, sebagai salah satu bentuk pelaksanaan pelestarian cagar budaya, telah dilaksanakan dengan cukup baik oleh pemerintah DKI Jakarta, yaitu dengan pembentukan Kawasan Kota Tua sebagai lingkungan binaan atau zona yang di dalamnya terdapat beberapa bangunan Cagar Budaya. Namun untuk upaya pengembangan dan pemanfaatan masih harus digencarkan agar nilai – nilai yang terdapat pada setiap bangunan cagar budaya tidak memudar. Butuh adanya usaha untuk menghidupkan kembali Gedung Tjipta Niaga, agar mampu mencapai potensinya dengan maksimal sebagai suatu karya arsitektur, sehingga dapat mewadahi aktivitas di dalamnya sesuai dengan konteks sosial dan lingkungan yang terjadi di masa kini, yaitu dengan upaya *adaptive reuse*.

### **1.3. Pertanyaan Penelitian**

Apa fungsi yang sesuai dalam upaya melakukan *adaptive reuse* pada bangunan cagar budaya, Gedung Tjipta Niaga?

### **1.4. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bangunan cagar budaya, Gedung Tjipta Niaga, sesuai dengan prinsip konservasi dan *adaptive reuse*, demi mencari fungsi yang tepat untuk diterapkan ke dalam bangunan cagar budaya. Dengan mengetahui jenis fungsi apa saja yang dapat diaplikasikan, maka dapat diperoleh perbandingan antara beberapa fungsi, yang nantinya akan didapatkan fungsi yang paling ideal, sesuai dengan prinsip dan kebutuhan konteks lingkungan dan sosial atau masyarakat. Diharapkan melalui penelitian ini, diperoleh solusi yang tidak hanya bermanfaat bagi hidupnya kembali sebuah bangunan, namun juga pada perkembangan lingkungan di sekitarnya.

### **1.5. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini bermanfaat untuk:

1. Menambah pengetahuan pada para akademisi mengenai strategi penerapan *adaptive reuse* pada bangunan cagar budaya.
2. Memunculkan kepekaan untuk melakukan konservasi arsitektur, khususnya bangunan cagar budaya.
3. Memunculkan kepekaan bagi pembaca untuk lebih menghargai bangunan cagar budaya, bukan hanya dari fisiknya saja, namun juga dari jiwa dan nilai sejarahnya, sehingga usaha pelestarian juga dapat diusahakan oleh seluruh masyarakat.

## **1.6. Ruang Lingkup Penelitian**

Ruang lingkup penelitian difokuskan pada:

1. Kondisi fisik Gedung Tjipta Niaga dan kawasan cagar budaya Kota Tua, Jakarta.
2. Upaya pelestarian bangunan cagar budaya dengan prinsip-prinsip *adaptive reuse* dalam usaha untuk mencari alternatif fungsi baru untuk diterapkan dalam Gedung Tjipta Niaga.
3. Penentuan kesesuaian fungsi baru pada Gedung Tjipta Niaga, berdasarkan hasil analisis.

## **1.7. Metode Penelitian**

### **1.7.1. Jenis Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif dengan pendekatan kualitatif, di mana peneliti akan mengamati objek studi ruang kantor pada bangunan cagar budaya golongan B, yaitu Gedung Tjipta Niaga, Jakarta Barat, DKI Jakarta. Metode penelitian deskriptif adalah metode untuk meneliti sekelompok manusia, objek, sistem, dan peristiwa yang terjadi pada masa sekarang. Tujuan metode deskriptif adalah untuk membuat deskripsi dan gambaran secara sistematis, faktual dan akurat berisi fakta, sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki. Tujuan analisis dengan pendekatan kualitatif adalah untuk mengumpulkan data/informasi yang mampu menjelaskan suatu fenomena secara detail dan menyeluruh.

### **1.7.2. Tempat dan Waktu Penelitian**

Penelitian berlangsung di Jl. Kali Besar Timur 4 No. 37, Kec. Taman Sari, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta. Lokasi penelitian merupakan lingkungan cagar budaya golongan 2, berdasarkan guidelines kota tua, Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Dinas Kebudayaan dan Permuseuman Tahun 2007.



Gambar 1.3 Lokasi Objek Penelitian  
 Sumber: Konsorsium Pembangunan Kota Tua Jakarta

Observasi penelitian akan dilakukan dari bulan Maret 2022 hingga bulan Juni 2022.

### 1.7.3. Sumber Data

Data penelitian diperoleh melalui pengukuran lapangan secara langsung demi mendapatkan ukuran tapak dan bangunan dengan detail. Peneliti juga akan melakukan observasi melalui gambar-gambar bangunan melalui pemotretan secara langsung dan penelusuran gambar melalui internet untuk memperoleh gambar bangunan di tahun-tahun sebelumnya. Data-data seperti regulasi setempat dan data cagar budaya akan diperoleh melalui penelusuran situs resmi pemerintah.

### 1.7.4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan tahapan awal dalam penelitian data, yang bertujuan untuk mendapatkan data yang diperlukan untuk penelitian. Pada penelitian ini dilakukan 2 teknik pengumpulan data, yaitu:

- **Observasi**

Teknik observasi dilakukan dengan cara mengunjungi lokasi objek studi secara langsung. Kegiatan observasi yang dilakukan adalah mengambil dokumentasi fisik objek studi dan lingkungan sekitarnya dengan kamera, pengukuran objek dengan meteran, membuat 3d model objek penelitian. Selain observasi mengenai objek studi, dilakukan pula observasi mengenai hal-hal yang terdapat di luar objek studi, seperti demografi pengunjung sekitar, fungsi bangunan sekitar, fasilitas pendukung, dan sebagainya. yang dapat menjadi komponen

pertimbangan bagi fungsi yang nantinya akan diterapkan dalam objek studi. Observasi bertujuan agar fungsi yang terpilih sesuai dengan kebutuhan sosial dan lingkungan.

- **Studi Pustaka**

Studi pustaka dilakukan dengan mencari data terkait sejarah dan perkembangan bangunan, informasi terkait penetapan objek sebagai bangunan cagar budaya, data mengenai pemugaran dan rekonstruksi, dan gambar kerja. Selain itu, memanfaatkan pula penggunaan situs pemerintah, regulasi yang terkait dengan bangunan cagar budaya, peraturan daerah mengenai tata guna lahan dan peruntukan bangunan, teknik konservasi, dan batasan-batasan usaha konservasi di Kota Tua, yang mengacu pada prinsip *adaptive reuse*.

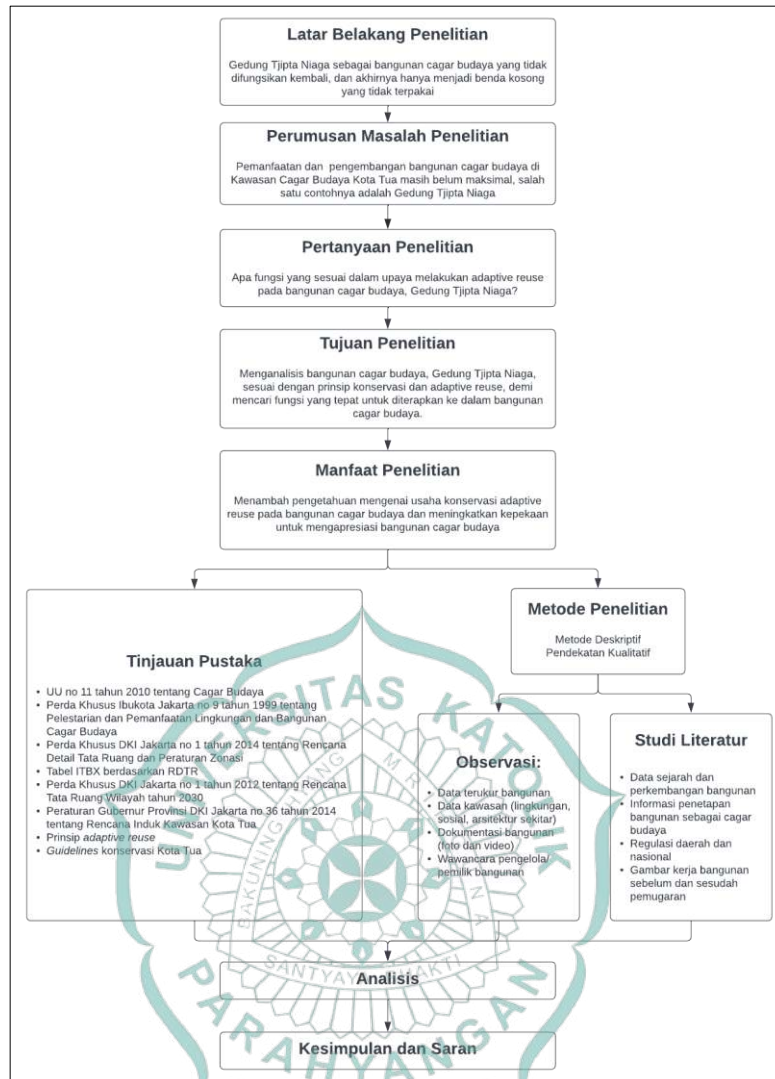
#### **1.7.5. Tahap Analisis Data**

Proses analisis data akan dimulai jika seluruh data yang direncanakan telah terkumpul, kemudian dilanjutkan dengan pembahasan sesuai variabel-variabel yang telah ditetapkan pada landasan teori. Analisis akan memberikan usulan fungsi baru yang tepat dan sesuai dengan kondisi bangunan dan kebutuhan masyarakat sekitar.

#### **1.7.6. Tahap Penarikan Kesimpulan**

Penarikan kesimpulan merupakan tahapan akhir yang akan dilakukan setelah analisis data dilakukan. Kesimpulan dapat ditarik dan dirumuskan setelah hasil analisis dapat menjawab permasalahan penelitian yang harus diselesaikan.

#### **1.8. Kerangka Pemikiran**



Gambar 1.4 Kerangka Pemikiran