

**SKRIPSI 52**

***ADAPTIVE-REUSE* PADA BANGUNAN CAGAR BUDAYA  
DASAAD MUSIN CONCERN, JAKARTA**



**NAMA : LEVINA LIN  
NPM : 6111801147**

**PEMBIMBING: DR. IR. HARASTOETI D. HARTONO, M.S.A.**

**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**

***APPLICATION OF ADAPTIVE-REUSE ON DASAAD MUSIN  
CONCERN, JAKARTA AS A CULTURAL HERITAGE  
BUILDING***



**NAMA : LEVINA LIN  
NPM : 6111801147**

**PEMBIMBING: DR. IR. HARASTOETI D. HARTONO, M.S.A.**

**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  
DASAAD MUSIN CONCERN, JAKARTA**



**NAMA : LEVINA LIN  
NPM : 6111801147**

**PEMBIMBING:**

**DR. IR. HARASTOETI D. HARTONO, M.S.A.**

**PENGUJI :**

**IR. C. SUDIANTO ALY, M.T.  
ALDYFRA L. 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 : Levina Lin  
NPM : 6111801147  
Alamat : Jl. Rosmala No. 42, Tomang, Jakarta Barat  
Judul Skripsi : *Adaptive-Reuse* pada Bangunan Cagar Budaya Dasaad Musin Concern, 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, Juni 2022



Levina Lin

**SKRIPSI 52**

***ADAPTIVE-REUSE* PADA BANGUNAN CAGAR BUDAYA  
DASAAD MUSIN CONCERN, JAKARTA**



**NAMA : LEVINA LIN  
NPM : 6111801147**

**PEMBIMBING:**

**DR. IR. HARASTOETI D. HARTONO, M.S.A.**

**PENGUJI :**

**IR. C. SUDIANTO ALY, M.T.  
ALDYFRA L. 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 : Levina Lin  
NPM : 6111801147  
Alamat : Jl. Rosmala No. 42, Tomang, Jakarta Barat  
Judul Skripsi : *Adaptive-Reuse* pada Bangunan Cagar Budaya Dasaad Musin Concern, 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, Juni 2022



Levina Lin

## Abstrak

# **ADAPTIVE-REUSE PADA BANGUNAN CAGAR BUDAYA DASAAD MUSIN CONCERN, JAKARTA**

Oleh  
**Levina Lin**  
NPM: 6111801147

Kota Tua Jakarta sebagai salah satu destinasi wisata sejarah budaya sekaligus kawasan cagar budaya di Jakarta. Kota Tua banyak menyimpan sejarah dan warisan budaya Jakarta, terutama dari masa kolonial Belanda abad ke-18. Oleh karena itu, pemerintah mengambil langkah untuk melestarikan daerah tersebut melalui program revitalisasi Kota Tua yang bernama Pembangunan Kota Tua Jakarta yang dimulai pada tahun 2013 dengan memakai Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah. Program ini selain bertujuan untuk melestarikan arsitektur kawasan Kota Tua dan suasana masa kolonial yang disesuaikan dengan rencana kota Jakarta, juga bertujuan untuk memanfaatkan bangunan bersejarah menjadi tempat usaha yang bermanfaat bagi kesejahteraan rakyat dan perekonomian kota.

Sampai sekarang, program revitalisasi berhasil memfungsikan ulang beberapa bangunan di Kota Tua menjadi bangunan dengan fungsi permanen (museum, perkantoran) maupun temporer dengan masa sewa (galeri, kafe/restoran, pertokoan). Namun, ada beberapa bangunan yang setelah direvitalisasi masih tetap kosong dan terlantar, dengan pemanfaatan yang hanya berupa tempat foto atau shooting jangka pendek. Kasus seperti ini salah satunya ditemukan pada revitalisasi cagar budaya Dasaad Musin Concern yang masih kosong, padahal dalam peraturan diperkenankan untuk dipakai untuk bidang usaha/perekonomian. Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui fungsi baru (*adaptive-reuse*) yang sesuai dengan Dasaad Musin Concern, baik dari segi arsitektural, sekaligus dari segi non-arsitektural seperti konteks dan nilai lingkungan, sejarah, dan budaya.

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif melalui *single case study* terhadap objek cagar budaya Dasaad Musin Concern. Pengumpulan data dilakukan lewat observasi dan pengukuran langsung dan studi literatur mengenai prinsip konservasi cagar budaya dan *adaptive-reuse*. Sementara proses analisis mengenai fungsi baru yang sesuai dengan Dasaad Musin Concern dilakukan dengan cara analisis matriks pencocokan antara hasil observasi fisik objek studi dan konteks kawasan sekitar, tipologi fungsi bangunan yang legal diperuntukkan untuk objek studi sesuai dengan regulasi berlaku, dan dengan prinsip pelaksanaan konservasi dan *adaptive-reuse*.

Hasil dari penelitian ini adalah usulan fungsi baru beserta dengan perencanaan dan pemanfaatan ruang luar, ruang dalam, dan alternatif tambahannya pada objek cagar budaya Dasaad Musin Concern yang sesuai dengan peraturan yang berlaku dan sejalan juga dengan prinsip pelaksanaan *adaptive-reuse*. Diharapkan penelitian ini dapat menjadi salah satu usulan yang bermanfaat bagi fungsi baru yang diterapkan pada Dasaad Musin Concern dan kawasan Kota Tua, dan juga bagi pelestarian bangunan terkait sebagai bangunan cagar budaya.

**Kata-kata kunci:** *adaptive-reuse*, bangunan cagar budaya, konservasi, Kota Tua





## Abstract

### **APPLICATION OF ADAPTIVE-REUSE ON DASAAD MUSIN CONCERN, JAKARTA AS A CULTURAL HERITAGE BUILDING**

by

**Levina Lin**

**NPM: 6111801147**

*Kota Tua Jakarta, or Old Town Jakarta, is one of the most well-known cultural and historical tourist destinations, as well as an established area of cultural heritage objects in Jakarta. The Old Town contains much of Jakarta's history and cultural heritage, most notably from the 18th century during the Dutch's reign over Indonesia. Consequently, the government launched a revitalization program under the name Pembangunan Kota Tua Jakarta (Development of Kota Tua Jakarta) in 2013, using the local government budget (Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah). The intention of the program, aside from preserving the Old Town region's architecture and its close resemblance with the scenery of 18th century Batavia, is to put cultural heritage buildings into functions that are beneficial to social welfare and economic development of the city and its people.*

*Present day, the program is successful to have put a few of the Old Town's buildings into great use, and sustainable, at that. Some buildings are restored and put into permanent uses (such as museums and offices), meanwhile some others are put into temporary ones under leases (short-term art galleries and cafes/restaurants). However, there are still some buildings that, after restoration, are still left unused and neglected, and are only used as tourist's photo spots or temporary shooting places. One example being the Dasaad Musin Concern building, which, after undergoing the revitalization program, stood vacant; although local regulations allowed it to be reused as places of business. The purpose of this research is to find out the appropriate implementation of adaptive-reuse on the Dasaad Musin Concern building, in both terms of architectural and non-architectural aspects, such as the local context and historical and cultural values.*

*This research uses a descriptive method with a qualitative approach, through a single-case study involving the cultural heritage object of the Dasaad Musin Concern building. Datas related to the research are acquired through real-time direct observation and measurements and studies about literature concerning the principles of cultural heritage conservation and adaptive-reuse. The process of analysis to find out a new and appropriate usage of the Dasaad Musin Concern involves an analytical matrix process comparing the result of the observation, the typologies of buildings allowed as legal reusages for the Dasaad Musin Concern, and the principles of heritage building conservation and adaptive-reuse.*

*The outcome of this research is a series of suggested possibilities and usage for outdoor and indoor zoning as well as additional alternatives for the Dasaad Musin Concern that conform to current governing regulations and the principles of adaptive-reuse. This research aspires to be a beneficial suggestion for further projects involving the conservation and reuse of the Dasaad Musin Concern as a cultural heritage building in the Old Town.*

**Keywords:** *adaptive-reuse, cultural heritage building, conservation, Kota Tua*

## **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 kepustakaan 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, Ibu Dr. Ir. Harastoeti D. Hartono, M.S.A., atas saran, pengarahan, dan masukan yang telah diberikan serta berbagai ilmu yang berharga;
- Dosen penguji, Bapak Ir. C. Sudianto Aly, M.T. dan Bapak Aldyfra Luhulima Lukman, S.T., M.T., Ph.D. atas masukan, pengarahan, dan bimbingan yang diberikan;
- Bapak Rahmad sebagai perwakilan dari pengelola bangunan Dasaad Musin Concern atas waktu dan informasi yang diberikan kepada penulis melalui wawancara dan selama masa observasi berlangsung;
- Keluarga atas waktu, kesabaran, dan kepercayaan yang telah diberikan kepada penulis untuk mendukung agar terselesaikannya laporan ini; dan
- Teman-teman seperjuangan yang tidak bisa disebutkan satu per satu untuk selalu memberi semangat, masukan, dan inspirasi dalam pengerjaan laporan.

Bandung, Juni 2022

Levina Lin



## DAFTAR ISI

Abstrak .....	i
Abstract .....	iii
PEDOMAN PENGGUNAAN SKRIPSI .....	v
UCAPAN TERIMA KASIH .....	vii
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR GAMBAR .....	xi
DAFTAR TABEL .....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xv
<b>BAB 1 PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Perumusan Masalah .....	3
1.3. Pertanyaan Penelitian .....	3
1.4. Tujuan Penelitian .....	4
1.5. Manfaat Penelitian .....	4
1.6. Ruang Lingkup Penelitian .....	4
1.7. Kerangka Penelitian .....	5
1.8. Jenis Penelitian .....	6
1.9. Tempat dan Waktu Penelitian .....	6
1.10. Jenis dan Sumber Data .....	6
1.11. Teknik Pengumpulan Data .....	6
1.11.1. Observasi .....	6
1.11.2. Studi Literatur .....	7
1.12. Tahap Analisis Data .....	7
1.13. Tahap Penarikan Kesimpulan .....	7
1.14. Sistematika Pembahasan .....	7
<b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>9</b>
2.1. Cagar Budaya Indonesia .....	9
2.1.1. Pengertian Cagar Budaya .....	9
2.1.2. Kriteria dan Penggolongan Cagar Budaya .....	10
2.2. Konservasi Cagar Budaya .....	11
2.2.1. Ketentuan Pelestarian Cagar Budaya .....	12
2.2.2. Istilah dalam Pelestarian Cagar Budaya .....	13
2.3. <i>Adaptive-Reuse</i> pada Cagar Budaya .....	15
2.3.1. Prinsip <i>Adaptive-Reuse</i> pada Cagar Budaya .....	16
2.3.2. Metodologi Pelaksanaan <i>Adaptive-Reuse</i> pada Cagar Budaya .....	18

2.3.3. Penerapan <i>Adaptive-Reuse</i> pada Cagar Budaya di Indonesia.....	19
2.4. Kerangka Teori.....	24
<b>BAB 3 DATA OBJEK STUDI .....</b>	<b>25</b>
3.1. Data Umum Objek Studi .....	25
3.2. Lokasi Objek Studi dan Batas Tapak.....	26
3.3. Karakteristik Fisik Objek Studi .....	28
3.3.1. Elemen Arsitektural pada Objek Studi .....	32
3.4. Tinjauan Historis .....	34
3.4.1. Sejarah Kawasan Kota Tua.....	34
3.4.2. Sejarah Bangunan Dasaad Musin Concern.....	35
3.5. Fungsi dan Aktivitas Sekitar Objek Studi.....	38
3.6. Massa dan Ruang Sekitar Objek Studi .....	38
3.7. Aksesibilitas dan Sirkulasi.....	41
3.8. Demografi dan Sosial Budaya .....	41
3.9. Regulasi Terkait .....	42
3.9.1. Regulasi Terkait Objek Studi.....	43
3.9.2. Regulasi Sekitar Tapak .....	44
3.10. Gambar Kerja .....	45
3.10.1. Denah.....	45
3.10.2. Tampak.....	48
3.10.3. Potongan.....	49
<b>BAB 4 ANALISIS .....</b>	<b>51</b>
4.1. Analisis Nilai Cagar Budaya .....	51
4.2. Analisis Nilai Arsitektur.....	51
4.2.1. Analisis Bentuk-Ruang.....	52
4.2.2. Analisis <i>Ordering Principles</i> .....	52
4.2.3. Rangkuman Analisis Nilai Arsitektur.....	59
4.3. Analisis SWOT Objek Studi dan Tapak .....	59
4.3.1. Petunjuk Membaca Analisis SWOT .....	60
4.3.2. SWOT Objek Studi dan Tapak .....	61
4.3.3. Hasil Strategi Analisis SWOT .....	63
4.4. Pencocokan Kesesuaian Strategi SWOT dengan Peruntukan Bangunan yang Diizinkan .....	64
4.4.1. Galeri.....	65





## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Dasaad Musin Concern Sebelum Direstorasi .....	2
Gambar 1. 2 Dasaad Musin Concern Setelah Direstorasi.....	2
Gambar 1. 3 Kerangka Penelitian.....	5
Gambar 2. 1 Eksterior Kedai Aroma Nusantara.....	20
Gambar 2. 2 Eksterior Kedai Aroma Nusantara.....	20
Gambar 2. 3 Ilustrasi Repetisi pada Fasad Aroma Nusantara .....	22
Gambar 2. 4 Ilustrasi Simetri pada Fasad Aroma Nusantara.....	22
Gambar 2. 5 Denah Kedai Aroma Nusantara.....	23
Gambar 2. 6 Interior Kedai Aroma Nusantara .....	23
Gambar 2. 7 Interior Kedai Aroma Nusantara .....	23
Gambar 2. 8 Kerangka Teori.....	24
Gambar 3. 1 Eksterior Dasaad Musin Concern .....	25
Gambar 3. 2 <i>Aerial View</i> Tapak Objek Studi.....	26
Gambar 3. 3 Tampak Utara .....	26
Gambar 3. 4 Tampak Barat .....	27
Gambar 3. 5 Tampak Timur.....	27
Gambar 3. 6 Tampak Timur (Kondisi Pedestrian) .....	27
Gambar 3. 7 Tampak Selatan (Tampak Depan Gedung Jasindo).....	28
Gambar 3. 8 Denah Lantai 1 .....	29
Gambar 3. 9 Denah Lantai 2 .....	29
Gambar 3. 10 Denah Lantai 3 .....	29
Gambar 3. 11 Tampak Eksterior Dasaad Musin Concern .....	30
Gambar 3. 12 Tampak Eksterior Dasaad Musin Concern .....	30
Gambar 3. 13 Tangga Utama .....	30
Gambar 3. 14 Lantai Asli Dasaad Musin Concern.....	31
Gambar 3. 15 Dinding Asli Dasaad Musin Concern.....	31
Gambar 3. 16 Tampak Eksterior Dasaad Musin Concern Sebelum Dipugar .....	36
Gambar 3. 17 Interior Dasaad Musin Concern Saat Proses Pemugaran.....	37
Gambar 3. 18 Interior Dasaad Musin Concern Bagian Menara Saat Proses Pemugaran.....	37
Gambar 3. 19 <i>Aerial View</i> Fungsi Bangunan Sekitar Objek Studi.....	38

Gambar 3. 20 Massa pada Koridor Jl. Kunir .....	39
Gambar 3. 21 Massa pada Koridor Jalur Pedestrian (Sisi Timur Objek Studi) Menuju Alun-alun Fatahillah .....	39
Gambar 3. 22 Massa pada Area Alun-alun Fatahillah .....	39
Gambar 3. 23 Massa pada Koridor Jalur Pedestrian (Sisi Barat Objek Studi) Menuju Alun-alun Fatahillah .....	40
Gambar 3. 24 Massa pada Koridor Jl. Kunir .....	40
Gambar 3. 25 Massa pada Koridor Jalur Pedestrian (Sisi Barat Kantor Pos Kota) Menuju Alun-alun Fatahillah .....	40
Gambar 3. 26 Skema Sirkulasi Sekitar Objek Studi .....	41
Gambar 3. 27 Peta Zonasi Tempat Objek Studi Berada .....	44
Gambar 3. 28 Denah Lantai 1 Eksisting .....	45
Gambar 3. 29 Denah Lantai 2 Eksisting .....	46
Gambar 3. 30 Denah Lantai 3 Eksisting .....	46
Gambar 3. 31 Denah Lantai Menara .....	46
Gambar 3. 32 Denah Lantai Atap .....	46
Gambar 3. 33 Denah Lantai 1 .....	47
Gambar 3. 34 Denah Lantai 2 .....	47
Gambar 3. 35 Denah Lantai 3 .....	47
Gambar 3. 36 Denah Atap dan Menara .....	48
Gambar 3. 37 Tampak Eksisting Bangunan .....	48
Gambar 3. 38 Tampak Eksisting Bangunan .....	48
Gambar 3. 39 Tampak Bangunan .....	49
Gambar 3. 40 Tampak Bangunan .....	49
Gambar 3. 41 Potongan Bangunan .....	49
Gambar 3. 42 Potongan Bangunan .....	50
Gambar 4. 1 Ilustrasi Organisasi Ruang Grid pada Denah Objek Studi .....	52
Gambar 4. 2 Implementasi Aksis pada Kawasan Kota Tua Jakarta .....	53
Gambar 4. 3 Datum dan Ciri Khas Desain Bangunan Kolonial yang Berada Di Sekitar Objek Studi dalam Kawasan Kota Tua Jakarta .....	53
Gambar 4. 4 Datum dan Ciri Khas Desain Bangunan Kolonial yang Berada Di Sekitar Objek Studi dalam Kawasan Kota Tua Jakarta .....	54

Gambar 4. 5 Datum dan Ciri Khas Desain Bangunan Kolonial yang Berada Di Sekitar Objek Studi dalam Kawasan Kota Tua Jakarta .....	54
Gambar 4. 6 Datum dan Ciri Khas Desain Bangunan Kolonial yang Berada Di Sekitar Objek Studi dalam Kawasan Kota Tua Jakarta .....	54
Gambar 4. 7 Implementasi Simetri Bilateral pada Fasad Bangunan .....	55
Gambar 4. 8 Implementasi Simetri Bilateral pada Fasad Bangunan .....	55
Gambar 4. 9 Implementasi Simetri Bilateral pada Denah Bangunan .....	55
Gambar 4. 10 Implementasi Simetri Bilateral pada Denah Bangunan .....	56
Gambar 4. 11 Implementasi Hirarki pada Fasad Bangunan dalam Bentuk Menara56	
Gambar 4. 12 Implementasi Hirarki pada Fasad Bangunan dalam Bentuk Menara57	
Gambar 4. 13 Implementasi Repetisi pada Fasad Bangunan .....	57
Gambar 4. 14 Implementasi Repetisi pada Fasad Bangunan .....	58
Gambar 4. 15 Implementasi Repetisi Grid pada Denah Bangunan .....	58
Gambar 4. 16 Rencana Tata Ruang Luar Skala Kawasan.....	81
Gambar 4. 17 Rencana Tata Ruang Luar Skala Tapak.....	81
Gambar 4. 18 Rencana Tata Ruang Dalam Lantai 1 .....	82
Gambar 4. 19 Rencana Tata Ruang Dalam Lantai 2 .....	83
Gambar 4. 20 Rencana Tata Ruang Dalam Lantai 3 .....	83
Gambar 4. 21 Rencana Tata Ruang Dalam Lantai 1 .....	85
Gambar 4. 22 Rencana Tata Ruang Dalam Lantai 2 .....	86
Gambar 4. 23 Rencana Tata Ruang Dalam Lantai 3 .....	86



## DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Peruntukan Dasaad Musin Concern .....	2
Tabel 3. 1 Tabel Elemen Arsitektural pada Objek Studi .....	32
Tabel 3. 2 Peruntukan Dasaad Musin Concern .....	43
Tabel 4. 1 Tabel Analisis Nilai Cagar Budaya.....	51
Tabel 4. 2 Tabel Petunjuk Cara Membaca SWOT .....	60
Tabel 4. 3 SWOT Objek Studi dan Tapak.....	61
Tabel 4. 4 Peruntukan Dasaad Musin Concern .....	65
Tabel 4. 5 Pencocokan Kesesuaian Strategi SWOT terhadap Peruntukan Galeri ...	65
Tabel 4. 6 Pencocokan Kesesuaian Strategi SWOT terhadap Peruntukan Toko/Retail .....	66
Tabel 4. 7 Pencocokan Kesesuaian Strategi SWOT terhadap Peruntukan Pendidikan .....	67
Tabel 4. 8 Pencocokan Kesesuaian Strategi SWOT terhadap Peruntukan Restoran .....	68
Tabel 4. 9 Pencocokan Kesesuaian Strategi SWOT terhadap Peruntukan Hiburan	69
Tabel 4. 10 Pencocokan Kesesuaian Strategi SWOT terhadap Peruntukan Perkantoran.....	70
Tabel 4. 11 Pencocokan Kesesuaian Strategi SWOT terhadap Peruntukan Perhotelan .....	71
Tabel 4. 12 Tabel Kombinasi Hasil Pencocokan Strategi SWOT .....	73
Tabel 4. 13 Pencocokan Kesesuaian Prinsip <i>Adaptive-reuse</i> terhadap Kombinasi Galeri-Galeri.....	74
Tabel 4. 14 Pencocokan Kesesuaian Prinsip <i>Adaptive-reuse</i> terhadap Kombinasi Toko-Galeri .....	75
Tabel 4. 15 Pencocokan Kesesuaian Prinsip <i>Adaptive-reuse</i> terhadap Kombinasi Toko-Pendidikan .....	77
Tabel 4. 16 Pencocokan Kesesuaian Prinsip <i>Adaptive-reuse</i> terhadap Kombinasi Galeri-Pendidikan.....	78
Tabel 4. 17 Tabel Rangkuman Kemungkinan Kombinasi Fungsi.....	80
Tabel 4. 18 Tabel Kebutuhan Ruang Dalam Alternatif 1 .....	84
Tabel 4. 19 Tabel Kebutuhan Ruang Dalam Tambahan Alternatif 2.....	87



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Eksisting tapak dan objek studi Dasaad Musin Concern .....	95
Lampiran 2: Interior Dasaad Musin Concern.....	96
Lampiran 3: Gambar kerja Dasaad Musin Concern.....	98



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Kawasan Kota Tua Jakarta adalah sebuah wilayah khusus melintasi Jakarta Utara dan Jakarta Barat. Pada masa zaman penjajahan Belanda, wilayah ini merupakan awal dan pusat dari pembangunan Batavia sebagai markas VOC di daerah Asia, karena dinilai sebagai tempat yang strategis dengan sumber daya melimpah dan menguntungkan untuk perdagangan rempah-rempah.

Kini, kawasan Kota Tua Jakarta adalah kawasan dengan situs bersejarah dan cagar budaya yang mencerminkan suasana serta arsitektur Batavia abad 17-19, terutama untuk arsitektur gaya Indies Empire dan New Indies. Bangunan-bangunan era kolonial difungsikan menjadi museum seni-budaya, restoran, dan deretan pertokoan. Pengunjung kawasan Kota Tua mencapai 1,4 juta pada tahun 2017 dan 2018, bahkan menembus 2 juta orang pada 2019. Oleh karena itu, potensi kawasan ini di bidang pariwisatanya sangat tinggi, dengan kesempatan untuk menanamkan edukasi kepada pengunjung tentang sejarah dan budaya Jakarta pada zaman Batavia.

Salah satu bangunan cagar budaya yang ada di kawasan Kota Tua adalah bangunan Dasaad Musin Concern, sebuah bangunan di sebelah utara Taman Fatahillah. Bangunan tersebut adalah bekas kantor milik salah satu konglomerat ternama di Indonesia pada kisaran periode Orde Lama, Agus Musin Dasaad. Sebagai cagar budaya golongan B, Dasaad Musin Concern dipertahankan untuk direstorasi dengan niat difungsikan kembali oleh pemerintah. Bersama dengan bangunan-bangunan lainnya dalam kawasan Kota Tua, Unit Pengelola Kawasan Kota Tua, di bawah Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, mengeluarkan Rp 88 miliar dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) 2019.





Gambar 1. 1 Dasaad Musin Concern Sebelum Direstorasi  
Sumber: Wikipedia



Gambar 1. 2 Dasaad Musin Concern Setelah Direstorasi  
Sumber: Archinesia.com

Namun pada realitanya hingga sekarang, Dasaad Musin Concern masih dibiarkan kosong dan tidak terbuka untuk publik, dan hanya bisa difoto dari luar bagi wisatawan yang berkunjung. Padahal, menurut Guidelines Kota Tua dari Dinas Kebudayaan dan Permuseuman Jakarta, bangunan Dasaad Musin Concern memiliki izin peruntukan makro berupa fungsi komersial, perkantoran, pendidikan, konvensi, dan hunian.

Tabel 1. 1 Peruntukan Dasaad Musin Concern

No.	Nama Bangunan Sekarang	Nama Bangunan Dulu	Lokasi	Gol.	Peruntukan Mikro		Peruntukan Makro
					Lantai Dasar	Lantai Atas	
<b>Golongan I</b>							
4.	Dasaad Musin Concern (kosong)	Dasaad Musin Concern	Jl. Kunir No. Kel. Pinangsia Kec. Taman Sari Jakarta Barat 11110	B	restoran, toko/retail, galeri, hiburan	galeri, pendidikan, perkantoran, hotel, hunian	komersial/jasa/retail, perkantoran, pendidikan, konvensi, hotel, hunian

Sumber: Guidelines Kota Tua 2007

Dasaad Musin Concern bisa diberikan fungsi yang lebih produktif dan berkelanjutan sesuai dengan konteks budaya, sejarah, dan lingkungannya; ketimbang hanya dijadikan sebagai tempat foto dan syuting musiman. Hal ini juga agar pemanfaatan Dasaad Musin Concern meningkatkan nilai bangunan tersebut sebagai bangunan cagar budaya, juga meningkatkan nilai kawasan Kota Tua; baik sebagai destinasi pariwisata dan edukasi sejarah-budaya, dan juga sebagai kawasan cagar budaya yang cukup diperhitungkan eksistensinya di Jakarta.

## **1.2. Perumusan Masalah**

Dasaad Musin Concern adalah salah satu bangunan cagar budaya di kawasan Kota Tua Jakarta yang termasuk dalam program revitalisasi Kota Tua Jakarta yang diselenggarakan oleh pemerintah DKI Jakarta dengan tujuan untuk meningkatkan eksposur pariwisata Jakarta, mengembangkan sektor ekonomi-sosial-budaya masyarakat setempat, serta melestarikan kawasan Kota Tua sebagai kawasan cagar budaya bersejarah. Namun setelah direstorasi melalui program tersebut, Dasaad Musin Concern sampai sekarang masih dibiarkan kosong tanpa fungsi yang bisa dimanfaatkan secara aktif oleh masyarakat maupun pengunjung.

Sebagai salah satu upaya pelestarian cagar budaya, *adaptive-reuse* adalah proses penerapan fungsi baru yang relevan kepada suatu bangunan lama untuk memanfaatkan kembali bangunan tersebut secara aktif. Maka dalam penelitian ini, akan dibahas mengenai fungsi baru yang sesuai untuk Dasaad Musin Concern, agar bisa meningkatkan nilai bangunan tersebut sebagai bangunan cagar budaya dan meningkatkan nilai kawasan Kota Tua yang sejalan dengan tujuan program revitalisasi Kota Tua Jakarta.

## **1.3. Pertanyaan Penelitian**

Apa usulan fungsi baru yang sesuai untuk diaplikasikan kepada Dasaad Musin Concern sebagai bangunan cagar budaya golongan B di Jakarta?

#### **1.4. Tujuan Penelitian**

Mengetahui usulan fungsi baru yang sesuai untuk diaplikasikan kepada bangunan Dasaad Musin Concern sebagai cagar budaya golongan B di Jakarta, melalui prinsip-prinsip penerapan *adaptive-reuse*.

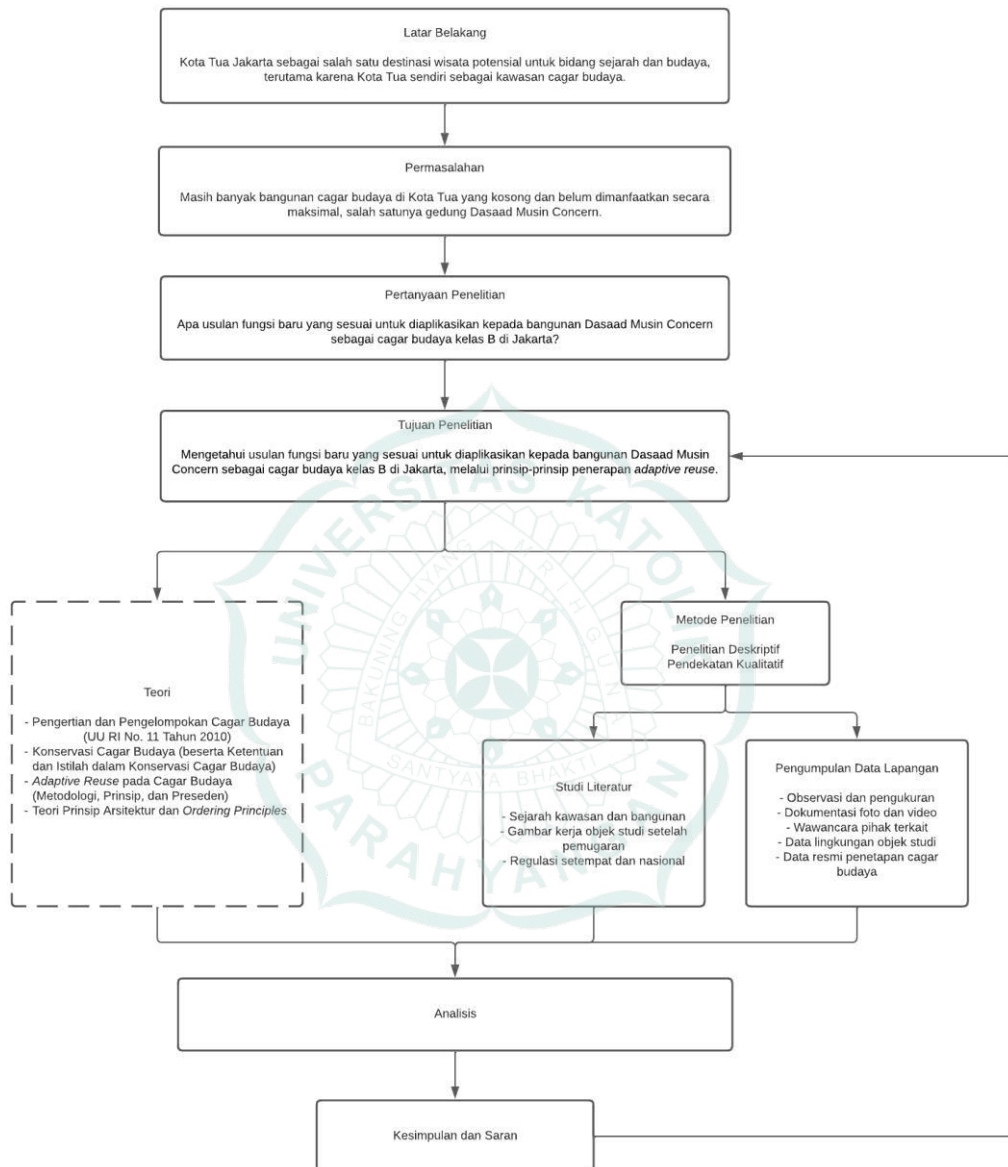
#### **1.5. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini bermanfaat untuk menambah pengetahuan tentang upaya konservasi cagar budaya dan prinsip *adaptive-reuse* pada arsitektur, terutama untuk masyarakat umum. Sementara untuk lingkup akademis, penelitian diharapkan bisa bermanfaat untuk menjadi referensi dan mendorong pihak-pihak terkait untuk bisa melaksanakan konservasi dan penerapan *adaptive-reuse* dengan baik dan benar, dan menghasilkan fungsi baru bangunan yang lebih bermanfaat sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

#### **1.6. Ruang Lingkup Penelitian**

Ruang lingkup penelitian dibatasi pada lingkup pembahasan penelitian adalah prinsip *adaptive-reuse* yang benar dan sesuai dengan konteks dan sejarah yang diterapkan dalam objek studi bangunan cagar budaya Dasaad Musin Concern.

## 1.7. Kerangka Penelitian



Gambar 1. 3 Kerangka Penelitian

## **1.8. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif *single case study* terhadap objek studi bangunan cagar budaya Dasaad Musin Concern. Penelitian dilakukan dengan cara pengambilan data secara langsung pada kondisi objek studi pada kondisi dan waktu sebenarnya, dan dengan cara mengkaji data literatur yang relevan terhadap objek studi dan prinsip *adaptive-reuse* yang akan diaplikasikan pada objek studi.

## **1.9. Tempat dan Waktu Penelitian**

Penelitian ini dilakukan di bangunan cagar budaya Dasaad Musin Concern, Jl. Kalibesar Timur III No. 3, Pinangasia, Jakarta Barat yang berlokasi di kawasan Kota Tua Jakarta. Penelitian ini dilakukan dalam periode waktu 4 bulan, dari Maret 2022 hingga Juni 2022.

## **1.10. Jenis dan Sumber Data**

Sumber data pada penelitian ini terbagi menjadi 2, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer pada penelitian ini meliputi data observasi langsung terhadap objek studi dan wawancara dengan pihak terkait objek studi. Data sekunder pada penelitian ini meliputi studi literatur terkait objek studi serta prinsip *adaptive-reuse* terhadap bangunan cagar budaya.

## **1.11. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data yang dilakukan pada penelitian ini secara umum terbagi menjadi 2, yaitu observasi langsung terhadap objek studi terpilih dan studi data literatur aspek-aspek yang berkaitan dengan prinsip *adaptive-reuse* terhadap bangunan cagar budaya, secara khusus terhadap objek studi.

### **1.11.1. Observasi**

Observasi terhadap objek studi meliputi survey langsung ke tapak dan bangunan, pengukuran terhadap bangunan, pengambilan dokumentasi foto dan video pada kondisi dan waktu sebenarnya, serta wawancara dengan pihak terkait yang pernah berhubungan/mengelola objek studi.

### **1.11.2. Studi Literatur**

Studi data literatur yang dilakukan meliputi data-data antara lain sejarah bangunan dari awal pembangunan hingga kondisi terkini, gambar kerja pada saat proses pemugaran objek studi, dokumentasi foto dan video sebelum dan sesudah pemugaran, regulasi pemerintah terkait dengan objek studi, serta kajian data terkait dengan prinsip *adaptive-reuse* pada bangunan cagar budaya dan teori arsitektur pendukung terkait dengan objek studi.

### **1.12. Tahap Analisis Data**

Proses analisis data dilaksanakan melalui analisis kualitatif dengan proses berurutan sebagai berikut: reduksi data yang dinilai kurang relevan, penyajian data kualitatif dan kuantitatif yang sudah lebih jelas dan disederhanakan sesuai topik kajian, dan perbandingan, pencocokan, dan pengelompokan data yang sesuai antara data observasi dengan data dari studi literatur.

### **1.13. Tahap Penarikan Kesimpulan**

Proses penarikan kesimpulan dilaksanakan bila hasil analisis telah selesai dan menunjukkan perbandingan, kecocokan, dan pengelompokan data yang lebih rinci dan jelas terkait topik kajian. Kesimpulan disajikan dalam bentuk teks naratif untuk menjelaskan mengenai prinsip *adaptive-reuse* yang terbukti dapat diaplikasikan terhadap objek studi.

### **1.14. Sistematika Pembahasan**

#### **a. BAB I: Pendahuluan**

Bab ini menjelaskan mengenai latar belakang permasalahan yang diangkat untuk dibahas dalam penelitian, rumusan masalah yang kemudian akan diuji dan dianalisis dalam penelitian, tujuan dan manfaat penelitian bagi pihak yang dituju, ruang lingkup penelitian, dan kerangka kerja proses berlangsungnya penelitian.

#### **b. BAB II: Tinjauan Pustaka**

Bab ini menjelaskan tentang definisi dari teori yang digunakan dalam proses penelitian, terutama yang berkaitan dengan data dari studi literatur yang perlu pembahasan lebih lanjut. Selain itu, bab ini juga berisi tentang kerangka teori yang

menjelaskan tentang variabel penelitian dan hubungan antar variabel, serta runtutan proses pembahasan masing-masing variabel penelitian.

c. BAB III: Data Objek Studi

Bab ini menjelaskan tentang data terkait objek studi, yaitu bangunan cagar budaya Dasaad Musin Concern, yang meliputi sejarah kawasan dan bangunan, konteks lingkungan, sejarah, dan budaya, serta data dari observasi terhadap kondisi fisik bangunan pada saat ini.

d. BAB IV: Analisis Data

Bab ini menjelaskan tentang proses analisis antara prinsip *adaptive-reuse* dan pengaplikasiannya pada objek studi yang sesuai dengan teori dan data-data yang disajikan dari Bab II dan Bab III.

e. BAB V: Kesimpulan

Bab ini menjelaskan tentang kesimpulan yang diambil sebagai hasil akhir dari keseluruhan proses penelitian terkait penerapan prinsip *adaptive-reuse* terhadap bangunan.

f. BAB VI: Daftar Pustaka

Bab ini berisi daftar literatur yang menjadi referensi dan informasi lebih lengkap yang dipakai dalam penulisan penelitian ini.