

KETAATAN PEMUGARAN BANGUNAN HUNIAN CAGAR BUDAYA DI JALAN HOS COKROAMINOTO, MENTENG

Arya Abieta¹, Maria Immaculata Ririk Winandari^{2*})

*) Corresponding author email : mi.ririk@trisakti.ac.id

1) Magister Arsitektur, FTSP, Universitas Trisakti

2) Jurusan Arsitektur, FTSP, Universitas Trisakti

Article info

MODUL vol 22 no 2, issues period 2022

Doi : 10.14710/mdl.22.2.2022.100-108

Received : 28 august 2022

Revised : 7 december 2022

Accepted : 13 december 2022

Abstract

Menteng is an elite residential area designed with Garden City Concept in the early 20th century. This area is a modern housing pioneer in Batavia and has been designated as a conservation area through the Governor's Decree in 1975 and is equipped with the conservation classification map of heritage buildings. Currently, there has been a change in the character of the Menteng area, especially on HOS Cokroaminoto Street. This study explored the compliance level of building and environmental conservation between 1975 and 2022. The quantitative method was used to obtain the compliance level of building and environmental conservation. Research variables consist of physical plots such as building massing, building-line, building height, roof shape, terraces and balconies, openings, building materials, ornament, as well as buildings function. The results showed that the buildings that complied with the conservation regulations were 37% or 36 of 97 plots with ten of them having the original form. The ownerships of the ten buildings are the original owner, government agency, or foreign government. Based on the function, only 28 of 36 plots that obeyed the regulations still retains its original function as a residence

Keywords: *compliance; heritage; Menteng; regulation; settlement*

PENDAHULUAN

Kawasan Menteng ditetapkan sebagai Lingkungan Pemugaran Menteng melalui SK Gubernur No. D.IV.6098/d/33/1975. Kawasan tersebut dibatasi oleh

Jalan Thamrin di sebelah Barat, Jalan KH Wahid Hasyim di sebelah Utara, Jalan Cikini Raya di sebelah Timur, dan Jalan Latuharhary di sebelah Selatan. Penetapan Menteng sebagai salah satu lingkungan pemugaran didasarkan pada nilai sejarah perkembangan kota Jakarta. Menteng menjadi model bagi wilayah-wilayah pemukiman baru di kota-kota lain di Pulau Jawa, misalnya di Surabaya, Malang dan Semarang (Heuken dan Pamungkas, 2001).

Regulasi mengenai pelestarian di Indonesia diawali dengan keberadaan *Monumenten Ordonantie Stbl. 1931 No. 238*. Regulasi tersebut menyatakan bahwa monumen adalah benda bergerak dan tidak bergerak yang berusia minimal 50 tahun dan memiliki nilai prasejarah, kebudayaan maupun palaeoanthropology. Kawasan Menteng menjadi perhatian pemerintah daerah Jakarta sejak tahun 1975 (Pemerintah DKI Jakarta, 1975) saat ditetapkan sebagai Lingkungan Pemugaran Menteng. Bangunan-bangunan yang ada di dalam Lingkungan Pemugaran Menteng diatur sesuai dengan Keputusan Gubernur KDKI Jakarta No.D.IV-6097/d/33/1975 tentang Ketentuan Pokok Lingkungan dan Bangunan Pemugaran di Wilayah Daerah Khusus Ibukota. Pada peraturan ini tercantum penggolongan lingkungan cagar budaya dan lingkungan cagar budaya, serta arahan pelaksanaan pelestarian sesuai dengan penggolongannya. Keputusan ini dikeluarkan dengan salah satu pertimbangan bahwa di wilayah DKI Jakarta banyak terdapat lingkungan-lingkungan yang sudah teratur dan serasi yang perlu dan diamankan dari perkembangan serta pengaruh yang mengganggu keserasian tersebut (Keputusan Gubernur KDKI Jakarta No.D.IV-6097/d/33/1975-menimbang). Kenyataannya, beberapa obyek cagar budaya baik bangunan maupun lingkungan tidak menerapkan peraturan tersebut. Bangunan dibiarkan hingga rusak, atau dirombak tanpa mengikuti arahan pelestarian yang sudah dibuat sehingga mengakibatkan rusaknya cagar budaya yang sudah ditetapkan. Kawasan Menteng merupakan kawasan penghubung pusat kota pemerintahan peninggalan Batavia yaitu Weltevreden dan kawasan komersial baru

Kuningan. Dengan dihubungkannya ruas Jalan H.R. Rasuna Said Kuningan ke Jl. H.O.S. Cokroaminoto di Menteng pada tahun 1975, fungsi ruas Jl. H.O.S. Cokroaminoto yang awalnya merupakan jalan pemukiman dengan mobilitas rendah, berubah menjadi jalan arteri yang mempunyai mobilitas sangat tinggi. Kondisi ini memicu perubahan fungsi dan bentuk bangunan serta lingkungan di ruas Jl. H.O.S. Cokroaminoto. Kebutuhan akan ruang yang lebih besar juga mempengaruhi perubahan terhadap bangunan asli. Salah satu bangunan yang berubah adalah Bioskop Menteng yang pada tahun 1988 (gambar 1) dibongkar dan menjadi Plaza Menteng. Banyak bangunan yang berubah total meskipun beberapa diantaranya masih mempertahankan karakter lingkungan.



Gambar 1. Bioskop Menteng, kini Plaza Menteng (sumber :Abieta, 2022: 38)

Di ruas jalan H.O.S. Cokroaminoto, perubahan terjadi pada bentuk bangunan dan ruang antar bangunan yang sebelumnya merupakan pembentuk utama karakter Lingkungan Pemugaran Menteng. Dengan keberadaan peraturan daerah khusus yang mengatur mengenai Lingkungan Pemugaran serta arahan pelaksanaan pelestarian, seharusnya kerusakan-kerusakan tersebut dapat dihindarkan meskipun dorongan perkembangan kota sangat tinggi. Kasus-kasus tersebut memunculkan pertanyaan mengenai tingkat ketaatan pelaksanaan pemugaran sebagai upaya pelestarian terhadap peraturan yang berlaku, dan faktor apa saja yang menjadi variabel perubahan yang terjadi.

KAJIAN PUSTAKA

Jalan H.O.S. Cokroaminoto sebagai subyek pengamatan merupakan ruas jalan yang terbentuk dari *masterplan* Moojen dan *masterplan lanjutan* oleh Kubatz. Merujuk Eggink (1930), desain pemukiman Menteng dikembangkan pada 1911 oleh arsitek P.A.J. Moojen, anggota Dewan Kotapraja dan Komisi pengawasan pengurusan tanah Menteng atau *Kondangdia-commissie*. Dalam *masterplan Nieuw Gondangdia*, bangunan-bangunan disusun berderet yang membentuk sebuah blok yang diistilahkan dengan *Blokkenbouw*. Setiap bangunan di dalam kavling ditarik

mundur sehingga mempunyai taman depan yang cukup lapang. Bentuk arsitektur tersebut mewakili gaya perancangan *Nieuwe Bouwen* melalui bentuk dekoratif geometris dan abstrak seperti yang diekspresikan dalam gaya Art Deco (Kusno, 2007: 140). Pada tahun 1909 ia merancang kantor pusat *Nillmij* di Jl. Juanda, gedung yang untuk pertama kalinya menggunakan konstruksi beton bertulang di Jakarta (Heuken dan Pamungkas, 2001), tahun 1910-1912 merancang kantor *NV de Bouwploeg* dan *Kuntskring* sebagai kantor pengembang serta *club house* untuk proyek Nieuw Gondangdia. Moojen juga menerapkan gaya arsitektur baru ini pada rancangan bangunan rumah tinggal di Kawasan pemukiman baru Menteng. Rumah-rumah dibangun dengan 1 atau 2 lantai, sederhana namun terlihat manis dengan profil dinding dan dinding batu kali sebagai ornament pertemuan bangunan dengan tanah. Desain hunian di kota taman ini dirancang menyesuaikan iklim tropis melalui atap dengan kemiringan yang tinggi, lubang angin atau bukaan dan keberadaan teras serta balkon di lantai atas. Pada pelaksanaan pembangunan *Nieuw Gondangdia*, masterplan disempurnakan untuk mengikuti pasar, oleh arsitek J. Kubatz, konsep rancangan bangunan hunian ini tetap dilanjutkan sehingga keserasian lingkungan tetap terjaga. Kubatz memindahkan ruang hijau yang luas dan terpusat, dengan membaginya ke dalam beberapa area hijau di kawasan Menteng. (Analisa penulis pada peta, masterplan Moojen dan Kubatz).



Gambar 2. Deretan rumah di Jalan HOS Cokroaminoto (sumber : Verbeek, 2022)

Pada ruas jalan ini tidak hanya terdapat hunian yang dibangun oleh pengembang N.V. de Bouwploeg, perusahaan milik Moojen sebagai perencana awal, namun juga terdapat bangunan hunian dan bangunan komersial yang dibangun dan dirancang oleh arsitek lain pada sekitar tahun 1930 serta bangunan-bangunan bergaya *art deco* yang dibangun paska kemerdekaan (gambar 2). Di ruas jalan yang dulu dikenal dengan nama *javaweg*, terdapat Taman Menteng yang pada *masterplan* Moojen direncanakan sebagai taman besar pusat kota, namun

diubah oleh Kubatz menjadi lebih kecil dan difungsikan sebagai *viosveld* (lapangan sepakbola Persija). Sekitar tahun 1968, pemerintah mulai melakukan upaya-upaya perlindungan dan pengembangan bangunan tua dan bersejarah di wilayah DKI Jakarta antara lain dengan menetapkan bangunan tersebut menjadi Museum (Eryudhawan 2017: 1).

Selain hunian yang dibangun oleh pengembang, beberapa hunian tunggal dirancang secara khusus dengan bentuk yang berbeda oleh arsitek-arsitek lain seperti F.J.L. Ghijssels, J.F.L. Blankenberg, N.Z. Kruizinga dan A.Ch. Miseroy. Gaya bangunan vila modern yang disesuaikan dengan iklim tropis memberi kesan khas pada masa nya. Pada sekitar tahun 1930 di lingkungan pemukiman Menteng mulai dibangun fasilitas pendukung hunian seperti gereja, kantor pertemuan, sekolah, lapangan olahraga serta bangunan komersil sebagai penunjang kawasan hunian. *Berlage*, salah satu arsitek termasyhur Belanda, mengunjungi Batavia pada tahun 1923 dan mengungkapkan kesan positif terhadap kawasan Menteng, yaitu 'sebagai suatu keseluruhan menyatu secara menarik'. (Heuken, Adolf, dan Pamungkas, Grace. 2001).

Merujuk Tjandrasasmita (1976:175-191), kawasan dan hal lain yang berhubungan dengan monumen termasuk dalam monument yang harus dilestarikan. Instruksi Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah 1960, meminta para gubernur mengikuti aturan yang terdapat dalam *Monumenten Ordonantie Stbl. 1931 No. 238* tersebut (Eryudhawan 2017). Gubernur Jakarta periode 1966-1977, Ali Sadikin, menempatkan kegiatan konservasi kota sebagai kekuatan pelengkap terhadap pembangunan perkotaan. Pada tahun 1970, Departemen Museum dan Sejarah bersama dengan Departemen Pekerjaan Umum melakukan pelestarian beberapa bangunan bersejarah seperti Masjid Angke, Masjid Tambora, Masjid Kampung Bandan, Masjid Kampung Banda, Masjid Cilincing, Gereja Sion, Gereja Tugu, dan Jembatan Kota Intan (Damais et al. 2013). Konservasi perkotaan dalam skala yang lebih besar dilakukan pemerintah DKI Jakarta dengan menyatakan Kampung Tugu di timur laut Jakarta sebagai kawasan konservasi melalui Surat Keputusan Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. Cb.11/2/8/70 (Eryudhawan 2017).

Dalam industri konstruksi, peraturan bangunan mempunyai peranan penting sebagai pengendali. Peraturan bangunan juga disebut dengan Kode Bangunan atau Kontrol Bangunan baik bangunan umum maupun bangunan cagar budaya diperlukan yang diperlukan untuk melindungi bangunan dan melakukan perancangan bertanggung jawab. Peraturan yang melindungi Lingkungan Pemugaran Menteng memuat arahan batasan tindakan yang diperbolehkan maupun tidak diperbolehkan dalam melaksanakan pemugaran

berdasarkan kelompok cagar budaya. Pengelompokan golongan-golongan dalam Lingkungan Pemugaran Menteng sesuai SK Gubernur No. D.IV.6098/d/33/1975 bagian III, terbagi ke dalam empat golongan yaitu A,B,C dan D. Ketentuan khusus mengenai bangunan dan lingkungan Menteng mengikuti ketentuan yang termuat dalam SK Gubernur Kepala Daerah No.D.IV.6097/d/33/1975 tentang Ketentuan Pokok Lingkungan dan Bangunan Pemugaran di Wilayah Daerah Khusus Ibukota yang di sahkan oleh Gubernur Ali Sadikin.

Surat Keputusan Gubernur KDKI Jakarta No.D.IV-6097/d/33/1975 tentang Ketentuan Pokok Lingkungan dan Bangunan Pemugaran di Wilayah Daerah Khusus Ibukota dalam pasal (2) menjelaskan penggolongan bangunan ditinjau dari segi arsitektur maupun sejarahnya ke dalam empat golongan yaitu bangunan dengan golongan pemugaran A, B, C, D dengan dilengkapi arahan pelaksanaan pemugaran. Bangunan golongan pemugaran A tidak boleh ditambah, dirobah, dibongkar atau dibangun baru. Bangunan golongan pemugaran B tidak boleh dirubah bangunan badan utama, struktur utama atap maupun pola tampak mukanya. Bangunan golongan pemugaran C boleh dirubah atau dibangun baru, tetapi dalam perubahan atau pembangunan tersebut harus disesuaikan pada pola tampak bangunan di sekitarnya sehingga membentuk lingkungan yang baik dan serasi. Sedangkan bangunan golongan pemugaran D boleh dibangun baru sesuai dengan rencana kota dengan memperhatikan skala lingkungannya sehingga tidak mengganggu lingkungan pemugaran di sekitarnya.

Ketentuan mengenai perencanaan bangunan, disebutkan dalam Pasal 3 ayat (2) dan (3) bahwa pembangunan baru/ perubahan/ perbaikan tidak boleh mengganggu keserasian lingkungan baik skala, proporsi, tinggi, pola/ irama tampak, bahan, tekstur maupun warnanya. Untuk menutup atap hanya boleh digunakan sirap atau genteng kecuali dalam pemugaran D.

Melengkapi panduan pelaksanaan pemugaran bangunan cagar budaya, Surat Keputusan Gubernur KDKI Jakarta No.D.IV-6097/d/33/1975 juga mengatur pemanfaatan bangunan cagar budaya. Penggunaan utama setiap bangunan dalam kelompok perumahan ialah perumahan atau pemukiman. Selain perumahan diperkenankan juga penggunaan untuk praktek keahlian seperti dokter, pengacara, notaris, arsitek dan sejenisnya serta usaha-usaha pelayanan lingkungan seperti: warung, pemangkas rambut, salon kecantikan, butik dan sejenisnya dengan luas maksimum 25% (dua puluh lima per seratus) dari luas lantai dasar yang diperkenankan.

Pada pasal 2 ayat (2) disebutkan bahwa pengelompokan bangunan-bangunan sesuai golongannya akan ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah dengan peta klasifikasi pemugaran. Namun peta ini tidak

teridentifikasi keberadaannya. Sebagai tindak lanjut upaya pelestarian, pada tahun 1991 Dinas Tata Bangunan dan Pemugaran DKI Jakarta mengeluarkan Peta Pengelompokan Golongan Bangunan Pemugaran dan beberapa peta lain yang mendukung upaya pelestarian bangunan dan lingkungan cagar budaya di Jakarta. Kemudian pada tahun 2014, lampiran Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi memuat lampiran-lampiran peta kawasan cagar budaya termasuk di antaranya Kecamatan Menteng.

Arahan pelaksanaan pemugaran cagar budaya juga diatur dalam PERDA DKI Jakarta Nomor 9 Tahun 1999 tentang Pelestarian dan Pemanfaatan Lingkungan dan Bangunan Cagar Budaya membahas secara khusus benda tidak bergerak berupa lingkungan dan bangunan cagar budaya. Pada peraturan ini dijabarkan lebih detail mengenai kriteria, tolok ukur dan penggolongan cagar budaya. Penggolongan bangunan cagar budaya, termuat dalam pasal 10 dibagi dalam 3 (tiga) golongan yaitu : (1). Bangunan cagar budaya Golongan A; (2). Bangunan cagar budaya Golongan B; dan (3). Bangunan cagar budaya Golongan C. Arahan pelaksanaan pemugaran masing-masing golongan termuat dalam pasal 19 mengenai pemugaran bangunan cagar budaya Golongan A, Pasal 20 mengenai pemugaran bangunan cagar budaya Golongan B dan Pasal 21 mengenai pemugaran bangunan cagar budaya Golongan C.

Pemugaran bangunan cagar budaya Golongan A di pasal 19 disebutkan sebagai upaya preservasi bangunan dengan ketentuan: (a). bangunan dilarang dibongkar dan atau diubah; apabila kondisi fisik bangunan buruk, roboh, terbakar atau tidak layak tegak maka dapat dilakukan pembongkaran untuk dibangun kembali sama seperti semula sesuai dengan aslinya; (b). pemeliharaan dan perawatan bangunan harus menggunakan bahan yang sama/sejenis atau memiliki karakter yang sama, dengan mempertahankan detail ornamen bangunan yang telah ada; (c). dalam upaya revitalisasi dimungkinkan adanya penyesuaian/pertambahan fungsi sesuai rencana kota yang berlaku tanpa mengubah bentuk bangunan aslinya; (e). di dalam persil atau lahan bangunan cagar budaya dimungkinkan adanya bangunan tambahan yang menjadi suatu kesatuan yang utuh dengan bangunan utama.

Pemugaran bangunan cagar budaya Golongan B sesuai dengan pasal 20 juga merupakan upaya preservasi bangunan dengan ketentuan: (a). bangunan dilarang dibongkar secara sengaja, dan apabila kondisi fisik bangunan buruk, roboh, terbakar atau tidak layak tegak dapat dilakukan pembongkaran untuk dibangun kembali sama seperti semula sesuai dengan aslinya; (b). pemeliharaan dan perawatan bangunan harus dilakukan tanpa mengubah pola tampak depan, atap dan warna, serta dengan mempertahankan detail dan ornamen

bangunan yang penting; (c). dalam upaya rehabilitasi dan revitalisasi dimungkinkan adanya perubahan tata ruang dalam asalkan tidak mengubah struktur utama bangunan; dan (d). di dalam persil atau lahan bangunan cagar budaya dimungkinkan adanya bangunan tambahan yang menjadi suatu kesatuan yang utuh dengan bangunan utama.

Arahan pemugaran bangunan cagar budaya Golongan C dijelaskan dalam pasal 21, dijelaskan sebagai kegiatan rekonstruksi dan adaptasi bangunan yang diatur dengan ketentuan: (a). perubahan bangunan dapat dilakukan dengan tetap mempertahankan pola tampak muka, arsitektur utama dan bentuk atap bangunan; (b). detail ornamen dan bahan bangunan disesuaikan dengan arsitektur bangunan disekitarnya dalam keserasian lingkungan; (c). penambahan bangunan di dalam perpejalan atau persil hanya dapat dilakukan di belakang bangunan cagar budaya yang harus sesuai dengan arsitektur bangunan cagar budaya dalam keserasian lingkungan; (d). fungsi bangunan dapat diubah sesuai dengan rencana kota. Ketentuan dan arahan pemugaran bangunan cagar budaya meliputi komponen pola tampak muka, arsitektur utama, bentuk atap bangunan, detail ornamen, warna dan material serta fungsi bangunan. Komponen-komponen tersebut dijadikan sebagai variabel pengamatan terhadap perubahan yang ada pada obyek penelitian.

Menteng dibangun sebagai perluasan kota yang direncanakan dengan serius oleh Dewan Kota Batavia. Perencanaan kawasan baru ini juga dilakukan oleh kotapraja lain di Hindia Belanda dengan konsep yang hampir sama karena sistem desentralisasi memungkinkan setiap kotapraja mengelola daerahnya masing-masing termasuk perencanaan pengembangan kota. Untuk mewujudkannya, Pemerintah Kolonial Belanda banyak memanfaatkan tanah-tanah partikelir sebagai kawasan permukiman kolonial baru dan menggandeng pihak swasta untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Pembangunan kawasan hunian baru ini mempunyai kondisi yang lebih baik dari segi kesehatan serta kesesuaian dengan iklim dan lingkungan setempat dengan mengadaptasikan prinsip-prinsip arsitektur lokal ke dalam perancangannya.

Merujuk Kartidjo (2005), Massa Bangunan meliputi bangunan rata-rata di kawasan pengamatan adalah 1 lantai pada blok-blok persil dan dibangun seragam. Khusus untuk persil sudut diberikan kebebasan untuk dibangun 2 lantai dengan massa bangunan yang sederhana, lugas dan mengikuti bentuk persil. Jarak Bebas selain sempadan bangunan atau *roijlin* yang diterapkan sejak 1918 di kawasan Menteng, bangunan utama juga diberi jarak ke tepi kiri kanan persil, bangunan turutan boleh menempel pada batas persil. Tinggi Bangunan terdiri dari 1 atau 2 lantai. Bentuk atap dengan kemiringan yang tinggi, lebih dari 30⁰, berbentuk perisai, pelana, atau kombinasi nya ditutup dengan genting tanah

liat atau sirap. Teras berupa ruang terbuka di depan pintu sebelum masuk ke bangunan utama atau balkon, ruang terbuka di depan bukaan di lantai atas, merupakan ciri bangunan tropis lembab di kawasan Menteng. Bukaan berupa pintu, jendela dan lubang-lubang angin dengan perbandingan maksimal pintu jendela, lubang angin atau bukaan dengan dinding masif maksimal 50 : 50. Material bangunan utama berupa batu bata untuk dinding, kayu untuk kusen dan daun pintu jendela, atap menggunakan genteng tanah liat bakar dan atau sirap. Karena bahan material bangunan yang khas, maka warna bangunan juga menjadi khas, yaitu dinding putih, kusen, pintu dan jendela kayu yang kadang dicat pada sisi luar dengan warna putih, atap genteng warna coklat dan atau sirap warna hitam. Detail dan ornamen yang terdapat di lubang angin, pertemuan antar material seperti bagian bawah dinding yang bertemu tanah yang sering kali berlapis batukali, pertemuan kolom dengan atap dengan gaya *art deco*.

Dengan konsep *garden city* atau kota taman, pola jalan, pembagian persil dan arsitektur bangunan lebih menarik dan tertata, infrastruktur juga lebih lengkap karena direncanakan dan dibangun dengan perhitungan yang matang. Kota-kota bentukan pemerintah Hindia Belanda ini, kemudian menjadi kota cagar budaya yang mempunyai karakter khusus di antara daerah sekitarnya. Dampak perkembangan kota bisa sangat berbeda bergantung pada kebijakan kota dan ketaatan pemilik bangunan. Perkembangan pemukiman di Kota Baru Yogyakarta dan kepatuhan terdapat peraturan bangunan di Galle Fort-Sri Lanka digunakan sebagai studi kasus untuk membandingkan level perubahan kawasan cagar budaya seiring desakan perkembangan kota.

Kotabaru Yogyakarta

Kotabaru Yogyakarta merupakan satu-satunya kawasan pemukiman di Yogyakarta yang dikembangkan dengan konsep kota taman yang dikembangkan oleh pemerintah kolonial Belanda di atas lahan milik Kesultanan Yogyakarta. Pembangunan pemukiman ini berjalan berdasarkan surat *Rijksblad van Sultanaat Djogjakarta No. 12 of 1917* dan diberi nama sebagai *nieuw wijk*, artinya kota baru. Letak kota baru yang difungsikan sebagai kawasan pemukiman ini terletak jauh dari area perkantoran namun dekat dengan jalur kereta. Sesuai dengan konsepnya, *masterplan* Kotabaru dibuat dengan penekanan sebuah ruang terbuka sebagai pusat kota dan pola jalan dirancang radial. Rumah-rumah bergaya *Indische Koloniale Staad* atau sering disebut *Tropische Staad* tersusun rapi dan berderet pada setiap blok dengan halaman-halaman luas. Arsitektur bangunan menekankan pentingnya sistem sirkulasi udara dan pencahayaan yang baik dengan menyesuaikan kondisi iklim tropis. (Prihantoro, F. 2021). Kotabaru dilengkapi dengan fasilitas gereja, sekolah dan dilengkapi

pembangkit tenaga listrik. Seiring perkembangan kota, hunian-hunian di Kotabaru mengalami perubahan fungsi dari residensial menjadi komersial yang semakin bertambah dari tahun ke tahun. Sebuah penelitian di tahun 2016 menyatakan di tahun tersebut perubahan fungsi hunian sebesar 50% dari total 312 bangunan (Purwoko, 2016).

Upaya pemerintah daerah D.I.Y untuk menjaga kelestarian cagar budaya diungkapkan dengan dikeluarkannya peraturan mengenai arsitektur yang memiliki karakteristik khusus DIY dalam DIY Perda No. 1 Tahun 2017 dan Peraturan Gubernur Nomor 40 Tahun 2014 Tentang Integrasi Arsitektur Bangunan Baru dengan Nuansa Budaya Daerah. Berdasarkan peraturan tersebut, setiap izin pembangunan baru atau renovasi gedung di kawasan budaya lindung Kotabaru diatur secara khusus mengenai bentuknya dan harus mendapatkan rekomendasi dari *Dewan Pertimbangan Pelestarian Warisan Budaya (DP2WB)* melalui Kantor Kebudayaan DIY. Dalam peraturan ini perkembangan dan renovasi baru sangat mungkin, dengan syarat terus mengindahkan norma-norma konservasi. Hal ini menunjukkan bahwa ada upaya untuk mengakomodasi kedua kepentingan tersebut khususnya di kawasan budaya yang dilindungi Kotabaru. Bangunan-bangunan cagar budaya di Kotabaru diidentifikasi dan dilindungi oleh keputusan gubernur di antaranya Keputusan Gubernur No. 237/ KEP/2017, Keputusan Gubernur DIY No. 239/KEP/2017, dan Keputusan Gubernur No. 195/KEP/2019. Di dalamnya disebutkan masing-masing bangunan dengan penjelasan signifikansi arsitektur masing-masing (Prihantoro, F. 2021).

Beberapa bangunan di Kotabaru telah mengalami perubahan fisik yang secara arsitektural memiliki karakter yang berbeda dengan karakter arsitektur asli. Dalam kasus bagian Jalan Suroto ditemukan bangunan baru yang memiliki arsitektur modern yang sangat berbeda dengan arsitektur Hindia antara lain, Graha Eklin, LBC Beauty Skin Centre, Perpustakaan Kota Yogyakarta, Silol Restaurant, Kantor Bulog dan Kantor Telkomsel. Hal ini, jika tidak diatur dan direncanakan dengan baik ke depan akan merusak citra kawasan Kotabaru sebagai kawasan yang memiliki ciri khas khusus (Prihantoro, 2021).

Namun selain data perubahan beberapa arsitektur bangunan yang tidak tepat, terdapat beberapa bangunan yang dapat dijadikan contoh bagaimana menggunakan bangunan untuk kepentingan komersial dan melakukan perubahan fisik pada bangunan namun tetap mempertahankan karakter bangunan aslinya. Beberapa contohnya antara lain Café Legend, Fast Food Restaurant Richeese, BTN Bank Syariah, Notaris Jeny Office, Kucala Medical Centre, dan Toga Mas Book Shop (Prihantoro, 2021). Sebagian besar bangunan yang berubah merupakan bangunan dengan fungsi komersial.

Dari contoh-contoh tersebut dapat diamati bahwa perubahan fungsi dapat diakomodasi tanpa merusak atau menimbulkan kerugian pada upaya pelestarian cagar budaya. Sedangkan untuk kebutuhan fungsi yang lebih kompleks sebaiknya dapat dilakukan pendekatan yang lebih ramah dan tetap menjaga kesesuaian lingkungan yang mendukung ciri khas kawasan cagar budaya.

Komplek Benteng Galle, Sri Lanka

Benteng Galle merupakan salah satu situs warisan dunia dengan daya tarik wisata tinggi. Nama resmi Benteng Galle sebagai Situs Warisan Dunia UNESCO, adalah Kota Tua Galle dan Bentengnya. Di dalam Benteng Galle ada banyak jenis bangunan seperti toko, kafe, tempat tinggal, hotel, sekolah, bank, pengadilan, tempat keagamaan, pekarangan, mercusuar dll. Komplek cagar budaya ini dilindungi oleh UDA, United Development Authority. Dalam lembaran No. 1604/29 pada tanggal 05 Juni 2009 membahas peraturan khusus yang disiapkan dan diterbitkan oleh UDA sebagai pengendali kawasan dengan tema pokok yaitu peraturan tentang perubahan penggunaan, peraturan tentang tinggi atap dan bangunan, peraturan warna bangunan, peraturan tentang *finishing* bangunan, peraturan tentang dinding pembatas, peraturan tentang kolam renang dan kolam serta peraturan mengenai penimbunan struktur dan iklan.

Perubahan penggunaan bangunan tempat tinggal di dalam kompleks Benteng Galle 35% dari area bangunan harus dipertahankan untuk tujuan perumahan. Pembongkaran sebuah rumah hanya boleh dilakukan jika ada rekomendasi dari pejabat yang berwenang. Tinggi bangunan apapun di dalam Benteng Galle tidak boleh lebih dari 10m. ketinggian bangunan disyaratkan hanya 2 lantai dengan penutup atap ubin atau tanah liat. Warna bangunan harus sesuai dengan warna yang sudah ditetapkan yaitu kuning, putih dan abu-abu serta bangunan 2 lantai harus dicat dalam satu warna. Bahan bangunan jalan apa pun harus dalam keseragaman dengan bangunan lain. Finishing lantai harus selaras dengan fitur arkeologis dari bangunan yang ada. Bagi rumah-rumah yang menghadap ke jalan raya tidak diijinkan memiliki pagar namun terungkap bahwa Sebagian besar bangunan tidak memiliki pagar depan maupun tanaman yang cukup tinggi. Peraturan terakhir mengenai kolam renang banyak dilanggar oleh hotel, restoran dan pusat spa. Demikian juga tentang pemasangan *signage* atau iklan yang direkomendasikan untuk dipasang secara horizontal di atas jendela lantai dasar dan lantai pertama atau tingkat ambang jendela lantai atas. Namun iklan-iklan ini banyak ditemui pada pagar lantai 2. Pada intinya peraturan yang diterapkan pada bangunan-bangunan di dalam Benteng Galle adalah agar hasil akhir fasad bangunan harus kompatibel dengan karakteristik lingkungan. Dan meskipun label cagar budaya disiapkan oleh UNESCO, masih ditemukan banyak ketidaktaatan yang dilakukan

pada bangunan-bangunan di dalam kompleks ini. (Kumudini & Wickramaarachchi, 2018).

METODE

Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif. Lokus penelitian adalah persil bangunan di sepanjang Jalan HOS Cokroaminoto, Menteng. Variable penelitian terdiri dari fisik dan fungsi bangunan. Bentuk ketaatan pemugaran cagar budaya dilakukan dengan membandingkan kondisi fisik bangunan dan persil serta fungsi bangunan pada periode awal pembangunan lingkungan pemugaran menteng hingga pemberlakuan SK Gubernur DKI Jakarta tahun 1975 (1920-1975) dengan kondisi tahun 2022.

Data kondisi awal fisik dan fungsi bangunan serta persil sampai dengan tahun 1975 dilakukan melalui studi literatur sedangkan data saat ini diperoleh melalui pengamatan langsung di lapangan hingga Juni 2022. Studi historis kawasan dilakukan untuk mengetahui kondisi awal Lingkungan Pemugaran Menteng dan karakter pembentuk lingkungan pemugaran tersebut terutama sebagai kawasan hunian elite di Batavia. Studi peraturan dilakukan untuk menentukan variabel pengamatan perubahan yang terjadi pada bangunan dan lingkungan hunian Menteng dan menentukan penilaian perubahan. Analisis disajikan dalam bentuk penilaian kuantitatif terhadap tingkat perubahan bangunan yang didasarkan pada variabel peraturan pemugaran.

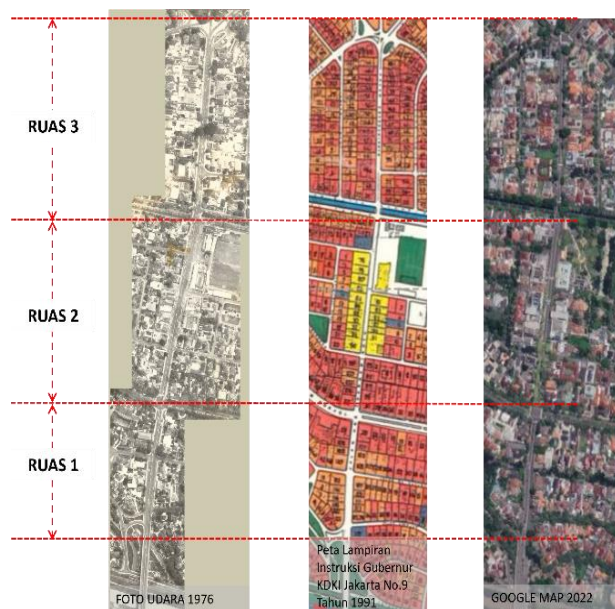
Ketaatan bangunan dinilai melalui 8 komponen yang terdiri dari massa bangunan, jarak bebas, tinggi bangunan, bentuk atap, teras dan balkon, bukaan, bahan atau material bangunan, dan detail ornamen (Kartidjo, 2005). Kedelapan unsur bangunan ini dinilai berbeda untuk masing-masing golongan pemugaran bangunan. Penilaian menggunakan skala *likert* dengan bobot 1- 4 untuk menilai perubahan atau ketaatan pada setiap unsur. Bobot 1 untuk unsur yang di nilai **tetap** pada bangunan golongan pemugaran A dan B dan **sesuai** untuk bangunan golongan pemugaran C dan D. Selanjutnya bobot 2 untuk relatif tetap atau relatif sesuai. Bobot 3 untuk berubah dan bobot 4 untuk sangat berubah. Nilai bangunan akan berkisar antara 8 – 32. Bangunan dinilai **taat** bila nilainya antara 8 – 16 dan bangunan dinilai **tidak taat** bila nilainya lebih besar dari 16. Merujuk Rapaport (1997), penilaian perubahan fungsi bangunan juga dilakukan karena turut menentukan karakter kawasan.

Pengolahan data dilakukan dengan menggolongkan persil bangunan ke dalam 4 kelompok. Pertama adalah BTFT yaitu bangunan yang tetap, taat atau sesuai dengan ketentuan dan golongan pemugaran dan memiliki fungsi tetap sesuai peruntukan awal (1975). Kedua adalah BTFB yaitu bangunan yang tetap, taat atau sesuai dengan ketentuan dan golongan pemugaran dan fungsi berubah namun tidak sesuai dengan peruntukan awal (1975). Ketiga adalah BBFT yaitu bangunan yang

berubah, tidak taat atau tidak sesuai dengan ketentuan dan golongan pemugaran namun memiliki fungsi tetap sesuai dengan peruntukan awal (1975). Keempat adalah BBFB yaitu bangunan yang berubah, tidak taat atau tidak sesuai dengan ketentuan dan golongan pemugaran dan memiliki perubahan fungsi, tidak sesuai dengan peruntukan awal (1975) (Kartidjo, 2005).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Ketaatan pemugaran bangunan terhadap peraturan tahun 1975 di penggal Jalan HOS Cokroaminoto dirinci melalui tiga ruas jalan (gambar 3). Ruas jalan pertama meliputi penggal jalan dengan batas jembatan Jalan Rasuna Said sisi Selatan dan Jalan Imam Bonjol di sisi Utara. Ruas jalan kedua meliputi penggal jalan dengan batas Jalan Imam Bonjol di sisi Selatan dan Jalan Prof. Moch. Yamin di sisi Utara. Ruas jalan ketiga meliputi penggal jalan dengan batas Jalan Sutan Syahrir di sisi Selatan dan perenaman Jalan HOS Cokroaminoto di sisi Utara.



Gambar 3: Pembagian penggal Jalan HOS Cokroaminoto (sumber : Abieta, 2022)

Hasil menunjukkan bahwa sesuai dengan ketentuan pemugaran bangunan yang ada di Jalan HOS Cokroaminoto pada saat perencanaan dan saat ditetapkan, kawasan ini hanya diijinkan untuk fungsi rumah tinggal dan fungsi pendukung kawasan. Fungsi pendukung kawasan terkonsentrasi pada ruas 2 yang dibatasi Jalan Imam Bonjol dan Jalan Prof. Moch Yamin, yaitu fungsi komersial, lapangan olah raga yang kemudian dikenal sebagai Stadion Menteng, gedung bioskop yang dikenal sebagai Bioskop Menteng serta gereja dan sekolah, SD Argentina, 2 stasiun pengisi bahan

bakar yang terletak di ruas 3. Semua fasilitas ini dirancang sebagai penunjang kawasan hunian Menteng. Pada ruas 2 ini juga terdapat Kedutaan Portugis yang tidak sesuai fungsi sejak ditetapkan pada tahun 1975.

Ketaatan proses pemugaran bangunan Cagar Budaya di kasus studi dilakukan berdasar SK Gubernur tentang penetapan Menteng sebagai Lingkungan Pemugaran, No. D.IV-6098/d/33/1975 dan ketentuan pokok lingkungan dan bangunan pemugaran di wilayah DKI Jakarta No. D.IV-6097/d/33/1975, serta lampiran Peta pengelompokan golongan bangunan pemugaran di lingkungan pemugaran Menteng, Jakarta Pusat.

Berdasarkan fungsi Bangunan, telah terjadi ketidaktaatan fungsi bangunan dengan adanya perubahan fungsi di 29 persil bangunan atau 30% dari total 97 persil. Perubahan yang terjadi adalah rumah tinggal menjadi kantor, 8 persil, komersial 9 persil, apartemen 1 persil, dan tanah kosong atau parkir atau rusak berat 11 persil. Perubahan fungsi terbanyak terjadi di ruas 3, 14 persil, kemudian ruas 2, 8 persil dan ruas 1, 7 persil. Perubahan fungsi terjadi akibat pengaruh terhubungnya Jalan HOS Cokroaminoto dengan Kawasan Bisnis Karet Kuningan, yang mengakibatkan naiknya nilai “komersial tanah” kawasan, terutama ruas 1 dan 2. Kawasan sudah tidak nyaman untuk di jadikan rumah tinggal dan peraturan membangun untuk golongan B yang tidak mengijinkan perubahan pada bangunan utama, mendorong pemilik persil untuk membiarkan bangunan rusak, terjadi pada 4 persil, masing masing 2 persil di ruas 1 dan ruas 3, agar diijinkan untuk di bongkar untuk di bangun baru. Perubahan fungsi yang masih dapat di toleransi, karena masih mempertahankan bentuk bangunan sesuai aslinya, juga terjadi pada 8 persil. Rata-rata perubahan fungsi menjadi kantor dan komersial, restoran (tabel 1).

Tabel 1: Resume tingkat ketaatan perubahan fungsi bangunan terhadap peraturan tahun 1975 (Abieta, 2022)

	FUNGSI SESUAI KETENTUAN (1)									
	PERSIL		GOL - A		GOL - B		GOL - C		GOL - D	
RUAS 1	13	13,40%	0	0%	4	4,12%	9	9,28%	0	0,00%
RUAS 2	28	28,87%	0	0%	7	7,22%	1	1,03%	20	20,62%
RUAS 3	27	27,84%	0	0%	21	21,65%	6	6,19%	0	0,00%
TOTAL	68	70,10%	0	0,00%	32	32,99%	16	16,49%	20	20,62%
	FUNGSI TIDAK SESUAI KETENTUAN (2)									
	PERSIL		GOL - A		GOL - B		GOL - C		GOL - D	
RUAS 1	7	7,22%	1	1,03%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
RUAS 2	8	8,25%	1	1,03%	4	4,12%	3	3,09%	0	0,00%
RUAS 3	14	14,43%	0	0,00%	8	8,25%	6	6,19%	0	0,00%
TOTAL	29	29,90%	2	2,06%	12	12,37%	9	9,28%	0	0,00%
TOTAL A+B	97	100%	2	2,06%	44	45,36%	25	25,77%	20	20,62%

Berdasarkan perubahan bentuk bangunan, bangunan yang masih taat dengan ketentuan hanya 36 persil atau 37% dari total 97 persil, dan terdiri dari 10 persil masih asli seperti tahun 1975, yang dimiliki oleh pemilik lama, memiliki sejak 1975 atau sebelumnya, atau

dimiliki oleh lembaga pemerintah dan dimiliki pemerintah negara asing. Dari 36 persil yang sesuai hanya 28 persil yang digunakan sesuai fungsi aslinya yaitu rumah tinggal, sedangkan 8 persil telah berubah menjadi komersial karena disewakan oleh pemilik lama atau dimiliki oleh pemilik baru dari negara asing, seperti kedutaan Iran dan Pusat kebudayaan Italia.

Tabel 2: Resume tingkat ketaatan pemugaran bangunan terhadap peraturan tahun 1975 (Abieta, 2022)

	BANGUNAN SESUAI KETENTUAN (A)									
	PERSIL		GOL - A		GOL - B		GOL - C		GOL - D	
RUAS 1	9	9%	1	1%	3	3%	5	5%	0	0%
RUAS 2	12	12%	1	1%	6	6%	0	0%	5	5%
RUAS 3	15	15%	0	0%	9	9%	6	6%	0	0%
TOTAL	36	37%	2	2,06%	18	18,56%	11	11,34%	5	5,15%
	BANGUNAN TIDAK SESUAI KETENTUAN (B)									
	PERSIL		GOL - A		GOL - B		GOL - C		GOL - D	
RUAS 1	11	11%	0	0%	1	1%	10	10%	0	0%
RUAS 2	24	25%	0	0%	5	5%	4	4%	15	15%
RUAS 3	26	27%	0	0%	20	21%	6	6%	0	0%
TOTAL	61	63%	0	0,00%	26	26,80%	20	20,62%	15	15,46%
TOTAL A+B	97	100%	2	2,06%	44	45,36%	31	31,96%	20	20,62%

Ketidaktaatan bangunan pada ketentuan sebanyak 61 bangunan atau 63%, terjadi pada bangunan golongan B sebanyak 26 bangunan atau 27% dari total bangunan, golongan C sebanyak 20 bangunan atau 21% dari total bangunan dan bangunan golongan D 15 bangunan atau 16% dari total bangunan. Ketidak taatan terutama terjadi di ruas 3, 26 persil, ruas 2, 24 persil dan ruas 1, 11 persil (tabel 2). Dari ketidaktaatan pada ketentuan membangun yang paling mengganggu terjadi di bangunan golongan D, yang seluruhnya bangunan komersial, ketidaktaatan berupa penggabungan persil, batas ketinggian bangunan dan atau keduanya, kasus ini terdapat pada ruas 2 Jalan HOS Cokroaminoto, yaitu 3 kasus penggabungan persil sekaligus pelanggaran ketinggian bangunan, yang akibatnya massa bangunan menjadi sangat besar, karena juga melanggar peraturan ketinggian maksimal bangunan, sehingga bangunan tidak sesuai dengan karakter kawasan. Kasus khusus terdapat pada persil 40 yaitu persil dimana stadion Menteng berada pada tahun 1975, dibongkar pada tahun 2006 sebagai keputusan gubernur untuk merubahnya menjadi taman kota, tidak di bahas sebagai ketaatan atau ketidaktaatan pada ketentuan yang ada.

Pembongkaran, merupakan usaha untuk mengurangi dampak negative yang terjadi karena Stadion Menteng yang semula merupakan fasilitas lingkungan telah berubah menjadi fasilitas kota, Perubahan yang terjadi telah merubah karakter kawasan yang merupakan bagian utama dari pertimbangan lingkungan Menteng di nyatakan sebagai kawasan atau lingkungan pemugaran, atau sesuai UUCB no 10 tahun 2011 lingkungan pemugaran disebut sebagai kawasan Cagar Budaya. Bila

diamati lebih jauh, perubahan atau ketidak taatan ini terjadi pada saat kota Jakarta telah memiliki Rencana Detil Tata Ruang Kota dan Peraturan Zonasi (RDTR) di tahun 2014 yang mengatur pembangunan kota secara menyeluruh.

KESIMPULAN

Berdasarkan pengamatan dan analisa terhadap persil bangunan di sepanjang ruas jalan HOS Cokroaminoto, ketaatan persil terhadap peraturan pemugaran sebesar 37% dari total 97 persil bangunan yang ada (36 persil yang taat peraturan). Sepuluh dari 36 persil yang taat tersebut masih mempertahankan bentuk asli seperti di tahun 1975. Kesepuluh persil tersebut dimiliki oleh pemilik lama, lembaga pemerintah, atau pemerintah negara asing. Dari sisi fungsi bangunan, sekitar 78% atau 28 dari 36 persil yang taat tersebut masih berfungsi sesuai fungsi asli yaitu rumah tinggal. Ketidaktaatan pemugaran bangunan terhadap SK Gubernur No. D.IV.6098/d/33/1975 dan SK Gubernur No. D.IV.6097/d/33/1975 ditemukan di 63% bangunan di ruas jalan tersebut dengan perubahan fungsi sebesar 30%. Penggal jalan dengan tingkat ketidaktaatan tertinggi adalah di ruas 3, diikuti oleh ruas 2 dan terendah di ruas 1. Faktor penyebab perubahan yang mempengaruhi ketidaktaatan persil bangunan terhadap peraturan SK Gubernur tahun 1975 tersebut adalah perubahan kepemilikan persil dan fungsi bangunan serta terbitnya RDTR Jakarta tahun 2014.

Ucapan Terima Kasih

Terima kasih kepada Ibu Wuryantari Kartidjo atas diskusi terkait Menteng dan Sven Verbeek atas perkenannya untuk menggunakan koleksi foto di paper ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Abieta, A. (2022). Ketaatan Pemugaran Bangunan Cagar Budaya Di Jl. H.O.S. Cokroaminoto Menteng. Jakarta: Tesis Program Studi Magister Arsitektur Universitas Trisakti
- Eggink, E.J. (1930). Gemeente Batavia 1905-1930. Batavia: Na 25 Jaar, Beknopt Gedenkschrift ter gelegenheid van het 25-jarig bestaan den Gemeente Batavia
- Eryudhawan, B. (2017) "Urban Conservation in Jakarta since 1968", *SPAJA Journal*, 1. doi: 10.26721/spafajournal.v1i0.174
- Heuken, Adolf, dan Pamungkas, Grace. (2001). *Menteng: Kota Taman Pertama di Indonesia*. Jakarta: Yayasan Cipta Loka Caraka
- Kartidjo, W. (2005). *Pengendalian Karakter Lingkungan dan Bangunan di Kawasan Pemugaran Menteng Jakarta*. Desertasi S3 ITB. Jakarta

- Kumudini, Y., & Wickramaarachchi, N. C. (2018). An Investigation of non-compliance with Building Regulations in Heritage Areas; A Case Study in Galle Fort-Sri Lanka. *Sri Lanka Journal of Real Estates*,vol.13
- Peraturan Daerah-Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 9 Tahun 1999 tentang Pelestarian dan Pemanfaatan Lingkungan dan Bangunan Cagar Budaya. Jakarta
- Peta Pengelompokan Golongan Bangunan Pemugaran. Lampiran Instruksi Gubernur KDKI Jakarta Th 1991. Dinas Tata Bangunan dan Pemugaran DKI Jakarta
- Prihantoro, F. (2021). A Cultural Heritage Management Perspective: Kotabaru, Yogyakarta, between a Protected Cultural Site and a Commercial Area. *Humaniora*, 33(2), 146-156. doi:<https://doi.org/10.22146/jh.67216>
- Propinsi DKI Jakarta (1975): “SK Gubernur DKI Jakarta No. D.IV.6098/d/33/1975 tentang ketentuan pokok lingkungan dan bangunan pemugaran di wilayah DKI Jakarta” Propinsi DKI Jakarta, Jakarta
- Rapoport, A. (1977). *Human Aspects of Urban Form*, Pergamon, New York.
- Sanjaya, Djayadi. (1975). Himpunan Peraturan Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tentang Lingkungan Pemugaran di Wilayah Jakarta. Jakarta.
- Verbeek, S. (2022): Foto koleksi pribadi
- Wihardyanto, D., & Ikaputra, I. (2019). Pembangunan Permukiman Kolonial Belanda di Jawa : Sebuah Tinjauan Teori. *Nature: National Academic Journal of Architecture*, 6(2), 146-161. <https://doi.org/10.24252/nature.v6i2a5>