

PEMANFAATAN KEMBALI ARSITEKTUR MASA LALU  
SEBAGAI TEMPAT BELANJA

(STUDI KASUS : MUSEUM BANK INDONESIA DAN GEDUNG EX-IMIGRASI)

Adaptive Use of Heritage Building For Shopping

( Case Study : Museum Bank Indonesia and Ex-Imigrasi Building)



JAMILA ZURAIDA  
0404050343

Pembimbing :

Ir. Teguh Utomo Atmoko, MURP

SKRIPSI INI DIAJUKAN UNTUK MELENGKAPI SEBAGIAN PERSYARATAN  
MENJADI SARJANA ARSITEKTUR

DEPARTEMEN ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS INDONESIA  
DEPOK  
2008

## **PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi dengan judul

### **PEMANFAATAN KEMBALI ARSITEKTUR MASA LALU SEBAGAI TEMPAT BELANJA**

Yang disusun untuk melengkapi sebagian persyaratan menjadi Sarjana Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Indonesia, sejauh yang saya ketahui adalah bukan merupakan tiruan atau duplikasi dari skripsi yang sudah dipublikasikan dan atau pernah dipakai untuk mendapatkan gelar kesarjanaan di lingkungan Universitas Indonesia maupun di Perguruan Tinggi atau Instansi manapun, kecuali bagian yang sumber informasinya dicantumkan sebagaimana mestinya.

Depok, 16 Juli 2008

Jamila Zuraida  
0404050343

**LEMBAR PENGESAHAN HASIL FINAL SKRIPSI OLEH DOSEN  
PEMBIMBING**

Skripsi ini ;

Judul : PEMANFAATAN KEMBALI ARSITEKTUR MASA  
LALU SEBAGAI TEMPAT BELANJA  
(Studi Kasus : Museum Bank Indonesia dan Gedung Ex-  
Imigrasi)

Nama Mahasiswa : Jamila Zuraida

Telah dievaluasi kembali dan diperbaiki sesuai pertimbangan dan komentar-komentar para Penguji dalam sidang skripsi yang berlangsung pada hari Rabu, 2 Juli 2008.

Depok, 16 Juli 2008

Menyetujui

Pembimbing

Ir. Teguh Utomo Atmoko, MURP

N I P . 131402965

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan yang sebesar-besarnya kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat yang telah diberikanNya sehingga penulis dapat menyelesaikan mata kuliah skripsi ini dengan baik dan tepat pada waktunya.

Penulisan skripsi ini disusun untuk memenuhi kewajiban penulis untuk mendapatkan gelar kesarjanaan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Indonesia.

Pada kesempatan ini penulis ingin menghanturkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Allah SWT yang begitu mulia memberikan kesempatan kepada penulis untuk menjalankan mata kuliah ini.
2. Bapak Hendrajaya Isnaeni Ph.D selaku dosen kordinator mata kuliah skripsi atas bimbingan dan pemberian informasi yang diberikan selama ini.
3. Bapak Ir. Teguh Utomo Atmoko, MURP selaku dosen pembimbing dalam penulisan skripsi ini atas bimbingan dan pengarahan yang telah diberikan selama menjalankan penulisan ini.
4. Bapak Ir. Achmad Hery Fuad, M.Eng selaku dosen penguji dalam sidang skripsi yang telah memberikan saran dan kritik yang sangat berguna untuk penulis, dan atas kesediaannya membimbing penulis dalam kuliah-kuliah perancangan selama ini.
5. Bapak Kemas Ridwan Kurniawan, ST,Msc,Ph.D selaku dosen penguji dalam sidang skripsi atas saran dan kritiknya yang membangun.
6. Orangtua penulis atas dukungan, doa, bantuan dan kesabarannya mendampingi saya selama kuliah di Universitas Indonesia. Terima kasih yah mama dan papap, maaf jika selama ini telah menyusahkan kalian.
7. Tete, Mas Dhiza, Teh Atid, Vina dan Billy selaku kakak dan adik penulis atas dukungan dan semangat yang diberikan selama ini. Terima kasih shaquille dan shelma atas kelucuan dan keluguan kalian sebagai keponakanku yang menghibur di kala susah dan senang. Karti, esih, kokom, ajat dan dedi atas bantuan yang kalian berikan selama ini di rumah.

8. Gatot Adrie atas semangat, doa, dukungan, kesabaran dan perhatian yang selama ini diberikan meskipun kamu jauh di negeri singa. Terima kasih atas bantuan dan waktu yang udah diberikan untuk penulis.
9. Deazaskia sebagai teman terdekatku dan rekan sayembara stasiun yang menyenangkan. Terima kasih atas waktunya di kala sedih ataupun senang selama ini.
10. Lianita, Lissa, Cindy C, Annis, Anggie, Arnin, Deboul, Intan, Terry atas perhatian dan waktu menyenangkan bersama kalian selama ini.
11. Lintang dan Bancay selaku rekan sesama anak bimbingan Pak Tiu atas kebersamaan dan kerja samanya selama ini. Terima kasih juga untuk tasya atas pinjaman buku dan obrolan berharga selama ini.
12. Semua cewek-cewek angkatan 2004 yang baik dan menyenangkan atas kerja samanya selama ini dan memberikan waktu 4 tahun yang berharga untukku.
13. Semua cowok-cowok angkatan 2004 yang menyenangkan atas dukungan dan hiburan yang telah diberikan selama ini.
14. Laptop acerku yang setia dan mau bekerja keras bersama selama ini tanpa mengeluh.
15. Sopir deborah, 63, 143 dan mobil hitamku yang bersedia mengantarkan penulis kemanapun.
16. Semua orang yang telah berjasa selama penulis kuliah di Universitas Indonesia.

Penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya apabila selama ini telah melakukan kesalahan dan kelalaian. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Harapan saya semoga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi pembaca.

Depok, 16 Juli 2008

Jamila Zuraida

## ABSTRACT

In general, a city has a historical value that comes from its origin and/or its development record. The city's historical values are preserved within an architectural means whereby the shape of the building could be the witness of a city's historical period. However, these days a city's growth means building development in which many old buildings are replaced by the new ones to fulfill the economics needs. As a result, their historical values are threatened. The government has forbid these changes to take place in order to maintain the historical values remain within those old buildings. Accordingly, a conflict happens between maintaining the historical and cultural values with commercial economic needs. In society, there is this idea that old buildings are not useful for human activities anymore especially in today's economic competitive era. Therefore, many people do not care about the story behind those old buildings. This kind of problem would always happen and hence a harmonization should be created between a historical or cultural value with commercial economic needs so each of them could support the other.

This thesis would discuss whether adaptive use of heritage buildings by modifying its function to be more commercial but still maintain its historical values could solve the problem mentioned previously and how the impacts on the shape of the architecture or on the non-architectural aspects. This thesis would be limited to discuss shopping as one of commercial activities related to adaptive use of heritage buildings because it is believed that shopping could bring significant benefit for the owner. With this adjustment, it is expected that the society would preserve and maintain the shape of heritage buildings within norms that have been determined and the shape should be suitable with the architectural rules. This is because there are design requirements for shopping activities that have been the building's typology. It is essential to consider those requirements in order to verify whether those heritage buildings are suitable for this type of commercial activities, which in this case is shopping. The heritage building still could bring benefits for society by adaptive use that appropriate with the era's development. There are two cases discussed in this thesis. These are museum Bank Indonesia and old Immigration buildings. These cases demonstrated that heritage buildings could be the shopping area without reducing their conservation process.

## ABSTRAK

Sebuah kota pada umumnya memiliki nilai bersejarah, baik dari asal-usul kota tersebut atau sejarah perkembangannya. Sejarah ini tersimpan dalam suatu wadah arsitektur dimana wujud bangunannya juga sebagai saksi sejarah tersebut. Namun pada perkembangannya kini sebuah kota besar semarak dengan kemajuan pembangunannya, sehingga banyak bangunan tua bersejarah terancam punah atau bentuk dan fungsinya diganti hingga menjadi bangunan baru dengan pertimbangan kebutuhan ekonomis, sehingga nilai sejarahnya terancam hilang. Sedangkan pemerintahan kota telah tegas melarang perubahan ini dengan pertimbangan pemeliharaan nilai sejarah yang terkandung dalam bangunan tua tersebut, sehingga banyak terjadi pertentangan antara pertimbangan nilai sejarah&budaya dengan kepentingan ekonomi komersil. Pada masyarakat umum terdapat anggapan bangunan tua bersejarah tidak lagi berguna untuk ruang berkegiatan manusia terutama di era persaingan ekonomi sekarang ini, sehingga banyak yang tidak lagi memperdulikan cerita dibalik wujud arsitektur masa lalu tersebut. Permasalahan yang ada adalah saat ini hal tersebut menjadi suatu pertentangan yang akan terus terjadi,sebaiknya diciptakanlah sebuah keserasian antara nilai sejarah/budaya dengan nilai komersil ekonomis sehingga diantara keduanya dapat saling mendukung.

Dalam skripsi ini akan dibahas apakah dengan pemanfaatan kembali arsitektur dengan mengadakan perubahan fungsi yang lebih menekankan nilai komersilnya namun tetap mempertahankan wujud historis arsitekturnya dapat menjadi solusi dan bagaimana dampaknya terhadap bentuk arsitektur atau pada aspek non-arsitekturnya. Sebagai batasan skripsi ini akan membahas mengenai belanja sebagai salah satu bentuk kegiatan komersil menjadi pilihan dalam pemanfaatan kembali arsitektur masa lalu karena dipercaya dapat mendatangkan keuntungan besar bagi pemiliknya. Dengan adanya timbal balik dari segi ekonomi maka diharapkan pemilik atau masyarakat sekitar dapat ikut menjaga dan menyelamatkan wujud arsitektur masa lalu tersebut namun tetap dalam norma-norma yang telah ditetapkan dan kesesuaian bentuk dengan aturan arsitektur yang berlaku. Karena tentunya wadah untuk kegiatan belanja ini memiliki persyaratan desain yang telah menjadi tipologi bangunannya. Pertimbangan persyaratan ini penting untuk menilai kecocokkan bangunan masa lalu tersebut untuk menjadi sebuah wadah komersil kegiatan belanja. Sebuah wujud arsitektur masa lalu dapat tetap memberikan kontribusi keuntungan bagi masyarakat dengan tindakan pemanfaatan kembali yang mengikuti perkembangan zaman. Kedua kasus yang diangkat yaitu pada gedung museum Bank Indonesia dan gedung Ex-Imigrasi membuktikan bahwa BCB dapat menjadi tempat belanja tanpa mengurangi tujuan dari proses pelestarian.

## DAFTAR TABEL

Tabel 1 Penggolongan Jenis Warisan Masa Lalu.....	3
Tabel 2 Lingkup Pemugaran Bangunan Cagar Budaya.....	9
Tabel 3 Tampak dan Orientasi Bangunan Tempat Belanja.....	27
Tabel 4 Tipologi Interior Bangunan Tempat Belanja.....	28
Tabel 5 Tabel Analisa Museum BI Sebagai Tempat Belanja.....	52
Tabel 6 Tabel Analisa Gedung Ex-Imigrasi Sebagai Tempat Belanja.....	72

## DAFTAR GAMBAR

No	Nama Gambar	Halaman
Gb1.	Peletakan Unit Toko Secara Menerus.....	17
Gb2.	Peletakan Unit Toko yang Terputus.....	17
Gb 3.	Peletakan Unit Toko yang Terputus Karena Adanya Dinding.....	17
	Masif yang Tidak Berorientasi Seperti Unit-Unit di Sebelahnya	
Gb 4.	Los di Dalam Bangunan.....	18
Gb 5.	Kios di Pinggir Jalan.....	18
Gb 6.	Fasade pada Retail Sebagai Simbol Toko.....	19
Gb 7 .	Fasade Toko Terbuka.....	20
Gb 8.	Fasade Sebagai Magnet pada Retail.....	20
Gb 9.	Entrance Mal Pondok Indah 2.....	21
Gb 10.	Zoning Vertikal Bangunan Pasaraya Grande.....	22
Gb 11.	Department Store di Los Angeles.....	23
Gb 12.	Fasade Pasaraya Grande.....	23
Gb 13.	Tampak luar Toko Carrefour, Les Ulis, Paris.....	23
Gb 14.	Interior Wal-Mart.....	23
Gb 15.	Denah Lt. Dasar Mal Pondok Indah.....	24
Gb.16.	Fasade Mal Cibubur Junction.....	24
Gb 17.	Tipe pinwheel.....	25
Gb 18.	Tipe dumb-bell.....	25
Gb 19.	Tipe L plan.....	25
Gb 20.	Tipe cruciform plan.....	25
Gb 21.	Void/ plaza pada Blok M Plaza.....	26
Gb 22.	Denah Ratu Plaza.....	26
Gb 23.	Lay-Out Perspektif Pasar.....	27
Gb.24.	Lay-Out Pasar.....	27
Gb 25.	Museum Bank Indonesia Tahun 2008.....	31
Gb 26.	Tahap Renovasi Pembangunan Bank Indonesia.....	33
Gb 27.	Pintu Masuk Bank Tahun 1928.....	33
Gb 28.	Bangunan Berdampingan dengan Rumah Sakit di Bagian Belakang	34
Gb 29.	Bangunan Tahun 1912 Dilihat dari Jl.Pintu Besar Utara.....	34
Gb 30.	Bangunan Tahun 1924, Bagian Rumah Sakit Dihancurkan.....	34
Gb 31.	Bangunan Setelah Renovasi Tahun 1935.....	35
Gb 32.	Tahun 1935 Bangunan Hanya Memiliki 1 Entrance Menggantikan..	35
	2 Entrance pada Bangunan Lama	
Gb 33.	Denah Lt 1 Sejak Tahun 1935.....	35
Gb 34.	Denah Lt 2 Sejak Tahun 1935.....	35
Gb 35.	Blok Plan Museum BI.....	37
Gb 36.	Foto Udara Museum BI.....	37
Gb 37.	Suasana Lalu Lintas di Jl. Pintu Besar Utara.....	38
Gb 38.	Suasana Lalu Lintas di Jl. Bank.....	38
Gb 39.	Sarana Transportasi Busway di Depan Bangunan.....	38
	Jl. Pintu Besar Utara	
Gb 40.	Jendela Lt.1 dari Arah Jl.Pintu Besar Utara.....	39

Gb 41. Jendela Lantai 2.....	39
Gb 42. Tampak Timur Museum BI dari Arah Jl. Pintu Besar Utara.....	39
Gb 43. Perspektif Museum BI Menghadap ke Jl. Pintu Besar Utara.....	40
Gb 44. Fasade dari Jl.Pintu Besar Utara.....	40
Gb 45. Bukaan Fasade Lt.1 Dari Jl.Bank.....	40
Gb 46. Fasade Museum BI dari Jl.Bank.....	40
Gb 47. Tampak Barat Museum BI dari Arah Jl. Bank.....	40
Gb 48. Tampak Utara Museum BI.....	41
Gb 49. Tampak Selatan Museum BI.....	41
Gb 50. Organisasi Ruang Lantai 1.....	41
Gb 51. Courtyard 1 Museum BI.....	42
Gb 52. Courtyard 2 Museum BI.....	42
Gb 53. <i>Entrance</i> Utama Museum BI.....	42
Gb 54. <i>Drop Off</i> Kendaraan.....	42
Gb 55. <i>Interior Entrance,View</i> dari Lt.2.....	42
Gb 56. Denah Lt. 2 Museum BI.....	43
Gb 57. Tangga Utama Dahulu.....	43
Gb 58. Tangga Utama Masa Kini.....	43
Gb 59. Denah Kunci .....	43
Gb 60. Ruang Penerimaan Dulu.....	44
Gb 61. Ruang Penerimaan Saat Ini .....	44
Gb 62. Denah kunci .....	44
Gb 63. Skylight Tahun 2000 .....	44
Gb 64. Skylight Tahun 2008 .....	44
Gb 65. Ruang Loket Dulu.....	44
Gb 66. Kubikal Loket.....	44
Gb 67. Ruang Informasi saat ini & Denah Kunci.....	44
Gb 68. Ruang Informasi Saat Ini.....	45
Gb 69. Suasana Masa Lalu.....	45
Gb 70. Pintu Putar.....	45
Gb 71. Ruang Hijau Masa Lalu.....	45
Gb 72. Ruang Hijau Masa Kini.....	45
Gb 73. Denah Kunci .....	45
Gb 74. Ruang Direktur Masa Lalu .....	46
Gb 75. Ruang Direktur Masa Kini.....	46
Gb 76. Denah Kunci.....	46
Gb 77. Ruang Selasar Masa Lalu .....	46
Gb 78. Selasar Masa Kini.....	46
Gb 79. Ruang Selasar Bagian Barat Masa Lalu.....	46
Gb 80. Selasar Bagian Barat Bangunan .....	46
Gb 81. Denah Lantai 1 Tahun 1935 .....	47
Gb 82. Rencana Denah Lantai 1 .....	47
Gb 83. Denah Lantai 2 Tahun 1935 .....	48
Gb 84. Rencana Denah Lantai 2 .....	48
Gb 85. Ruang Pameran Saat Ini .....	48
Gb 86. Suasana pada Ruang Penerimaan Saat Ini .....	48
Gb 87. Denah Atap Museum BI .....	49
Gb 88. Ruang pada Lantai Atap.....	49

Gb 29. Ruang yang Harus Dipertahankan Lantai Satu.....	54
Gb 90. Denah Lantai Satu Saat Ini .....	54
Gb 91. Organisasi Ruang Skematik Lantai 1 MBI Sebagai Tempat Belanja	55
Gb 92. Denah Lantai 2 Keadaan Saat Ini.....	56
Gb 93. Denah Lantai 2 dengan Ruangan yang Harus Dipertahankan.....	56
Gb 34. Organisasi Ruang Skematik Lantai 2 MBI Sebagai Tempat Belanja.....	57
Gb 95. Suasana Lantai Tiga Saat Ini .....	58
Gb 46. Denah Lantai Tiga Saat Ini.....	58
Gb 97. Organisasi Ruang Skematik Lantai 3 MBI Sebagai Tempat Belanja	58
Gb 98. Gedung Ex-Imigrasi Tahun 1942.....	62
Gb 99. Gedung Ex-Imigrasi Tahun 2008.....	62
Gb100. <i>Site Plan</i> Gedung Ex-Imigrasi.....	63
Gb101. <i>Blokplan</i> .....	63
Gb102. Keadaan di Sekitar Bangunan dari Jl. Cut Nyak Dien .....	63
Gb103. Keadaan di Sekitar Bangunan dari Jl. Teuku Umar.....	64
Gb104. Tampak Depan Bangunan .....	64
Gb105. Jendela Tampak Depan.....	64
Gb106. Pintu Masuk Tampak Depan.....	64
Gb57. Tampak Timur.....	65
Gb68. Tampak Depan Utara.....	65
Gb79. Pintu Samping Tampak Barat.....	65
Gb810. Perspektif Tampak Barat.....	65
Gb111. Perspektif Tampak Timur.....	66
Gb112. Jendela Lt.2 pada Tampak Barat.....	66
Gb113. Menara&Balkon Lt.2.....	66
Gb114. Ruang Tengah Lt.2 Menghadap Balkon.....	66
Gb115. .Pintu ke Balkon.....	66
Gb116. Tampak Barat.....	66
Gb117. Potongan.....	66
Gb118. .Denah Lantai 1 .....	67
Gb119. Ruang di Pinggir Ruang Tengah.....	68
Gb120. Ruang Tengah Lt.1 Menghadap Entrance.....	68
Gb121. Dinding Ruang Tengah Lantai 1 .....	68
Gb122. . Ruang Tengah Lt.2 Menghadap Balkon .....	68
Gb123. Denah Lantai Dua Gedung Imigrasi .....	69
Gb124. Balkon Lt.2.....	69
Gb125. . View dari Balkon Lt.2 .....	69
Gb126. Tangga Menuju Lantai.2.....	70
Gb127. Penerangan Alami Tangga.....	70
Gb128. Jendela Tampak Luar .....	70
Gb129. Denah Lantai Satu Saat Ini.....	73
Gb130. Organisasi Ruang Skematik Lantai 1.....	73
Gb131. Denah Lantai Dua Gedung Imigrasi.....	74
Gb132. Organisasi Ruang Skematik Lantai 2.....	75

## DAFTAR ISI

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
ABSTRAK.....	v
DAFTAR TABEL.....	vii
DAFTAR GAMBAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Tujuan Penulisan.....	1
1.3 Ruang Lingkup Penulisan.....	2
1.4 Metode Penulisan.....	2
1.5 Sistem Penulisan.....	2
<b>BAB II PEMANFAATAN ARSITEKTUR MASA LALU.....</b>	<b>3</b>
2.1 Bangunan Masa Lalu.....	3
2.1.1 Pengertian Bangunan Masa Lalu.....	3
2.1.2 Bangunan Cagar Budaya.....	5
2.1.3 Pemanfaatan Arsitektur Masa Lalu.....	12
2.2 Tempat Belanja.....	13
2.2.1 Kegiatan Belanja.....	13
2.2.2 Belanja Bagian dari Kegiatan Komersial.....	14
2.2.3 Desain Tempat Belanja.....	16
2.2.3.1 Bangunan dan Kawasan Tempat Belanja.....	17
2.2.4 Klasifikasi Tempat Belanja.....	27
2.3 Pemanfaatan Arsitektur Masa Lalu Sebagai Tempat Belanja.....	29
<b>BAB III STUDI KASUS.....</b>	<b>31</b>
3.1 Museum Bank Indonesia.....	31

3.1.1	Data Teknis.....	32
3.1.2	Sejarah.....	32
3.1.3	Analisa Bangunan.....	36
3.1.4	Analisa Museum Bank Indonesia Sebagai Tempat Belanja.....	50
3.2	Gedung Ex-Imigrasi.....	60
3.2.1	Data Teknis.....	60
3.2.2	Sejarah.....	60
3.2.3	Analisa Bangunan.....	62
3.2.4	Analisa Gedung Ex-Imigrasi Sebagai Tempat Belanja.....	70
<b>BAB IV PENUTUP.....</b>		<b>76</b>
4.1	Kesimpulan.....	76
4.2	Saran.....	77
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>		<b>79</b>

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **I.1 Latar Belakang**

Bangunan arsitektur masa lalu yang merupakan warisan peninggalan budaya banyak terbengkalai atau tidak lagi terurus oleh pemiliknya bahkan oleh pemerintah selaku pemilik aset penting negara ini. Hal ini disebabkan adanya pertentangan dengan kepentingan ekonomi karena bangunan ini memiliki biaya pemeliharaan yang tinggi sementara tingkat kesadaran masyarakat yang kurang akan arti penting keberadaan warisan masa lalu ini sebagai bukti peradaban masa lalu.

Seharusnya bangunan ini tidak hanya mengandalkan nilai sosial-budaya saja untuk bertahan. Bangunan dapat difungsikan sebagai bangunan komersil yang dapat menghasilkan keuntungan materi yang dapat digunakan setidaknya untuk biaya pemeliharaan bangunan itu sendiri.

Tetapi pemerintah memiliki aturan terkait dengan bangunan masa lalu ini, khususnya untuk masalah pemugaran sebagai bentuk pemanfaatan kembali arsitektur masa lalu. Sedangkan suatu kegiatan komersil misalnya kegiatan belanja yang menjadi kegiatan utama dalam pemenuhan kebutuhan hidup manusia yang dapat mendatangkan keuntungan bagi pemilik atau pengelola tempat belanja tersebut, memiliki persyaratan dalam desain bangunan yang harus dipenuhi.

### **I.2 Tujuan Penulisan**

Penulisan ini bertujuan untuk menelaah mengenai apa saja aturan yang telah ditetapkan mengenai bangunan arsitektur masa lalu oleh pemerintah, kemudian akan dikaitkan dengan persyaratan desain bangunan tempat belanja. Sehingga akhirnya dapat diketahui apakah arsitektur masa lalu dapat berpotensi menghasilkan keuntungan materi sebagai tempat belanja, sehingga dapat memenuhi biaya pemeliharaan bangunan tersebut yang menjadikannya tetap bertahan di tengah persaingan ekonomi dan modernitas arsitektur dalam kehidupan masyarakat saat ini. Dari penulisan ini pula dapat diketahui apakah seharusnya bangunan masa lalu yang beradaptasi dengan persyaratan tempat belanja atau sebaliknya.

### **I.3 Lingkup Pembahasan**

Penulisan ini akan dibatasi pada bangunan arsitektur masa lalu berikut aturan pemugaran yang terkait, serta persyaratan tempat belanja yang hanya ditinjau dari segi arsitektur bangunan melalui aspek eksterior dan interior, terlepas dari pembahasan mengenai struktur dan utilitas bangunan.

### **I.4 Metode Pendekatan**

1. Studi literature

Berupa studi kepustakaan

2. Observasi

Tinjauan langsung ke lapangan

### **I.5 Metode Penulisan**

Penulisan karya tulis ini dibagi dalam 4 bab yang disusun sebagai berikut :

Bab 1 berisi latar belakang, tujuan penulisan, lingkup pembahasan, metode pendekatan, dan metode penulisan.

Bab 2 berisi kajian umum mengenai pengertian bangunan masa lalu, Bangunan Cagar Budaya, pemanfaatan arsitektur masa lalu, kegiatan belanja, belanja bagian dari kegiatan komersil, desain tempat belanja, klasifikasi tempat belanja dan pemanfaatan arsitektur masa lalu sebagai tempat belanja

Bab 3 berisi tinjauan umum studi kasus, data teknis, sejarah bangunan, analisa bangunan dan analisa bangunan sebagai tempat belanja

Bab 4 berisi kesimpulan dan saran.

## BAB II

### PEMANFAATAN ARSITEKTUR MASA LALU

#### 2.1 Bangunan Masa Lalu

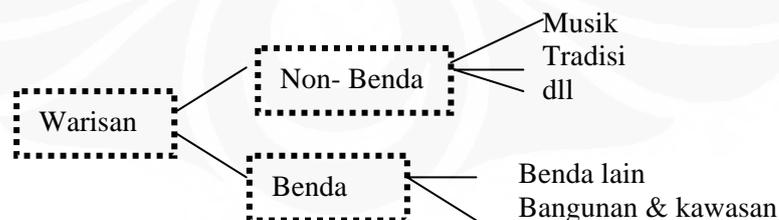
##### 2.1.1 Pengertian Bangunan Masa Lalu

Bangunan dalam bahasa Inggris menurut Geddes & Grosset (2003) adalah *building* dan definisinya adalah *something built with walls and roof*. Sedangkan menurut wikipedia (28/02/08) dalam arsitektur, bangunan didefinisikan struktur buatan manusia atau diciptakan sebagai naungan berbagai fungsi kegiatan secara permanen.

Masa lalu menurut kamus Inggris-Indonesia (1992:420) dalam bahasa Inggris adalah *past* yang juga memiliki arti bekas, lewat atau lalu, dalam bentuk kata kerja menunjukkan bahwa suatu pekerjaan sudah dilakukan. Dalam hal ini masa lalu berarti masa atau zaman sebelum masa yang kita alami saat ini. Sebuah bangunan masa lalu yang hadir sebagai bangunan yang unik dari zamannya dapat menjadi gambaran peradaban, pemikiran dan kehidupan masyarakatnya di masa lalu.

Penulis mengkaitkan pengertian antara kata bangunan dan masa lalu, maka bangunan masa lalu adalah sesuatu yang diciptakan sebagai naungan berbagai kegiatan manusia yang dapat menjadi tanda atau bukti dari peradaban budaya masyarakat pada masa atau zaman bangunan tersebut dirancang dan dibangun, dan mempunyai nilai penting dalam perkembangan zaman.

Dalam pembahasan mengenai masa lalu tentunya akan terkait dengan sejarah. Dalam arsitektur sejarah bangunan selalu dikaitkan dengan kata *heritage* yang menurut kamus Inggris-Indonesia (1992:297) dalam bahasa Indonesia memiliki arti warisan atau pusaka. Sedangkan dalam bahasa Inggris menurut Geddes & Grosset (2003) mengandung pengertian *something inherited at birth; anything deriving from the past or tradition; Historical site; Regarded as the valuable inheritance of contemporary society*.



Tabel 1 Penggolongan Jenis Warisan Masa Lalu  
Sumber : Hasil Olahan Teori

Heritage menurut sumber dari wikipedia (14/06/08), sebagai warisan masa lalu dapat berupa benda misalnya warisan musik, tradisi, kebudayaan atau warisan berupa non-benda yaitu benda arkeologi, monumen bersejarah juga bangunan dan kawasan masa lalu. Sedangkan Menurut Robert Pickard (2001:5), dalam Konvensi Granada, *heritage* dalam arsitektur terbagi menjadi 3 kelompok yaitu monumen ,bangunan dan sebuah kawasan lingkungan yang memiliki daya tarik dalam hal sejarah, arsitektural, arkeologi, artistik, sosial dan teknologi. Dalam pembahasan ini tentunya akan membahas khususnya warisan berupa bangunan arsitektur masa lalu yang hadir pada saat ini.

*Heritage* memiliki nilai penting yang terkandung di dalamnya dan harus dilestarikan karena keberadaannya menjadi salah satu elemen pendukung identitas suatu bangsa. Dimana pengertian identitas itu sendiri adalah suatu bentuk lain yang terdapat pada citra atau image suatu tempat sehingga membedakannya dengan tempat lain (Idid:1996:13).

Pada buku Pemeliharaan Warisan Rupa Bandar (Idid:1996:3) dikatakan bahwa “*kota yang sempurna adalah kota yang dapat menyeimbangkan tahap pembangunan dengan pemeliharaan nilai budaya yang penting*”. Kini masih banyak kota atau negara yang kurang menyadari pentingnya pemeliharaan warisan masa lalu hingga warisan ini terancam musnah akibat pesatnya pembangunan tanpa pengawasan sehingga berpengaruh terhadap eksistensi identitas bangsa tersebut.

Kini banyak kota-kota di berbagai negara mulai kehilangan identitas aslinya karena banyaknya warisan atau arsitektur peninggalan masa lalu yang punah sehingga masyarakat masa kini tidak dapat mengetahui nilai penting dari warisan tersebut. Padahal menurut Marquis-Kyle (Idid:1996:8) berpendapat bahwa sebuah pengalaman dalam menghayati dan meresapi langsung suasana suatu tempat akan lebih terasa daripada hanya sekedar melihat melalui foto atau media 2 dimensi lainnya. Tanpa keberadaan wujud fisik bangunan tersebut pengetahuan mengenai bangunan masa lalu akan terbatas.

Sedangkan pengertian dari bangunan bersejarah atau bangunan masa lalu menurut Feilden (1982:1) adalah sesuatu yang memberikan kita rasa kagum dan membuat kita ingin mengetahui lebih mengenai masyarakat dan budaya yang menciptakan bangunan tersebut. Bangunan ini memiliki nilai arsitektural, estetika,

ekonomi, sosial bahkan politik dan spiritual. Jika Bangunan ini telah bertahan atau terpakai selama kurang lebih 100 tahun, ini menjadikannya alasan yang kuat untuk dikatakan sebagai bangunan bersejarah dan layak menjadi warisan untuk generasi mendatang.

Selaras dengan definisi bangunan bersejarah oleh Feilden, Pemerintah Indonesia juga telah menetapkan ketentuan mengenai pengertian bangunan bersejarah atau lebih dikenal dengan bangunan cagar budaya (BCB) yang merupakan adaptasi dari pengertian internasional seperti tertuang di Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 9 Tahun 1999 Bab I, Pasal 1, Ayat 13, yaitu benda buatan manusia, bergerak atau tidak bergerak yang berupa kesatuan atau kelompok, yang berumur atau mewakili masa gaya yang khas dan mewakili masa sekurang-kurangnya 50 tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan.

Terdapat perbedaan pengertian antara definisi internasional yang diwakilkan oleh Feilden dengan yang ditetapkan pemerintah Indonesia yaitu dilihat dari perbedaan umur bangunan untuk menentukan bahwa bangunan tersebut layak dikatakan bangunan cagar budaya atau bangunan bersejarah. Namun keduanya memiliki persamaan yaitu bangunan tersebut dapat menggambarkan peradaban masyarakat atau gaya arsitektur pada saat dibangun sehingga memiliki nilai historis yang mendalam. BCB memiliki beberapa klasifikasi nilai dasar seperti yang terdapat pada Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 1999 pasal 7 ayat 2.

### **2.1.3 Bangunan Cagar Budaya**

Setelah mendefinisikan pengertian bangunan masa lalu penulis harus mengkaji mengenai klasifikasi bangunan masa lalu yang berlaku di Indonesia. Dalam pengertian di Indonesia bangunan bersejarah lebih dikenal dengan nama bangunan cagar budaya (BCB).

Bangunan Cagar Budaya termasuk dalam klasifikasi benda heritage yang harus dilestarikan dan layak dipertahankan karena mengandung beberapa nilai diantaranya nilai emosional yang mengakibatkan rasa keingintahuan masyarakat akan identitas suatu budaya di masa lalu. Kemudian yang kedua adalah nilai budaya yang dapat memperlihatkan sejarah, usia bangunan, simbol-simbol dan juga teknik

pembangunan di masa lalu. Nilai ketiga adalah nilai fungsi dimana dapat terjadi pemanfaatan objek yang dilestarikan ini untuk menunjang kehidupan masa kini dengan beberapa intervensi pada bangunan masa lalu tersebut (Feilden, 1982:2).

Penentuan BCB ditetapkan dalam pasal 7, ayat 2 dengan tolak ukur yang disebutkan pada pasal 8 Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 1999 berdasarkan kriteria diantaranya nilai sejarah dengan tolak ukur yang dikaitkan oleh peristiwa perjuangan, sosial, budaya yang memiliki simbol nilai kesejarahan khususnya pada tingkat DKI Jakarta. Sesuai dengan nilai yang diungkapkan oleh Feilden yaitu nilai emosional yang memunculkan keingintahuan masyarakat atas identitas mereka di masa lampau terkait dengan peristiwa-peristiwa yang terjadi. Kemudian adalah nilai umur yang pada penetapan di Indonesia memiliki batas usia sekurang-kurangnya 50 tahun, sedangkan menurut Feilden pada pembahasan sebelumnya umur minimalnya adalah 100 tahun.

Nilai berikutnya adalah nilai keaslian, dilihat dari keutuhan keberadaan elemen bangunan yang sudah ada sejak dahulu. Nilai ini juga dapat diketahui dari perbandingan perubahan yang terjadi baik di dalam atau di luar bangunan. Jika bangunan tersebut masih mempertahankan bentuk fasade seperti pada awal pembangunannya maka dapat dikatakan bahwa bangunan tersebut memiliki nilai keaslian karena sampai saat ini masih dapat menjadi bukti gambaran kebudayaan masa lalu sesuai dengan fungsi keberadaan bangunan cagar budaya sebagai simbol peradaban mewakili zamannya.

Setelah nilai keaslian perlu diperhatikan mengenai nilai kelangkaan yang dikaitkan dengan keberadaannya yang masih memiliki elemen masa lalu yang terlengkap dan sulit ditemukan di daerah lainnya. Elemen ini penting untuk menjaga keberadaan informasi mengenai detail-detail penting pada bangunan masa lalu yang selain memiliki fungsi tertentu juga dapat memberikan estetika pada bangunan. Nilai tengeran / landmark dikaitkan dengan keberadaan bangunan atau monumen yang menjadi simbol dari suatu lingkungan. Jika bangunan merupakan landmark dari suatu kawasan, misalnya museum Fatahillah yang menjadi landmark kawasan Kota Tua Jakarta karena posisinya dan langgam arsitekturnya yang khas, maka sebaiknya harus tetap dipertahankan agar ciri khas dari kawasan tersebut yang sudah melekat tidak hilang begitu saja.

Nilai terakhir adalah dari segi arsitektur dikaitkan dengan rancangan yang dapat mewakili gambaran suatu gaya arsitektur pada zaman tertentu. Gaya arsitektur suatu bangunan dapat berubah dari masa ke masa, dipengaruhi oleh gaya hidup dan pola pikir masyarakat terutama perancangnya saat itu. Dari beragam bangunan cagar budaya yang ada dapat dilihat perbedaan gaya arsitektur sesuai dengan era dirancang dan dibangunnya bangunan tersebut.

Pertimbangan ini mendasari penentuan bangunan dan kawasan masa lalu untuk menjadi BCB dan upaya pelestariannya. Konsep pelestarian BCB ini terkait dengan pengertian revitalisasi yaitu upaya memberdayakan situasi dan kondisi lingkungan dan bangunan cagar budaya untuk berbagai fungsi yang mendukung pelestariannya (*Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 9 Tahun 1999*).

Pemugaran bangunan masa lalu tentunya memiliki tujuan dan prinsip pemugaran. Tujuan pemugaran antara lain adalah (*1999:Pasal 2*) :

- Terpeliharanya dan lestarnya nilai-nilai sejarah, tradisi dan budaya yang terkandung di dalam lingkungan dan bangunan cagar budaya yang penting bagi kepentingan bangsa dan perkembangan ilmu pengetahuan.
- Terlindunginya lingkungan bangunan-bangunan cagar budaya dari perubahan, baik karena tindakan manusia maupun karena perkembangan jaman dan perubahan yang bersifat alami

Pulihnya lingkungan dan bangunan yang mengandung nilai-nilai sejarah dan atau budaya yang penting yang mengalami perubahan karena sebab-sebab tertentu seperti keadaannya semula dengan tetap memperhatikan kehidupan baru sesuai dengan perkembangan kebutuhan masyarakat dengan harapan adanya “Win Win Solution”.

Untuk menyelamatkan keberadaan dari heritage atau bangunan cagar budaya tersebut, diperlukan beberapa tindakan intervensi. Namun untuk melakukannya terdapat beberapa aturan berupa kriteria penggolongan untuk menentukan tindakan perubahan dalam pelestarian dan pemanfaatan kembali bangunan. Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 9 Tahun 1999 menetapkan 3 golongan bangunan dalam lingkungan pemugaran ditinjau dari nilai arsitektur dan sejarah yaitu : golongan pemugaran A<sup>1</sup> yang merupakan upaya preservasi bangunan dengan

---

<sup>1</sup> Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 9 Tahun 1999 Bab VI, Pasal 19.

ketentuan tidak boleh ditambah, dirubah, dibongkar atau dibangun baru. Dapat dilakukan pembongkaran untuk dibangun kembali sama seperti semula sesuai aslinya. Penambahan bangunan baru harus menjadi suatu kesatuan yang utuh dengan bangunan utama. Hal ini berdasarkan pertimbangan nilai sejarah dan keasliannya<sup>2</sup>.

Bangunan dengan golongan A kebanyakan berada pada kawasan konservasi atau bersejarah, begitupula dengan bangunannya sendiri biasanya mempunyai sejarah yang cukup berperan dalam perkembangan suatu bangsa. Nilai keaslian secara fisik arsitektur atau suasana yang terdapat pada bangunan masih terasa seperti di masa lalunya. Karena tidak diperbolehkan untuk berubah secara ruang luar dan ruang dalamnya, maka dengan dimasukkan ke dalam golongan ini bangunan akan terjaga keaslian dan keberadaannya sesuai dengan keadaan awalnya. Contoh dari bangunan yang telah dimasukkan dalam golongan A adalah Gedung Arsip Nasional di Jl. Gajah mada dan Museum Bank Indonesia di kawasan kota tua Jakarta.

Kategori kedua adalah golongan pemugaran B<sup>3</sup> yang merupakan upaya preservasi bangunan dengan ketentuan pemeliharaan dan perawatan bangunan harus dilakukan tanpa mengubah massa bangunan, pola tampak depan, atap dan warna, serta mempertahankan detail dan ornamen bangunan yang penting. Dimungkinkan adanya perubahan tata ruang asal tidak mengubah struktur utama bangunan. Dalam lahan bangunan cagar budaya dimungkinkan adanya bangunan tambahan yang menjadi suatu kesatuan yang utuh dengan bangunan utama. Hal ini berdasarkan keaslian, kelangkaan, landmark, arsitektur, dan umur<sup>4</sup>. Meskipun diperbolehkan dilakukan perubahan pada ruang dalamnya, tetapi sebaiknya pemerintah tetap mengawasi dan membatasi agar perubahan yang terjadi tetap mengindahkan detail atau ornamen penting yang ada di dalam ruangan sehingga tetap terasa suasana masa lalunya. Massa bangunan dan tampak luar bangunan harus tetap dipertahankan karena pada golongan ini termasuk dalam kategori bangunan yang dapat memperlihatkan keaslian dan kelangkaannya.

Kategori terakhir adalah golongan pemugaran C<sup>5</sup> yang merupakan rekonstruksi dan adaptasi bangunan, dapat berupa bangunan baru yang berada di

---

<sup>2</sup> Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 9 Tahun 1999 Bab IV Pasal 10, Ayat 2

<sup>3</sup> Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 9 Tahun 1999 Bab VI, Pasal 20.

<sup>4</sup> Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 9 Tahun 1999 Bab IV Pasal 10, Ayat 3

<sup>5</sup> Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 9 Tahun 1999 Bab VI, Pasal 21.

kawasan konservasi yang harus menyesuaikan atau beradaptasi dengan arsitektur bangunan lain disekitarnya. Ketentuan perubahan bangunan dapat dilakukan dengan mempertahankan pola tampak muka, arsitektur utama dan bentuk atap bangunan. Detail ornamen dan bahan bangunan disesuaikan dengan bangunan sekitarnya. Penambahan bangunan di dalam lahan bangunan cagar budaya hanya dapat dilakukan di belakang bangunan cagar budaya. Fungsi bangunan dapat dirubah dengan rencana kota. Penggolongan ini berdasarkan umur dan arsitektur<sup>6</sup>. Aturan pada penggolongan ini lebih longgar dibandingkan yang lainnya, tetapi karena bangunan sudah mencakupi beberapa nilai untuk menjadi bangunan cagar budaya maka secara umum ciri khas dari bangunan harus tetap dipertahankan sesuai dengan dasar nilai yang dilihat dari segi arsitektur. Penulis berkesimpulan bahwa golongan C ini dapat berupa bangunan baru yang terdapat di kawasan konservasi sehingga untuk perancangannya diperlukan kesesuaian bentuk dengan bangunan sekitarnya.

Jika bangunan cagar budaya terlalu banyak mengalami perubahan arsitekturnya maka bangunan ini tidak lagi dapat memberikan gambaran rancangan arsitektur saat dibangunnya, disinilah peran pemerintah untuk mengawasi proses pemugaran bangunan. Berikut penulis simpulkan perubahan yang tidak atau boleh dilakukan dalam upaya pemugaran bangunan cagar budaya berdasarkan kelas penggolongannya :

Golongan	Perubahan dalam Pemugaran			
	Fasade	Interior	Struktur Utama	Ornamen
A	-	-	-	-
B	-	√	-	√
C	-	√	√	√

√ = boleh dirubah

Tabel 2 Lingkup Pemugaran Bangunan Cagar Budaya  
Sumber : Hasil Olahan Teori

Penggolongan tersebut menjadi dasar dalam tindakan pelestarian atau pemanfaatan kembali arsitektur masa lalu. Sedangkan dasar dari penggolongan

<sup>6</sup> Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 9 Tahun 1999 Bab IV, Pasal 10, Ayat 4.

tersebut adalah nilai-nilai yang telah diutarakan sebelumnya. Penggolongan tersebut diperlukan karena dengan adanya klasifikasi bangunan, maka setiap bangunan cagar budaya yang ada dapat terjaga dan terpelihara dari berbagai tindakan pelestarian yang tidak sesuai. Dalam upaya pemugaran bangunan harus ditinjau kembali penggolongan bangunannya dengan pertimbangan nilai-nilai yang telah dijabarkan dan atas persetujuan pemerintah. Begitupula dengan masyarakat umum yang menemukan bangunan yang menurutnya layak dikatakan bangunan cagar budaya dapat melaporkannya pada pemerintah untuk dilakukan tinjauan ulang.

Dalam pemeliharaan dan pelestarian bangunan masa lalu terdapat beberapa intervensi kegiatan diantaranya (Idid:1996:10) :

1. Penjagaan (*maintenance*) : memberi penjagaan yang rapi dan berkesinambungan terhadap kandungan dan ruang letak sesuatu tempat. Dalam kegiatan ini dilakukan pemeliharaan bangunan dengan memperhatikan keberadaan setiap elemen arsitektur yang ada.
2. Pengekalan (*preservation*) : memastikan struktur suatu tempat itu di dalam keadaan asalnya dan dicegah dari kerusakan. Untuk tindakan ini dapat dilakukan secara berkala dengan jadwal yang telah ditentukan sebelumnya. Struktur bangunan dapat mengalami perubahan terutama pada bangunan dengan umur yang cukup lama.
3. Pemulihan (*Restoration*) : Membawa struktur yang ada kembali kepada keadaan asal seperti yang diketahui dengan membuang tambahan-tambahan atau memasang kembali komponen-komponen struktur yang ada tanpa menggunakan atau memperkenalkan bahan baru .
4. Pembangunan Semula (*Reconstruction*) : Mengembalikan sesuatu sedapat mungkin mendekati keadaan asalnya dan boleh dibedakan dengan menggunakan bahan-bahan lama dan baru.
5. Penyesuaigunaan (*Adaption*) : Mengubahfungsikan suatu tempat supaya selaras dengan jenis kegunaan yang sepadan seperti yang dicadangkan. Perubahan fungsi ini mungkin dilakukan dengan memperhatikan keadaan fisik bangunan, fungsi yang ditawarkan harus dapat beradaptasi dengan bentuk arsitektur yang ada.

6. Kegunaan yang cocok (*Compatible Use*) : kegunaan yang tidak melibatkan perubahan struktur yang memiliki nilai budaya atau perubahan secara minimal.

Dalam pelestarian yang memungkinkan adanya perubahan bangunan masa lalu terdapat beberapa aturan yang telah disepakati oleh pemerintah kota setempat yang juga merujuk pada aturan pelestarian lingkungan dan bangunan internasional. Pemerintahan DKI Jakarta saat ini sedang gencar dalam hal pelestarian bangunan masa lalu yang masih berada atau bertahan khususnya dalam kawasan kota DKI Jakarta.

Menurut Aurora Tambunan sebagai Kepala Dinas Kebudayaan dan Permuseuman DKI Jakarta (Hendroyono,2007:24), berdasarkan data yang dihimpun oleh pemerintah dari seluruh bangunan cagar budaya di Jakarta 14 % menjadi milik pemerintah daerah, 36 % milik BUMN dan yang terbesar adalah 50 % menjadi milik swasta dan individu . Dalam hal ini pemerintah dan masyarakat terutama pemilik harus sama-sama bertanggung jawab terhadap bangunan cagar budaya yang ada. Setiap aturan yang berlaku sebaiknya disosialisasikan agar semua lapisan masyarakat mengerti bagaimana cara pelestarian untuk mempertahankan keberadaan bangunan cagar budaya ini. Berdasarkan pasal-pasal yang telah disebutkan maka dalam pemanfaatan kembali Benda Cagar Budaya, pemilik secara pribadi atau instansi harus dapat merawat dan memeliharanya. Hal ini sesuai dengan Perda Nomor 9 Tahun 1999 Bab VII Pasal 23 :

1. Setiap orang, badan hukum atau instansi Pemerintah yang memiliki, menghuni atau mengelola bangunan cagar budaya wajib melindungi, memelihara, dan melestarikan lingkungan dan bangunan cagar budaya tersebut;
2. Pemilik, penghuni dan atau pengelola lingkungan dan bangunan cagar budaya wajib melaksanakan pemugaran sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku;

Untuk bangunan yang dimiliki secara perorangan atau instansi tertentu biaya pemeliharannya ditanggung pemilik maka diperlukan kesadaran yang tinggi akan

keberadaan cagar budaya oleh pemiliknya agar alasan faktor ekonomis tidak menjadi kendala dalam pemenuhan biaya pemeliharaan bangunan. Menurut Aurora (Hendroyono,2007:26), Pemerintah Daerah DKI Jakarta berupaya untuk memberikan kemudahan kepada pemilik bangunan tua dari kalangan individu dengan persyaratan pada pemilik bangunan tua dari kalangan individu harus merubah beberapa persen bagian dari bangunannya untuk fungsi publik.

Ketika akan terjadi pemanfaatan kembali dengan melibatkan beberapa perubahan, harus meninjau kembali golongan pemugaran bangunannya. Karena peraturan harus diikuti maka suatu bentuk kegiatan yang terdapat di dalamnya harus menyesuaikan dengan aturan yang berlaku. Ketika suatu kegiatan menuntut aturan dalam desain bangunannya maka desain harus dapat beradaptasi dengan peraturan pemugaran. Maka sesungguhnya tidak semua kegiatan baru dapat dimasukkan ke dalam bangunan masa lalu karena terbatas oleh aturan pemugaran, meskipun kegiatan ingin dimasukkan hanya beberapa point syarat penting desain yang dapat beradaptasi.

#### **2.1.4 Pemanfaatan Arsitektur Masa Lalu**

Dalam kuliah heritage di Departemen Arsitektur FTUI oleh HanAwal (15/05/08), penulis mengutip bahwa bangunan masa lalu memiliki biaya pemeliharaan yang cukup besar dibandingkan biaya pemeliharaan bangunan baru. Biaya ini tidak mungkin hanya ditanggung oleh satu instansi saja, bangunan harus dapat "*self-sustainable*"<sup>7</sup>. Maka diperlukan adanya penyediaan ruang untuk kegiatan-kegiatan yang dapat memberikan keuntungan materi.

Seperti pada konservasi Gedung Arsip yang terletak di Jl. Gajah Mada, Jakarta. Bangunan dikonservasi seperti awalnya dengan mempertahankan bentuk keseluruhan bangunan namun dengan memakai sistem "*self-sustainable*" terdapat beberapa ruang yang dapat disewakan dengan harga tertentu untuk berbagai kegiatan misalnya resepsi pernikahan , seminar atau pameran.

*"Hanya segelintir warisan budaya yang mampu bertahan karena mereka bisa mengubah dirinya sebagai fungsi publik sehingga menghasilkan dana untuk pemeliharaan fisiknya sendiri, salah satunya Gedung Arsip Nasional yang hingga*

---

<sup>7</sup> Menghasilkan biaya untuk mencukupi pemeliharaan bangunan tersebut

*kini masih bisa dinikmati keindahan arsitekturnya. Sedangkan nasib bangunan lain perlahan-lahan rusak dan hancur dengan sendirinya.” (Hendroyono, 2007 :1)*

Dalam hal ini pertimbangan nilai komersil cukup berperan dalam pertahanan keberadaan bangunan masa lalu, bangunan tidak hanya dapat mengandalkan aspek sosial budaya saja. Diantara sekian kegiatan komersil salah satunya yang cukup memberikan timbal balik keuntungan materi adalah kegiatan belanja dan hiburan, seperti pada contoh Cafe Batavia yang merupakan bangunan cagar budaya di kawasan kota tua yang bisa "*self-sustainable*" karenanya. Pemilik atau pengelola bangunan harus jeli dalam menghasilkan sistem ini. Oleh karena itu upaya pelestarian BCB sering berkaitan dengan pemanfaatan kembali BCB untuk kegiatan yang dapat menghasilkan nilai materi yang dapat digunakan untuk biaya pemeliharaan bangunan tersebut. Salah satu pemanfaatan kembalinya adalah menjadikannya sebagai tempat belanja.

## **2.2 Tempat Belanja**

### **2.2.1 Kegiatan Belanja**

Pada dasarnya manusia dalam mempertahankan kehidupannya memiliki *human basic needs*<sup>8</sup>. Menurut Schiffman dan Kanuk, kebutuhan tersebut terbagi menjadi *innate needs* dan *acquired needs*. *Innate needs* diartikan sebagai kebutuhan biologis yang mencakup kebutuhan makanan, air, udara, pakaian dan rumah, atau disebut kebutuhan primer. Sedangkan *acquired needs* adalah kebutuhan yang kita pelajari sebagai respon budaya atau lingkungan sekitar kita yang dicakupi oleh *self-esteem, prestige, power, affection* dan *learning*. Kebutuhan ini berdasarkan pada psikologis atau kejiwaan seseorang atau disebut kebutuhan sekunder (*Schiffman dan Kanuk, 2000:64*). Untuk mempertahankan kehidupannya manusia harus memenuhi segala kebutuhan yang diperlukan. Maka salah satu kegiatannya adalah belanja atau dalam kamus bahasa Inggris dikatakan *shopping*.

Menurut Deasy&Lasswell (1985:25), *shopping* didefinisikan kegiatan membeli produk. Berbelanja merupakan aspek lain dalam kehidupan manusia yang universal, sebuah kegiatan yang bagi kebanyakan orang menjadi kebutuhan, bagi beberapa

---

<sup>8</sup> Kebutuhan dasar

orang adalah kesenangan, dan bagi beberapa lagi adalah hobi. Sedangkan menurut Yuli Andyono (2006:25) belanja atau *shop* berbeda dari beli atau *buy*, "belanja" adalah uang yang dipakai untuk sesuatu sedangkan "beli" menggambarkan tindakan manusia untuk memperoleh apa yang dicari. Penulis membuat kesimpulan bahwa kegiatan belanja adalah kegiatan untuk pemenuhan kebutuhan dasar manusia dengan melakukan pertukaran uang dan barang yang dibutuhkan.

Dengan adanya kegiatan belanja ini maka kebutuhan dasar manusia dapat terpenuhi. Sekarang ini terutama masyarakat perkotaan tidak lagi hanya mengutamakan kebutuhan primer untuk dapat terpenuhi, namun kebutuhan sekunderpun beralih menjadi salah satu kebutuhan yang penting untuk didapatkan, itulah yang menjadikan kegiatan belanja sebagai kegiatan yang dilakukan oleh hampir semua kalangan. Salah satu kebutuhannya adalah hiburan atau biasa disebut *entertainment*.

*Entertainment* menurut sumber dari wikipedia (11/02/08) adalah aktivitas yang dirancang untuk memberikan relaksasi kepada orang yang menyaksikannya. Permainan olahraga dan membaca literatur juga termasuk dalam *entertainment*, tapi kegiatan ini lebih sering dikatakan sebagai rekreasi, karena mereka terlibat langsung sebagai penghibur dan yang dihibur dalam kesenangan yang mereka lakukan sendiri. Belanja pada masyarakat kota menjadi *entertainment*, bagi pria atau wanita. Dengan belanja, selain kebutuhan primer terpenuhi mereka pun dapat memenuhi hasrat kesenangan mereka.

### **2.2.2 Belanja Bagian dari Kegiatan Komersil**

Dalam berkehidupan ini masyarakat membutuhkan suatu kegiatan penyediaan kebutuhan hidup. Hal ini menyebabkan keberadaan kegiatan ini menjadi penting. Menurut Simon Eisner, Arthur Gallion & Stanley Eisner (1993), perkembangan transportasi dan sistem uang mempengaruhi sistem pertukaran barang tersebut dan akhirnya memunculkan peran pedagang sebagai pihak yang mengurus perpindahan barang yang dibuat atau dihasilkan oleh orang lain ke tangan orang yang membutuhkan, dan terjadi timbal balik keuntungan. Pertimbangan keuntungan ekonomi ini menjadi dasar dalam pembentukan kegiatan yang lebih dikenal dengan kegiatan komersil.

*Commercial* menurut kamus Inggris-Indonesia berasal dari kata *commerce* yang berarti perdagangan. *Commerce* mengandung pengertian sebuah divisi perdagangan atau produksi yang berkaitan dengan pertukaran barang dan jasa dari produsen pada konsumennya dengan pertimbangan nilai ekonomi. Menurut wikipedia (11/02/2008) tujuan dari kegiatan komersil ini adalah untuk melakukan kegiatan perdagangan dalam bentuk apapun untuk mendapat nilai ekonomi berupa keuntungan yang sebesar-besarnya. Sebagai kegiatan komersil yang mengharapkan banyak keuntungan di dalamnya maka penyediaan kebutuhan masyarakat muncul menjadi kegiatan utama dalam perputaran ekonomi.

Berdasarkan penjelasan mengenai kebutuhan dasar manusia dan hubungannya dengan kegiatan komersil sebelumnya, maka dapat dikatakan bahwa kegiatan belanja dan hiburan merupakan suatu kegiatan komersil yang dapat menunjang kebutuhan manusia. Tentunya kegiatan ini membutuhkan suatu wadah baik dalam skala besar atau kecil. Dalam hal ini wadah tersebut dapat dikatakan sebagai bangunan komersil.

Sebuah bangunan komersil dapat menjadi titik temu antara produsen, distributor dan konsumen dalam kegiatannya. Bangunan komersil dapat diartikan sebagai tempat untuk melakukan kegiatan pertukaran barang atau jasa yang dapat memberikan nilai ekonomi bagi pemilik atau pengelolanya. Jenis objek yang dipertukarkan beragam yang merupakan jenis kebutuhan manusia yang terbagi berdasarkan prioritasnya.

Menurut J.De Chiara dan J.H.Callender dalam bukunya *Time Saver Standars for Building Types 2nd edition (1980)* klasifikasi bangunan komersil diantaranya adalah:

1. Pertokoan ;
2. Perkantoran sewa ;
3. Bank ;
4. Restoran/kafe ;
5. Bengkel ;
6. Stasiun TV atau Radio ;
7. Hotel/Motel ;
8. Gedung Parkir ;
9. Klinik

Jika ditinjau dari pembagian bangunan komersial, kegiatan belanja termasuk dalam bangunan pertokoan karena sesuai pengertian dari kegiatan belanja yaitu kegiatan membeli produk (Andyono, 2006:25), dan menurut kamus Inggris-Indonesia pengertian dari pertokoan itu sendiri adalah kedai berupa bangunan permanen tempat menjual barang-barang. Maka dari itu kegiatan belanja termasuk dalam kategori

kegiatan komersil yang dapat saling menguntungkan pihak penjual dan pembeli. Untuk wadah kegiatan ini bangunan membutuhkan persyaratan desain sebagai tempat belanja agar dapat menampung segala kebutuhan yang diperlukan dalam kegiatan belanja.

### **2.2.3 Desain Tempat Belanja**

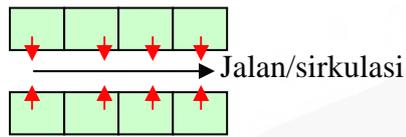
Sebagai bangunan komersil, tempat belanja memiliki ciri-ciri khusus yang berbeda dari tipologi bangunan lainnya dilihat dari lokasi, fasade atau wajah muka bangunan, pola tata ruang interior dan estetika ( Andyono, 2006).

Menurut *Kreshk* (2008:54-63), Lokasi tempat belanja merupakan aspek penting. Pemilik pertokoan biasanya meletakkan tokonya di *urban neighbourhoods* atau di tengah perkotaan untuk meningkatkan promosi pemberitaan toko tersebut, khususnya di daerah dengan masalah lalu lintas kendaraan, sehingga biasanya masyarakat berhenti sejenak untuk mengunjungi tempat belanja yang ada di dekatnya, contohnya adalah pertokoan yang berada di Long Angeles dan Rodeo Drive di Beverly Hills yang ikut terpengaruh oleh kemacetan yang berada di daerah tersebut.

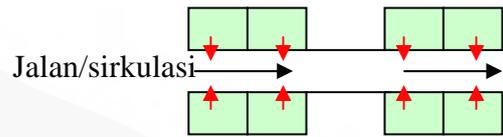
Estetika memiliki definisi nilai yang dapat ditangkap dengan panca indera serta dapat dimengerti dan dihargai oleh akal budi (Octaria, 1999 :14). Sedangkan dalam kamus Inggris-Indonesia (1992.:229) fasade memiliki pengertian antara lain bagian muka dari suatu gedung dan tedeng aling-aling untuk menyembunyikan kekurangan dibaliknya. Fungsi fasade antara lain adalah :

1. Elemen arsitektur penting untuk mengkomunikasikan fungsi dan karakteristik bangunan.
2. Menceritakan syarat-syarat yang diperlukan oleh ruang-ruang di belakangnya, situasi budaya pada saat bangunan itu dibangun, kriteria penataan, ruang untuk ornamen atau hiasan (Krier, 1983: 52) .

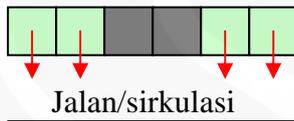
Dalam pengaturan layout tempat belanja yang merupakan kumpulan seri unit-unit perbelanjaan dalam suatu tempat atau kawasan lebih baik dibuat menerus tanpa ada celah sehingga tidak mengurangi minat atau daya tarik belanja para pengunjung. Unit-unit dengan ukuran dan karakter yang berbeda-beda dapat dikumpulkan menjadi satu grup (Gibbered, 1959: 140).



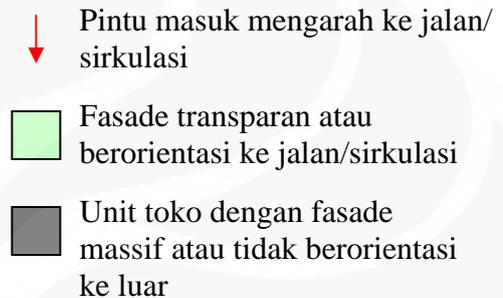
Gb 1 Peletakan Unit Toko Secara Menerus  
(Sumber : Dok.Pribadi,2008)



Gb 2 Peletakan Unit Toko yang Terputus  
(Sumber : Dok.Pribadi,2008)



Gb 3 Peletakan Unit Toko yang Terputus karena Adanya Dinding Masif yang Tidak Berorientasi seperti Unit-Unit di Sebelahnya  
(Sumber : Dok.Pribadi,2008)



### 2.2.3.1 Bangunan dan Kawasan Tempat Belanja

Proses perpindahan barang melalui pedagang atau transaksi jual-beli inilah yang memunculkan suatu tempat belanja. Pada dasarnya terdapat 3 jenis tempat belanja dilihat dari jenis barangnya, yaitu (Gibbered, 1959:127) :

1. *Day-to-day store (convenience)* : tempat menjual barang yang harus dibeli dan kebanyakan dikonsumsi dalam waktu singkat, sehingga harus dibeli berulang-ulang, misalnya makanan, obat, koran.
2. *Demand store* : tempat menjual barang yang perlu dibeli, namun tidak harus dibeli berulang-ulang atau dalam interval tertentu, misalnya pakaian, furnitur.
3. *Impulse store* : tempat menjual barang mewah, dibeli bukan karena kepentingan dasar untuk membeli, misalnya perhiasan, mainan, bunga dll.

Terdapat beberapa tipe tempat belanja ditinjau dari segi ukuran minimal, tipe fasade, barang-barang yang dijual dan sistem penjualannya. Tempat belanja tersebut diklasifikasikan berdasarkan perkembangannya, dari segi kawasan tempat belanja dibagi menjadi *shopping street*<sup>9</sup>, *shopping strip*<sup>10</sup> dan *shopping precinct*<sup>11</sup>. Sedangkan

<sup>9</sup> Shopping street terdiri dari sebuah jalan yang di salah satu atau kedua sisinya terdapat pertokoan dengan jendela display dan pintu masuk yang menghadap ke jalan tersebut.

<sup>10</sup> Toko yang berderet pada satu atau dua sisi jalan. Antara jalur pedestrian dan toko terdapat ruang transisi berupa halaman toko atau dapat pula tidak ada jarak antara jalur pedestrian dan toko

<sup>11</sup> Merupakan penyempurnaan dari shopping street, dengan penyesuaian yaitu pertokoan terletak di gang sehingga area jalan pada shopping street ditutup bagi akses kendaraan beroda

dari segi bangunan yaitu : lapak, toko, pasar swalayan, department store, hypermarket, plaza, mal dan pasar (Octaria, 1999:14). Berikut adalah penjelasan mengenai ketentuan persyaratan desain untuk bangunan tempat belanja :

- **Lapak**

Merupakan bentuk tempat belanja yang paling sederhana, dalam ruangan terbuka atau tertutup. Bangunan sifatnya tidak permanen dan ada yang dapat berpindah tempat. Lapak dapat terbagi menjadi 2 jenis yaitu los dan kios. Los yang menurut kamus Indonesia-Inggris (1992) bahasa Inggrisnya adalah *shed without interior walls* , merupakan unit tempat berjualan yang tidak memiliki batas fisik biasanya memiliki dimensi p : 1,5 m, l : 1m, t:2,5-3 m. Untuk dimensi kios adalah p:2-3 m, l:2,5-3 m (Octaria, 1999: 15). Yang membuatnya berbeda dengan los adalah kios memiliki batas fisik. Bagian muka dan samping terbuka sedangkan bagian belakang masif. Barang yang dijual berupa barang kebutuhan sehari-hari dalam bentuk eceran. Lapak dapat berdiri sendiri atau berada dalam suatu bangunan tempat belanja.



Gb 4. Los di Dalam Bangunan  
(Sumber :Indonesia Shopping Centers,2006)



Gb 5 Kios di Pinggir Jalan  
(Sumber : Dokumentasi Pribadi,2008)

- **Toko atau Retail**

Merupakan tempat berjualan berupa ruang tertutup. Toko memiliki persamaan pengertian dengan *retail* seperti yang dijelaskan dalam wikipedia (11/02/08) bahwa bangunan *retail* biasa diibaratkan dengan *shops* atau *store* yang bahasa Indonesianya berarti toko.

Definisi kata toko atau dalam bahasa Inggris disebut *shop* menurut kamus Inggris adalah *a room or building where goods are regularly kept and sold or services are shop, a place where things are made or repaired*. *Retailer* atau pelaku penjualan membeli barang atau produk dalam jumlah besar dari para importer atau produsen kemudian menjualnya kembali dalam bentuk eceran kepada konsumen

akhirnya. *Retail* atau *shops* bisa berada di pinggir jalan atau berdampingan dengan trotoar pejalan kaki, di *residential street*, toko dapat berdiri sendiri atau berada dalam suatu bangunan tempat belanja missal di dalam mal atau pusat perbelanjaan lainnya. Jenis barang yang dijual beragam baik dari segi kualitas maupun kuantitas (wikipedia 11/02/08).

Dimensi toko biasanya adalah p:12-36 m, l:3,6-4,5 m, t:2,7-3,6 m (Casazza & Spink, 1985: 92-93). Lantai bagian atas digunakan untuk berbagai fungsi, dan biasanya digunakan untuk ruang tambahan pendukung kegiatan berdagang.

Menurut William R.Green (1991: 68), Fasade pada toko memiliki beberapa fungsi, baik fungsi untuk toko itu sendiri atau bagi lingkungan di luar toko tersebut. Fungsi fasade pada toko diantaranya:

- Sebagai simbol toko, dari produk dan filosofi toko
- Untuk menarik pembeli masuk ke toko. Fasade toko juga menyediakan filter atau lensa agar desainer dapat mengontrol persepsi para pembeli terhadap toko.
- Menyediakan transisi fisik dari jalan atau mal menuju interior toko.



Gb 6. Fasade pada Retail Sebagai Simbol Toko  
(Sumber : Indonesia Shopping Centers)

Sedangkan karakteristik fasade toko antara lain (Green, 1991: 68) :

- Memberikan kesan tentang harga, produk, pelayanan, tingkat penjualan, tingkat kualitas dan tingkat pasar yang ingin dituju. Sebuah toko harus mempunyai tempat untuk display barang dagangan dan signage yang informatif. Ukuran signage harus sesuai kebutuhan. Signage harus memperhatikan lokasi penempatan, material, disain berupa penggunaan maksimal tiga buah warna, bentuk dan ukuran (Mc Bee, 1992: 147).

o Desainer dapat menciptakan magnet untuk menarik minat para pembeli. Cara desain muka toko agar menarik perhatian dapat diperlihatkan dengan adanya komposisi dan keseimbangan yang baik antar disain muka toko dan display barang-barang (Mc Bee,1992: 147).



Gb 7 . Fasade Toko Terbuka  
(sumber : Urban Land Magazine)



Gb 8. Fasade Sebagai Magnet pada Retail  
(Sumber : Indonesia Shopping Centers)

o Menunjukkan ciri dan karakter toko, namun masih terlihat adanya kesatuan dengan lingkungan sekitar (Mc Bee,1992: 147). Wajah bangunan pada level pedestrian biasanya didesain untuk menampilkan produk yang ditawarkan (Holdsworth, 1985:117).

Menurut William R Green ( 1991, hal 72), dalam desain toko terdapat beberapa tipe wajah atau fasade toko berdasarkan sifat bukaannya yang dibagi menjadi :

A. Tertutup total, ciri-cirinya adalah :

- o Tidak memiliki bukaan fisik dan visual
- o Memiliki pembatas depan sebagai penghalang
- o Display mundur
- o Pintu selalu tertutup dan berbahan buram

Pengaruh yang ditimbulkan :

- o Memberi kesan eksklusif
- o Dapat membuat pembeli penasaran terhadap ruang dalam toko

B.Terbuka total, ciri-cirinya adalah :

- o Bukaan fisik dan visual yang jelas
- o Tidak ada penghalang atau pembatas penglihatan
- o Pintu transparan

Pengaruh yang ditimbulkan :

- Memberi kemudahan untuk memasuki dan menjelajahi toko
- Image tentang toko kecil
- Tidak dapat menjadi filter untuk menyembunyikan elemen yang tidak ingin Ditampilkan

C. Semi terbuka

D. Semi tertutup

*Entrance* pada toko merupakan elemen penting bagi sirkulasi manusia di suatu bangunan, maka harus diletakan di titik-titik strategis pada suatu kawasan. Akses masuk bagi bangunan publik sebaiknya bisa dilihat atau dikenali baik dari kejauhan maupun dari dekat. *Entrance* memiliki arti penting sebagai penarik visual dan pengenalan pengunjung terhadap suatu bangunan. Dalam dunia usaha, pengolahan entrance dapat menjadi simbol penting yang mewakili sebuah tempat usaha (Christine M&.Rogers, 1999:162).



Gb 9. Entrance Mal Pondok Indah 2  
Sumber : Indonesia Shopping Centers

Elemen pintu sebagai elemen utama *entrance* biasanya diletakan mundur ke dalam menjauhi dan tidak mengganggu area pedestrian. Pada elemen pintu yang mundur ini dapat dibuat tambahan kaca display (Holdsworth, 1985: 117).

#### ▪ **Pasar Swalayan**

Merupakan wadah perbelanjaan dengan ruangan yang luas dan menjual barang kebutuhan sehari-hari. Fasilitas parkir pada sekeliling bangunan. Lalu lintas barang terdapat di belakang pertokoan. Dimensi luas minimal 400m<sup>2</sup>, pada umumnya 2000m<sup>2</sup>, tinggi dari lantai ke plafon 3,6 m. Bentuk ruang : empat persegi. Pada lantai satu muka toko terbuka atau transparan sedangkan pada lantai berikutnya muka toko

masif, samping serta belakang toko juga masif. Posisi pintu masuk berada pada muka toko. Jumlah lantai: 1-2 lantai. (Gosling & Maitland, 1976, lampiran). Contoh : Super Indo.

- **Department Store**

*Store* berarti menyimpan barang yang suatu saat dapat diperiksa kembali, diambil atau diganti dengan barang lainnya. *Store* juga berarti menyimpan barang dalam jumlah banyak dengan cara ditumpuk. *Department* berasal dari kata *depart*, yaitu "terpisah" sehingga *Department Store* adalah tempat penyimpanan barang dalam jumlah banyak yang saling terpisah menurut jenisnya dan dikelompokkan ke bagian-bagian khusus (Andyono, 2006: 27).

Ia memiliki display barang menghadap jalan namun di sisi lain juga terdapat internal display yang bisa langsung dilihat oleh pembeli. Barang yang dijual lebih beragam dan dikelompokkan berdasarkan jenis barang, dan diharapkan barang yang penting untuk dibeli pada akhirnya akan membawa barang-barang lain ikut terjual pula (Gibbered, 1959:133).



Gb 10. Zoning Vertikal Bangunan Pasaraya Grande  
Sumber : PT. Pasaraya Nusakarya

Pada dasarnya pengaturan interior berusaha mengarahkan alur sirkulasi pembeli agar melalui seluruh bagian di dalam *department store*. Pembeli dapat melayani diri sendiri, tidak harus bergantung pada penjual. Pembeli memilih barang yang akan dibeli kemudian ke kasir untuk membayarnya (Gibbered, 1959: 134).

Dimensi: luas 5400m<sup>2</sup>-6750 m<sup>2</sup> pada tingkat cabang dan 18000 m<sup>2</sup> pada tingkat pusat. Tinggi ruang dari lantai ke lantai yaitu 4-5 m. Bentuk ruang : empat persegi. Pada lantai satu muka toko terbuka atau transparan, sedangkan muka toko pada lantai berikutnya transparan atau masif. Pintu masuk terdiri dari empat sisi. Terdiri atas 1-3 lantai. (Gosling & Maitland, 1976).



Gb 11 *Department Store* di Los Angeles  
(Sumber : Urban Land Magazine)



Gb 12. Fasade Pasaraya Grande  
(Sumber : Dokumentasi Pribadi)

- **Hypermarket**

*Hypermarket* menjual berbagai jenis barang kebutuhan primer dan sekunder pada umumnya terletak di pinggir kota. *Hypermarket* merupakan pengembangan dari pasar swalayan atau gabungan dari supermarket dan *department store*, ukuran kebutuhan ruang minimalnya lebih besar, barang yang dijual dalam jumlah besar atau secara grosir yang diambil langsung dari pabriknya sehingga harga yang ditawarkan lebih murah (Neufert,1980: 198). Dimensi: luas 14000 m<sup>2</sup>-50000 m<sup>2</sup>. Pada jenis hypermarket seperti carrefour luasnya mencapai 19500 m<sup>2</sup> (wikipedia,19/05/08). Tinggi ruang dari lantai ke lantai 4-6 m (Neufert,1980: 198). Bentuk ruang : empat persegi. Pada lantai satu muka toko transparan, samping dan belakang toko masif. Pada lantai dua muka, samping dan belakang toko masif. Posisi pintu masuk pada muka toko. Terdiri atas 1-2 lantai.



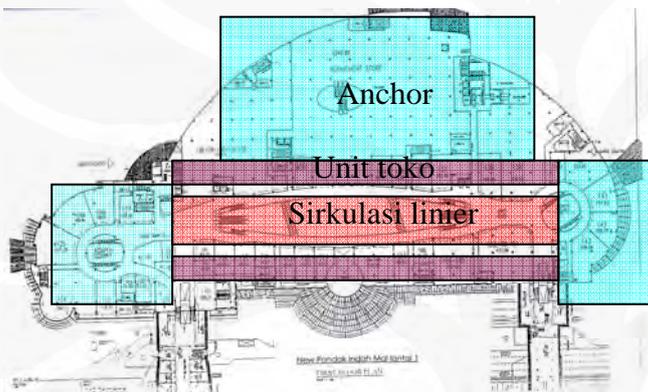
Gb 13. Tampak Luar Toko Carrefour, Les Ulis, Paris  
(Sumber: Design&Planning of Retail System)



Gb 14. Interior Wal-Mart  
(Sumber : <http://en.wikipedia.org/wiki/Hypermarket>  
(19/05/08))

- **Mal**

Suatu pusat perbelanjaan yang menggunakan konsep dasar mal<sup>12</sup>, dengan menggunakan pola sirkulasi linier, mal merupakan jalan yang mengaitkan sejumlah toko-toko (Andyono, 2006: 21). Dimensi : luas 20000 m<sup>2</sup>-220000 m<sup>2</sup>. Tinggi dari lantai ke lantai 4-5 m. Bentuk ruang geometris. Pada lantai satu muka toko terbuka dan transparan, samping dan belakang toko masif. Memiliki orientasi bangunan ke dalam. Pintu masuk dari empat sisi dan dapat diakses dari *anchor*<sup>13</sup>. Jumlah lantai : 1-5 lantai.



Gb 15. Denah Lt. Dasar Mal Pondok Indah.  
Sumber : Iffah Lisana



Gb 16 Fasade Mal Cibubur Junction  
Sumber : Indonesia Shopping Centers

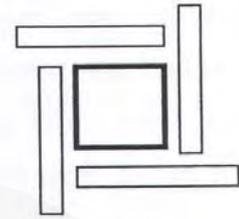
Merupakan kumpulan dari beberapa tipe pertokoan yaitu toko, kios, pasar, swalayan, department store. Pasar swalayan, department store, bioskop merupakan magnet untuk menarik pengunjung. Magnet-magnet tersebut terletak pada bagian ujung bangunan sehingga sering dilalui oleh pengunjung. Terdapat vista terbuka dari lantai ke lantai. Contoh : Mal Pondok Indah. Untuk pengaturan interior ruangan dalam pertokoan terdapat beberapa kriteria desain *lay-out* ruangan.

Menurut Barry Maitland (1990,hal 13) beberapa tipe desain *lay-out* diantaranya:

- *Pinwheel*, *lay-out* dengan 1 anchor yang diletakkan di tengah-tengah dan dikelilingi oleh toko-toko kecil, agar pengunjung yang menuju anchor melewati toko-toko tersebut.

<sup>12</sup> jalan terbuka untuk umum, berupa sistim unit jalan, dengan diteduhi pohon-pohon, direncanakan dan dipergunakan oleh pejalan kaki

<sup>13</sup> Magnet untuk menarik pengunjung yang biasa diletakkan di ujung-ujung bangunan



Gb 17. Tipe *Pinwheel*

Sumber : The New Architecture of The Retail Mall

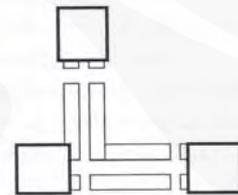
- *Dumb-bell*, layout dengan 2 anchor yang diletakan di ujung-ujung bangunan dengan toko-toko kecil di antara anchor tersebut, agar perpindahan pengunjung dari anchor ke anchor melewati toko-toko tersebut.



Gb 18. Tipe *Dumb-Bell*

Sumber : The New Architecture of The Retail Mall

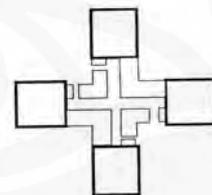
- *L` plan*, lay-out dengan 3 anchor dengan toko-toko kecil di antara tiap anchor membentuk seperti huruf L.



Gb 19. Tipe *L Plan*

Sumber : The New Architecture of The Retail Mall

- *Cruciform plan*, lay-out dengan 4 anchor yang diletakan di ujung-ujung bangunan, sementara toko-toko kecil berada di tengah-tengah alur pertemuan anchor.



Gb 20. Tipe *Cruciform Plan*

Sumber : The New Architecture of The Retail Mall

- **Plaza**

Plaza adalah ruang publik terbuka, biasanya minimal ada satu bangunan yang menyertainya atau dikelilingi bangunan lain. Plaza dalam terminology budaya Indonesia adalah suatu tempat terbuka di tengah kota yaitu sebuah alun-alun terbuka

untuk umum, biasanya digunakan untuk tempat perayaan atau berkumpul. Pada dasarnya plaza sama dengan mal, yang berbeda hanya pola sirkulasinya yaitu terdapat gang-gang untuk mencapai pertokoan. Biasanya plaza dapat langsung diakses langsung dari entrance. Istilah plaza mulai dipakai dengan memperkenalkan konsep atrium dengan menyisakan sebagian ruang untuk berjalan dan membuka lobang lantai hingga ke atap tembus cahaya alam, melapangkan pandangan pengunjung memperluas jangkauan pandangan ke seluruh lantai bangunan. Pada akhir 1980-an dan permulaan 1990-an mulai bermunculan mal perbelanjaan dengan konsep atrium (Andyono, 2006:21). Contoh : Blok M Plaza & Ratu Plaza.



Gb 21. Void/ Plaza pada Blok M Plaza  
Sumber :Indonesia Shopping Centers



Gb 22 Denah Ratu Plaza  
Sumber :Dokumentasi Pribadi,2008

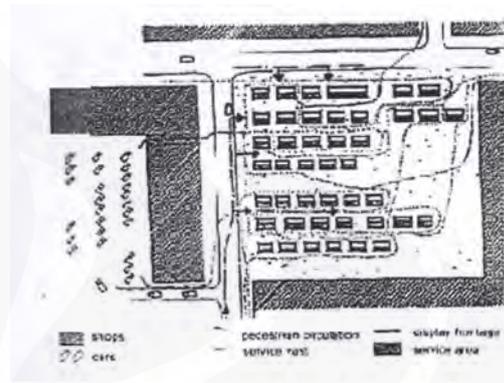
#### ▪ Pasar

Menurut Gibbered, pasar adalah bentuk sarana fisik yang tertua dari suatu tempat perbelanjaan, terbentuk dari beberapa unit toko kecil/kios yang tersusun berderet secara paralel. Ruang diantara deretan tersebut merupakan area publik dimana pembeli bergerak, sementara para penjual saling membelakangi, berhadapan dengan pembeli. Di antara pembeli dan penjual hanya dibatasi oleh barang dagangan sehingga pembeli bisa melihat langsung barang yang dijual dan dapat menawar harganya. Tiap deret kios diberi celah agar pembeli bisa berpindah dengan mudah dari satu deret ke deret lainnya (1959: 128-129).

Dimensi, luas : 2475 m<sup>2</sup> (untuk 3000 orang) ; 5680 m<sup>2</sup> (untuk 30000 orang) ; 2340 m<sup>2</sup> (untuk 20000 orang), tinggi dari lantai ke plafon : 3,3 m. Bentuk ruang : empat persegi atau memanjang. Fasade bangunan terbuka pada setiap sisi. Pintu masuk dari satu arah. Jumlah lantai : 1-3 lantai (Octaria,1999 :18). Contoh : Pasar Mayestik Kebayoran Lama



Gb 23. Lay-Out Perspektif Pasar  
(sumber : www.yahoo/image.com 10/04/08)



Gb 24. Lay-Out Pasar  
(sumber : Town Design)

### 2.2.4 Klasifikasi Tempat Belanja

Setelah menjabarkan keterangan mengenai ciri-ciri bangunan sesuai dengan klasifikasi pertokoan berdasarkan perkembangannya, maka dapat disimpulkan untuk kriteria tampak dan orientasi bangunan adalah sesuai dengan tabel berikut :

	Samping		Muka		Belakang		Orientasi	
	Terbuka	Masif	Terbuka	Masif	Terbuka	Masif	Dalam	Luar
Lapak	√		√			√		√
Toko		√	√			√		√
Swalayan		√	√ (lt.1)	√(lt.2)		√	√	
Dept.Store		√	√ (lt.1-2)	√(lt.2)		√	√	
Hypermarket		√	√ (lt.1)	√(lt.2)		√	√	
Mal		√	√ (lt.1)	√(lt.2)		√	√	
Plaza	√		√		√			√
Pasar	√		√		√			√

(\*Untuk toko persyaratan tidak mutlak karena menurut William R Green, sifat bukaannya dapat berbeda-beda dan memberikan efek yang berbeda, namun secara umum seperti yang dijelaskan dalam tabel)

Tabel 3 Tampak dan Orientasi Bangunan Tempat Belanja  
Sumber : Hasil Olahan Teori

Setelah membahas mengenai tampak dan orientasi bangunan, penulis membuat tabel mengenai persyaratan standar desain tempat belanja yang

disimpulkan berdasarkan pembahasan sebelumnya. Tabel di bawah ini berisikan ketentuan luas lantai minimal, lay-out ruang dalam dan tinggi lantai ke lantai ruangan yang membedakan kriteria dari masing-masing jenis tempat belanja :

Bangunan	Luas Minimal	Lay-out	Tinggi Lantai ke Lantai
Lapak	p : 1,5 m, l : 1m, t:2,5-3 m	-	-
Toko	p:12-36 m, l:3,6- 4,5 m,	-	t:2,7-3,6 m
Swalayan	luas minimal 400m <sup>2</sup> , pada umumnya 2000m <sup>2</sup>	empat persegi	3,6 m
Dept.Store	: luas 5400m <sup>2</sup> - 6750 m <sup>2</sup> pada tingkat cabang dan 18000 m <sup>2</sup> pada tingkat pusat	empat persegi	4-5 m
Hypermarket	luas 10000 m <sup>2</sup> - 50000 m <sup>2</sup>	empat persegi	4-6 m
Mal	luas 20000 m <sup>2</sup> - 220000 m <sup>2</sup>	geometris	4-5 m
Plaza	-	Terdapat gang-gang untuk mencapai unit toko	-
Pasar	luas : 2475 m <sup>2</sup> (untuk 3000 orang) ; 5680 m <sup>2</sup> (untuk 30000 orang) ; 2340 m <sup>2</sup> (untuk 20000 orang)	empat persegi atau memanjang	3,3 m

Tabel 4 Tipologi Interior Bangunan Tempat Belanja  
Sumber : Hasil Olahan Teori

## 2.2 Pemanfaatan Bangunan Masa Lalu untuk Tempat Belanja

Dalam pemanfaatan kembali bangunan masa lalu sebagai tempat belanja diperlukan adanya penyesuaian antara aturan pemugaran bangunan masa lalu oleh pemerintah dengan persyaratan desain tempat belanja. Jika terjadi ketidakcocokan maka kemungkinan besar bangunan masa lalu itu tidak dapat dimanfaatkan sebagai tempat belanja. Namun dapat ditemukan jalan keluar lainnya dengan cara fungsi baru sebagai tempat belanja tersebut diadaptasi dengan keputusan dari pemerintah. Berikut ini adalah penjabaran yang diambil dari kesimpulan aturan pemugaran bangunan cagar budaya di Indonesia dengan kebutuhan desain tempat belanja yang akan memberikan kemudahan untuk pemanfaatan kembali arsitektur masa lalu sebagai tempat belanja.

Pada bangunan cagar budaya golongan A, bila fasade lantai dasar pada tampak muka bersifat masif kurang baik untuk dijadikan tempat belanja karena hampir semua persyaratan tempat belanja menyebutkan bahwa lantai dasar dibuat terbuka terutama di bagian *entrance*, namun tidak berlaku pada bagian samping dan belakang yang masif karena kebanyakan tempat belanja pada tampak ini biasanya dibuat masif. Bila pada tampak muka lantai berikutnya masif cocok untuk dijadikan swalayan, dept.store, hypermarket & mal, tapi kurang cocok untuk toko, pasar, plaza yang membutuhkan tampak muka pada lantai atasnya terbuka. Rata-rata fasade bagian belakang masif, terkecuali plaza & pasar. Untuk bangunan pada golongan B berlaku sama dengan golongan A, karena pada golongan bangunan A dan B pemugaran tidak boleh merubah fasade bangunan asli, begitupula dengan golongan pemugaran C.

Pada bangunan golongan A bentuk interior empat persegi cocok untuk dijadikan swalayan, dept.store, toko, hypermarket, pasar. Bentuk interior memanjang cocok untuk menjadi mal dan pasar. Untuk lapak dan toko bentuk interiornya fleksibel atau dapat beradaptasi. Sedangkan karena pada golongan B interior boleh dirubah maka lay-out bangunan dapat menyesuaikan dengan kebutuhan bentuk ruangan.

Begitu pula pada bangunan golongan A, untuk ketinggian dari lantai ke lantai 2,7 m cocok untuk toko. Sedangkan untuk ketinggian 3m dapat cocok untuk menjadi

toko, swalayan dan pasar. Untuk ketinggian 4m cocok untuk dept.store, hypermarket dan mal. Sedangkan ketinggian 5m cocok untuk dept.store dan mal. Ketinggian 6m cocok untuk hypermarket. Karena pada golongan B interior boleh dirubah maka tinggi lantai ke lantai bangunan dapat menyesuaikan dengan kebutuhan tinggi ruangan tempat belanja. Pada bangunan golongan B ini tinggi ruangan dapat dirubah lebih rendah atau lebih tinggi dari keadaan aslinya. Untuk bangunan golongan C hampir sama dengan golongan B karena aturan untuk perubahan lebih bebas.

## **BAB III**

### **STUDI KASUS**

Pada bab studi kasus penulis akan membahas mengenai bangunan cagar budaya yang akan dimanfaatkan kembali menjadi bangunan tempat belanja. Penulis memilih Bangunan Cagar Budaya Museum Bank Indonesia (MBI) dan bangunan Ex-Imigrasi dengan pertimbangan perbedaan skala bangunan yang kemudian akan diuji untuk menjadi tempat belanja dari segi arsitektur sesuai dengan pembahasan pada bab teori sebelumnya, terutama dilihat dari fasade, lay-out ruangan, orientasi bangunan, luas lantai dan tinggi ruangan. Dari studi kasus ini dapat terlihat apakah bangunan yang dipilih berpotensi atau tidak untuk dijadikan tempat belanja sebagai bentuk pemanfaatan kembali arsitektur masa lalu, hal penting yang ditekankan dalam pemilihan bangunan adalah keduanya termasuk dalam golongan pemugaran A. Setelah menganalisa fisik bangunan penulis akan mencoba untuk memberikan analisa bangunan sebagai tempat belanja dengan pertimbangan pada sub-bab sebelumnya.

#### **3.1 Museum Bank Indonesia**



Gb 1 Museum Bank Indonesia Tahun 2008  
(Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2008)

Bank Indonesia berperan sebagai bank sentral yang memegang peranan penting dalam perekonomian di Indonesia. MBI didirikan dengan memanfaatkan keberadaan gedung Bank Indonesia yang berada di kawasan kota tua Jakarta sejak

tahun 1828. Berdasarkan referensi dari buku Museum of Bank Indonesia (2005:2), pendirian museum ini memiliki visi dan misi sebagai berikut :

- Menyediakan informasi yang lengkap dan akurat untuk masyarakat mengenai Bank Indonesia sejak awal didirikannya
- Penyediaan sarana edukasi dan rekreasi untuk publik
- Pelestarian bangunan heritage

Museum Bank Indonesia saat ini mengadakan program-program untuk kegiatan publik diantaranya adalah pameran, sarana pertukaran informasi, perpustakaan, dsb.

### 3.1.1 Data Teknis

Alamat	: Jl Pintu Besar Utara no. 3 ,Kel. Pinangisia, Kec. Taman Sari , Jakarta 11110, kawasan kota tua Jakarta.
Arsitek	: Ed. Cuypers dan Hulswit
Gaya Arsitektur	: perpaduan gaya Klasik, dan Reinassance
Luas Bangunan	: 24396 m <sup>2</sup>
Tahun didirikan	: 1828
Termasuk Bangunan Cagar Budaya Golongan A	

### 3.1.2 Sejarah

Dalam konservasi bangunan diperlukan pengetahuan dan pemahaman tentang nilai dan rasa yang terdapat pada detail bangunan terutama nilai sejarah dan arsitekturalnya.

- **Sejarah Kawasan Sekitar Bangunan**

Bangunan Museum Bank Indonesia ini berada pada kawasan kota tua Jakarta yang merupakan kawasan pelestarian. Pada awal abad XX, kegiatan perdagangan dan jasa berpusat di "*Batavia Centrum*" atau saat ini dikenal sebagai batavia lama atau kota tua. Daerah ini juga sempat menjadi pusat pemerintahan dengan adanya bangunan yang saat ini dikenal dengan museum fatahillah. Hal ini juga ditandai dengan adanya lapangan cukup luas yang sudah ada sejak jaman VOC, yaitu

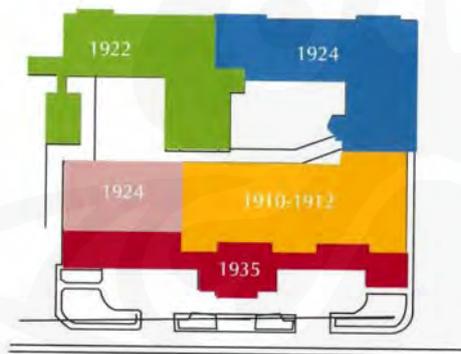
*stadhuisplein* (taman fatahillah) yang dikelilinginya terdapat berbagai bangunan penting.

Kawasan kota tua yang dahulu dikelilingi oleh tembok pada tahun 1920-an menjadi kawasan berfungsi campuran yaitu selain untuk perkantoran juga menjadi kawasan tempat tinggal (Dinas Kebudayaan dan Permuseuman Pemerintah DKI Jakarta, 2007).

#### o **Sejarah Perubahan Fungsi dan Arsitektur Bangunan**

Menurut buku Museum of Bank Indonesia (2005) bangunan Bank Indonesia telah mengalami lima kali renovasi. Proses renovasi pertama pada tahun 1910 dan yang terakhir adalah tahun 1935 dan hingga kini bangunan tersebut masih berdiri dengan megahnya dan saat inipun keadaannya masih terawat karena adanya misi konservasi bangunan heritage oleh tim Bank Indonesia.

Pada tahun 1828, Bank Indonesia yang pada saat itu bernama *De Javasche Bank* bertempat pada bangunan bekas rumah sakit "*Bineenhospital*" yang berlokasi di dekat Kali Besar. Bangunan ini saat itu berbentuk huruf "L" dan bertingkat dua. Tampilan luarnya sederhana dengan ornamen fasade berupa garis-garis pada jendela krepnyak dan pilar-pilar antar jendela. Pada bagian entrance terdapat tulisan "1828" yang menandakan tahun pembangunan Bank Indonesia.



Gb 2. Tahap Renovasi Pembangunan Bank Indonesia  
Sumber : Museum of Bank Indonesia, 2005



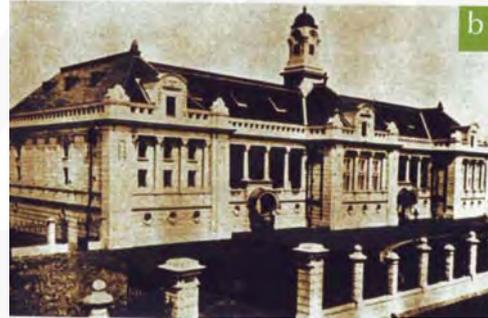
Gb 3. Pintu Masuk Bank Tahun 1928  
Sumber : Museum of Bank Indonesia, 2005

Pada tahun 1912 bangunan ini mulai mengalami perubahan. Terdapat tambahan massa bangunan yang berlokasi di Jl. Pintu Besar Selatan seperti terlihat pada gambar 26. Pada masa ini bangunan Bank Indonesia terlihat tetap berdampingan dengan bangunan rumah sakit. Pada masa ini terdapat elemen

dekoratif tambahan seperti jendela pada atap, hiasan pada jendela, pilar dengan ornamen pada bagian atasnya dan dinding bangunan memiliki elemen menonjol berupa garis-garis horizontal dan jendela melengkung. Bangunan tambahan pada periode tahun 1910-1912 memiliki teras luar dengan tampilan eksterior bergaya neoclassicism.



Gb 4. Bangunan Berdampingan dengan Rumah Sakit di Bagian Belakang  
Sumber : Museum of Bank Indonesia, 2005



Gb 5. Bangunan Tahun 1912 Dilihat dari Jl.Pintu Besar Utara  
Sumber : Museum of Bank Indonesia, 2005

Pada tahun 1922 terjadi penambahan kembali massa bangunan karena bangunan lama tidak dapat menampung kebutuhan bank yang semakin bertambah, diantaranya ruang besi, ruang arsip, ruang pertemuan dan garasi. Pada periode pembangunan ini bangunan masih bergaya sama dengan tampilan pada tahun 1912. Pada tahun 1924 juga terjadi penambahan massa bangunan pada Jl. Bank menggantikan bangunan lama bekas rumah sakit. Bagian bangunan ini dijadikan sebagai ruang direktur.



Gb 6. Bangunan Tahun 1924, Bagian Rumah Sakit Dihancurkan  
(Sumber:Museum of Bank Indonesia, 2005)

Pada periode tahun 1933-1935 terjadi perubahan yang cukup besar diantaranya adalah berbagai ruangan besi diletakan di sepanjang massa bangunan di

jl. Pintu Besar Utara, renovasi fasade dengan menggunakan gaya yang lebih sederhana dari sebelumnya, total renovasi pada unit di tengah bangunan diantaranya dengan pintu masuk yang baru dan *monumental hal* , bangunan dengan ruangan untuk sertifikat, penyimpanan barang, saham yang diletakan berdekatan dengan ruangan besi untuk dokumen yang penting. Pemakaian bangunan baru diresmikan pada tahun 1937.



Gb 7. Bangunan Setelah Renovasi Tahun 1935  
Sumber : Museum Bank Indonesia 2005



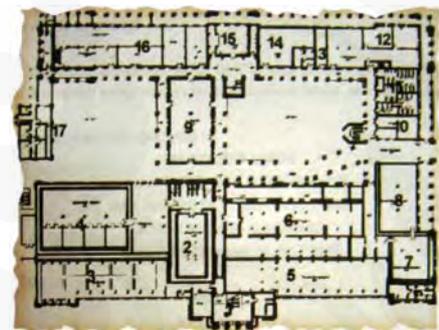
Gb 8. Tahun 1935 Bangunan Hanya Memiliki 1 Entrance Menggantikan 2 Entrance pada Bangunan Lama.  
Sumber : Museum Bank Indonesia 2005

Semenjak tahun 1935 hingga sekarang tidak terdapat perubahan arsitektur bangunan yang cukup besar. Perubahan hanya seputar penutupan koridor, penambahan partisi antar ruangan, dsb.

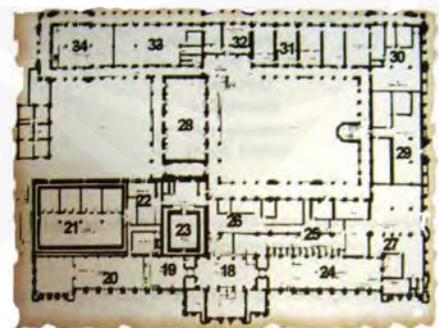
Keterangan :

- |                         |                              |
|-------------------------|------------------------------|
| 1. Pintu Masuk          | 18. Hall Tengah              |
| 2. Ruang Besi           | 19. Hall Sekuriti            |
| 3. R. Penyimpanan BOD   | 20. R. Penjagaan             |
| 4. Ruang Besi           | 21. R. Besi                  |
| 5. R. Arsip             | 22. R. Kerja                 |
| 6. R. Arsip             | 23. R. Besi                  |
| 7. R. Besi              | 24. R. Kasir                 |
| 8. R. Besi              | 25. Kasir                    |
| 9.-                     | 26. R. Akuntan               |
| 10. R. Jaga             | 27. Dept. Urusan Luar Negeri |
| 11. Toilet              | 28. R. Meeting               |
| 12. R. Makan            | 29. -                        |
| 13. R. Pusat Komunikasi | 30. Sekertariat              |
|                         | 31. Direktur                 |
|                         | 32. Presiden                 |
|                         | 33. R. Kepala                |
|                         | 34. Arsip                    |

Gb 10. Denah Lt 2 Sejak Tahun 1935  
Sumber : Museum Bank Indonesia 2005



Gb 9. Denah Lt 1 Sejak Tahun 1935  
Sumber : Museum Bank Indonesia 2005



Bangunan mengalami konservasi yang diprakarsai oleh Bank Indonesia sendiri dengan didampingi oleh *Han Awal & Partners* selaku arsitek konservasinya pada tahun 2006 hingga kini telah menyelesaikan pembangunan tahap I yang telah dibuka untuk umum dan sedang menjalani proses pembangunan tahap II.

## **Analisa**

### **o Arsitektur**

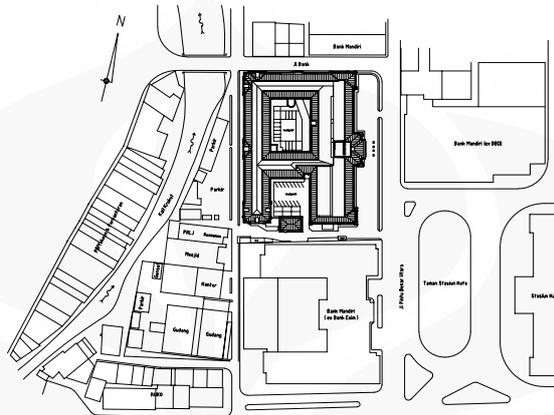
Bangunan Museum Bank Indonesia menurut sumber merupakan perpaduan gaya klasik dan *renaissance*. Dimana gaya arsitektur *renaissance* menurut sumber dari *wikipedia* (16/06/08) adalah arsitektur pada periode antara awal abad ke-15 sampai awal abad ke-17 di wilayah Eropa, ketika terjadi kelahiran kembali budaya klasik terutama budaya Yunani kuno dan budaya Romawi kuno yang disebut *renaissance*. Gaya ini berdasar pada prinsip simetris, proporsi, geometri dan keteraturan. Pada denah bangunannya biasanya berupa persegi dan simetris dengan berdasarkan modul tertentu. Untuk fasade juga tetap menggunakan prinsip simetris dan memiliki *axis vertical*, memiliki *center* atau pusat di tengah sepanjang kulit bangunannya. Biasanya jendelanya memiliki *semi-circular arch* atau lengkungan di atasnya.

Sesuai dengan gaya arsitekturnya, fasade yang ada pada Museum Bank Indonesia mengikuti prinsip simetris dan keteraturan. Gaya arsitektur ini juga terlihat pada jendela yang memiliki *arch*. Bangunan ini merupakan bangunan 2 lantai dengan lantai dua sebagai lantai utama. Jika dalam filosofi arsitektur, lantai satu diibaratkan sebagai dasar atau *base*, lantai dua sebagai badannya dan lantai tiga sebagai kepala. Pada ruang di lantai tiga adalah ruang atap yang berupa ruang lapang yang besar dan hanya dimanfaatkan untuk *Mechanical Electrical*<sup>14</sup>. Bagian atap merupakan atap miring dan secara keseluruhan tampak memperlihatkan bentuk yang simetri dengan proporsi yang sesuai.

---

<sup>14</sup> Sarana utilitas atau alat-alat elektrik

o Lokasi



Gb 11. Blok Plan Museum BI  
(Sumber : Pusat Dokumentasi Arsitektur,2006)



Gb 12 Foto Udara Museum BI  
(Sumber : <http://www.wikimapia.org> (13/07/08))

Bangunan Museum Bank Indonesia ini berada pada kawasan kota tua yang merupakan suatu kawasan bersejarah atau kawasan cagar budaya di Jakarta yang memiliki daya tarik tersendiri sehingga membuatnya dikunjungi berbagai kalangan masyarakat baik untuk wisata, kegiatan perekonomian atau kegiatan edukatif.

Lokasi bangunan yang berada di tengah perkotaan dengan tingkat keramaian kendaraan atau pejalan kaki yang ramai membuatnya cocok untuk menjadi titik pemberhentian untuk hiburan, belanja atau sekedar wisata rekreasi atau tempat belanja, hal ini sesuai dengan teori pada bab sebelumnya yang menyatakan bahwa tempat belanja yang berada di tengah perkotaan akan membuatnya menjadi tempat

kunjungan sembari mereka beraktifitas dan promosi tempat belanja menjadi lebih mudah karena bangunannya sendiri akan sering terlihat (Kreshek,2008:54-63).

Di sekitarnya pun sudah terdapat berbagai tempat belanja seperti pasar pagi, pasar asemka, glodok dsb. Bangunan dapat berintegrasi dengan kegiatan belanja yang sudah ada di kawasan ini, menyelaraskan dengan teori sebelumnya yang menyatakan bahwa sirkulasi tempat belanja sebaiknya tidak terputus agar tidak mengurangi *interest* pengunjungnya (Gibbered,1959:140). Kekurangannya adalah di sebelah bangunan ini adalah Museum Bank Mandiri yang bukan merupakan tempat belanja melainkan sarana edukatif, sehingga terputus dengan deretan ruko yang ada sebelumnya.



Gb 13. Suasana Lalu Lintas di Jl. Pintu Besar Utara  
(Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2008)



Gb 14. Suasana Lalu Lintas di Jl. Bank  
(Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2008)



Gb 15. Sarana Transportasi Busway di  
Depan Bangunan, Jl. Pintu Besar Utara  
(Sumber:Dokumentasi Pribadi,2008)

Sarana transportasi yang terdapat di sekitarnya cukup banyak. Tepat berada di depan bangunan adalah pemberhentian busway dan adanya stasiun kereta api kota juga beberapa angkutan umum lainnya. Dengan adanya fasilitas-fasilitas ini dan lokasinya yang strategis dapat memberikan kemudahan akses pencapaian ke bangunan.

○ **Tampak**

Fasade pada lantai 1 yang menghadap jalan Pintu Besar Utara adalah semi tertutup. Dinding pada lantai 1 didominasi oleh dinding massif, bukaan sangat kecil dibanding skala tinggi lantai 1 yang mencapai 3,323 m dan hanya bersifat memasukan cahaya dalam jumlah yang tidak banyak. Bukaan ini ditutupi oleh teralis. Hal ini dikarenakan pada lantai 1 banyak ruangan yang digunakan untuk tempat penyimpanan barang berharga yang tidak memerlukan pencahayaan alami yang banyak dan dengan alasan faktor keamanan maka ditambahkan teralis. Orientasi ruangan pada bagian ini lebih ke dalam.



Gb 16. Jendela Lt.1 dari Arah Jl. Pintu Besar Utara  
Sumber: dok. Pribadi, 2008

Fasade pada lantai 2 bersifat terbuka, namun kegiatan di dalamnya tidak dapat terlihat dari luar bangunan. Bukaan berupa jendela tinggi yang menegaskan tinggi ruangan pada lantai 2 yang mencapai 7,152 m. Bukaan ini dapat memasukan cukup banyak cahaya alami karena pada lantai ini terdapat ruang-ruang berkegiatan umum, seperti dahulu sebelum menjadi museum lantai ini berfungsi sebagai kegiatan penyetoran atau penukaran uang dan sekarang setelah menjadi museum kegiatan pada lantai 2 juga masih bersifat kegiatan publik.



Gb 17. Jendela Lantai 2  
Sumber: Dok. Pribadi, 2008)



Gb 18. Tampak Timur Museum BI dari Arah Jl. Pintu Besar Utara  
(Sumber : Pusat Dokumentasi Arsitektur)



Gb 19. Perspektif Museum BI Menghadap ke Jl. Pintu Besar Utara (Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2008)



Gb 20 .Fasade dari Jl.Pintu Besar Utara (Sumber: Dokumentasi Pribadi,2008)

Fasade pada lantai 1 dari arah Jl. Bank berbeda dengan tampak dari arah Jl. Pintu Besar Utara. Perbedaan terlihat dari sifat bukaan yang ada. Pada tampak ini bukaan lebih bersifat terbuka dengan bukaan berupa bentuk arch membentuk lubang yang cukup besar. Bukaan membentuk perulangan yang berirama. Pada lantai 2 di tampak dari Jl. Bank ini sama seperti bukaan yang terdapat di Jl. Pintu Besar Utara. Orientasi ruangan pada bagian ini di lantai 1 dan 2 bersifat semi keluar karena bukaan tidak menjelaskan kegiatan yang terjadi di dalamnya.



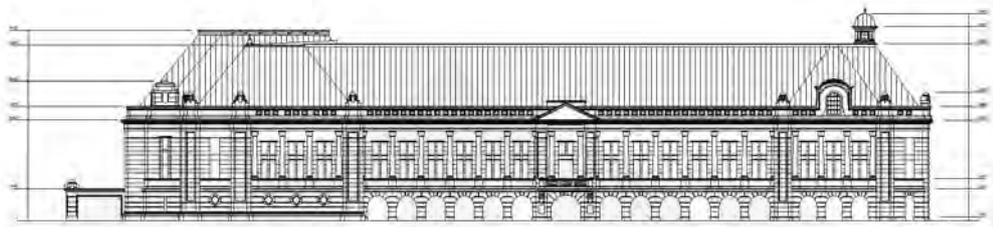
Gb 21 .Bukaan Fasade Lt.1 dari Jl.Bank Sumber:Dok.Pribadi,2008



Gb 22 .Fasade Museum BI dari Jl.Bank (Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2008)

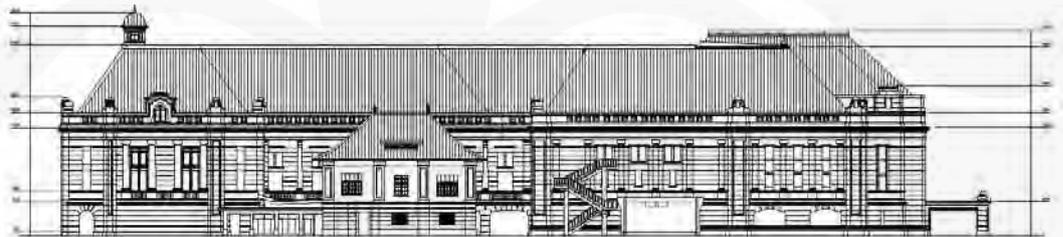


Gb 23. Tampak Barat Museum BI dari Arah Jl. Bank (Sumber : Pusat Dokumentasi Arsitektur)



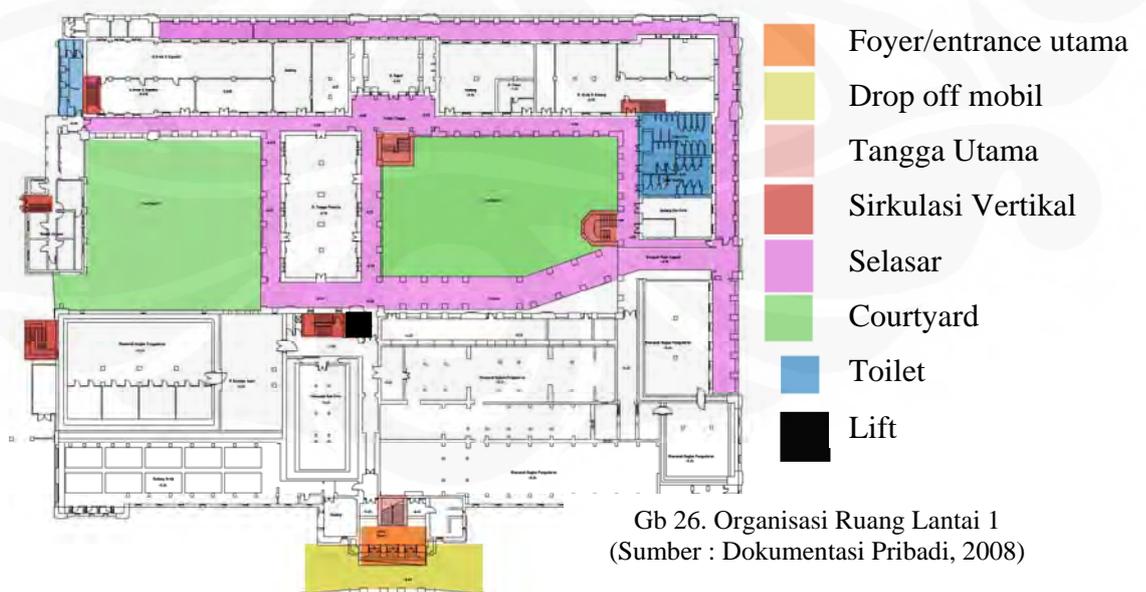
Gb 24. Tampak Utara Museum BI  
(Sumber : Pusat Dokumentasi Arsitektur)

Fasade bangunan secara keseluruhan meskipun memiliki bukaan berupa jendela di tiap lantainya namun bangunan lebih terlihat cenderung semi terbuka atau tidak sepenuhnya terbuka. Terlihat bahwa bidang masif lebih mendominasi bidang transparannya. Untuk orientasi bangunan cenderung lebih ke dalam, ruang-ruang dalam bangunan tidak berbicara keluar atau tidak memperlihatkan kegiatan yang sedang berlangsung, karena bukaan tidak dapat dibuka lalu ditutup berulang kali dan kaca yang dipakai juga tidak terlalu bening bahkan banyak yang ditutupi oleh teralis.



Gb 25. Tampak Selatan Museum BI  
(Sumber : Pusat Dokumentasi Arsitektur)

### o Denah



Gb 26. Organisasi Ruang Lantai 1  
(Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2008)

Pada lantai 1 bangunan ini (lihat gambar 50) memiliki luas 8132 m<sup>2</sup>, dengan layout denah membentuk huruf U dengan massa bangunan di tengah berbentuk persegi yang berfungsi sebagai ruang tunggu pekerja yang menghubungkan kedua sayap bangunan. Pada lantai 1 ini terdapat 2 *courtyard* atau ruang terbuka di tengah-tengah bangunan mengapit ruang tunggu pekerja. *Courtyard* ini dapat memberikan pandangan luas ke semua lantai sehingga pengunjung dapat melihat ruangan-ruangan yang berdekatan dengan selasar di setiap lantainya.



Gb 27. *Courtyard* 1 Museum BI  
(Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2008)



Gb 28. *Courtyard* 2 Museum BI  
(Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2008)

Untuk akses masuk utama berupa *drop off* mobil (lihat gambar 50 ) dengan carport yang langsung menghadap ke tangga utama ketika pengunjung memasukinya. Tangga ini dikhususkan untuk mengarahkan pengunjung menuju ruang lobby utama yang memang diletakan di lantai 2. Setiap ruang di lantai 1 ini dikelilingi oleh selasar yang saling terhubung. Toilet terletak di bagian massa bangunan belahan utara atau yang mendekati jalan Bank. Secara keseluruhan pada lantai 1 digunakan sebagai ruang penyimpanan arsip, gudang atau ruang operasional lainnya, pada lantai ini tidak terdapat kegiatan untuk umum.



Gb 29. *Entrance* Utama  
dari Arah Jl. Pintu Besar Utara



Gb 30. *Drop Off* Kendaraan



Gb 31. *Interior Entrance*, dari Lt.2

(Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2008)



Gb 32. Denah Lt. 2 Museum BI  
(Sumber : Pusat Dokumentasi Arsitektur)

Lantai 2 menjadi fokus utama kegiatan pada museum Bank Indonesia ini. Pengunjung umum dapat menikmati segala kegiatan pameran, workshop, pemutaran film dan display koleksi Bank Indonesia. Luas pada lantai 2 adalah 8132 m<sup>2</sup>. Layout pada lantai 2 menyerupai pada lantai 1 dengan void yang memperlihatkan courtyard yang berada pada lantai 1. Ruang-ruang pada lantai ini paralel memanjang dan menerus, tidak ada ruang kosong diantaranya dengan sirkulasi pada selasar yang mengikuti layout ruangan.

Lantai 2 yang menjadi pusat kegiatan publik sejak dahulu seperti kegiatan bank berupa loket dan hall penyetoran atau penukaran uang. Pada lantai ini juga terdapat cukup banyak ruangan-ruangan yang hingga kini masih dipertahankan bentuk dan suasana interiornya. Beberapa ruangan itu diantaranya adalah lobby utama yang merupakan suatu ruang yang langsung dapat diakses dari tangga utama dari pintu masuk.



Gb 33 Tangga Utama Dahulu  
(Sumber : Pusat Dokumentasi Arsitektur)



Gb 34 Tangga Utama Masa Kini  
(Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2008)



Gb35 Denah Kunci

Pada ruangan ini dapat dilihat mulai dari lantai, dinding dan bagian atasnya masih terjaga keasliannya hingga kini. Ruangannya ini seolah-olah memberikan sambutan yang megah bagi pengunjung yang memasuki bangunan. Tidak ada yang dirubah dari penggunaan material dan estetika atau ornamen yang ada. Pada bagian atas, *skylight*<sup>15</sup> kaca masih sama dengan keadaan sebelumnya. Bagian loket yang berbentuk kubikal juga masih diperlihatkan pada ruangan ini.



Gb 36 Ruang Penerimaan Dulu  
(Sumber : PDA)



Gb 37 Ruang Penerimaan Saat Ini  
(Sumber : Dokumentasi Pribadi,2008)



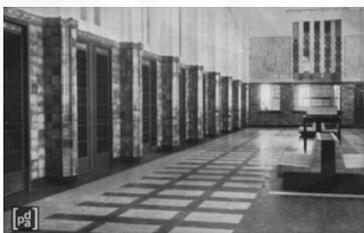
Gb 38 Denah kunci



Gb 39 Skylight Tahun 2000  
(Sumber:Han Awal,2000)



Gb 40 Skylight Tahun 2008  
(Sumber:Dokumentasi Pribadi,2008)



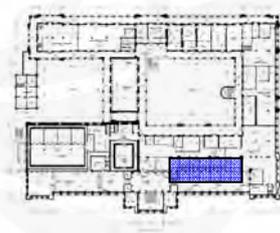
Gb 41 Ruang Loket Dulu  
(Sumber :Pusat Dokumentasi Arsitektur)



Gb 42 Kubikal Loket



Gb 43 Ruang Informasi saat ini & Denah Kunci  
(Sumber:Dokumentasi Pribadi,2008)



<sup>15</sup> Bukaannya pada atap untuk memasukkan cahaya matahari ke dalam ruangan

Selain ruang lobby, ruang lain yang masih terjaga keasliannya yaitu ruang yang dahulu dipakai untuk hall penyetoran dan penukaran uang dan kini dipakai untuk ruang informasi dan pengambilan tiket museum. Keadaannya masih menyerupai seperti awalnya. Material marmer penutup dinding masih menggunakan pola dan warna yang sama begitupula pada bagian dinding yang hanya dicat warna putih. Untuk pola lantai juga masih terlihat kesamaannya dengan keadaan awal. Pintu masuk berupa pintu putar yang terbuat dari besi masih digunakan saat ini dan masih berfungsi dengan baik.



Gb 44 Ruang Informasi Saat Ini  
(Sumber :Dok.Pribadi, 2008)



Gb 45 Suasana Masa Lalu  
(Sumber : PDA)



Gb 46 Pintu Putar  
(Sumber:dok.pribadi,2008)

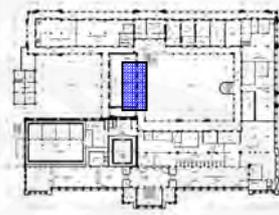
Ruang berikutnya adalah ruang yang dahulu disebut sebagai ruang hijau yang berfungsi sebagai ruang hitung ulang kini keadaannya dibiarkan sama seperti awalnya. Bahkan pada pemakaian lampu gantungnya model lampu tidak diganti. Keaslian ini juga tampak melalui pola lantai dan dindingnya.



Gb 47 Ruang Hijau Masa Lalu  
(Sumber: PDA)



Gb 48 Ruang Hijau Masa Kini  
(Sumber :Dok.Pribadi,2008)



Gb 49 Denah Kunci

Ruang berikutnya yang menarik untuk dipertahankan suasana dan langgam interiornya adalah ruang yang dahulu pernah dipakai sebagai ruang direktur pada massa bagian utara bangunan. Pada bagian tersebut terdapat tiga ruang ex-direktur utama Bank Indonesia. Ruangan ini memperlihatkan suasana kerja direktur yang cukup nyaman dan terjaga privasinya. Ruangan ini mendapat sinar matahari melalui

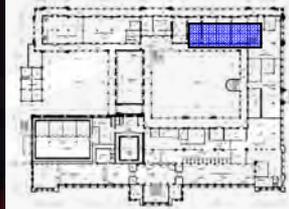
jendela dan ventilasi<sup>16</sup> di atas jendelanya. Penempatan jendela tidak dirubah dan pemakaian lemari yang terbuat dari kayu seolah-olah menyatu dengan penutup dinding yang memakai material kayu juga masih dapat terlihat. Selain ini area koridor atau selasar juga tidak banyak mengalami perubahan, setidaknya suasana selasar yang ada dapat menampilkan suasana yang sama di masa lalunya (Lihat gambar 77-80).



Gb 50 Ruang Direktur Masa Lalu  
(Sumber: PDA)



Gb 51 Ruang Direktur Masa Kini  
(Sumber :Dok.Pribadi,2008)



Gb 52 Denah Kunci



Gb 53 Ruang Selasar Masa Lalu  
(Sumber: PDA)



Gb 54 Selasar Masa Kini  
(Sumber :Dok.Pribadi,2008)



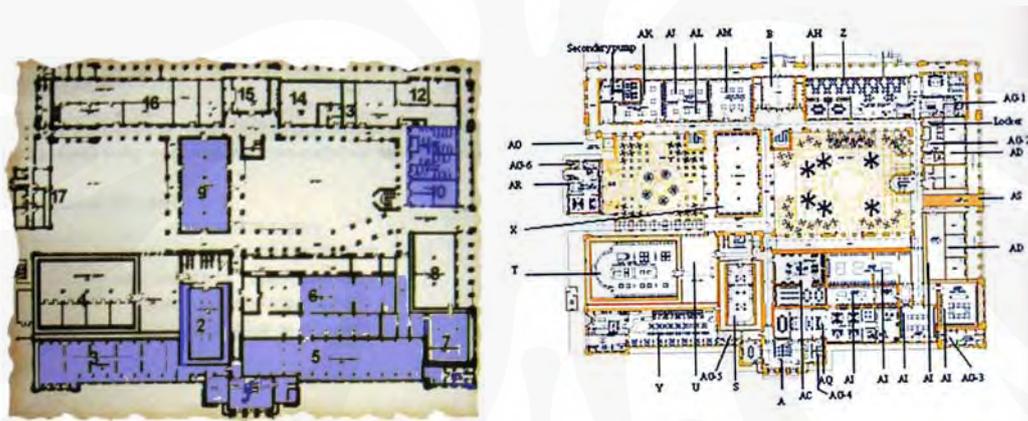
Gb 55 Ruang Selasar Bagian Barat Masa Lalu  
(Sumber: PDA)



Gb 56 Selasar Bagian Barat Bangunan  
(Sumber :Dok.Pribadi,2008)

<sup>16</sup> Lubang udara

Ruang-ruang yang telah disebutkan di atas masih menggambarkan ciri khas bangunan sejak perombakan tahun 1935. Nilai keaslian dan kelangkaan yang dimiliki inilah yang harus tetap dipertahankan sesuai teori pada bab sebelumnya. Karena bangunan termasuk golongan pemugaran A maka sudah seharusnya tidak dilakukan perubahan pada bagian-bagian tampak luar dan ruang dalamnya. Terutama pada ruang-ruang yang telah disebutkan, sebaiknya tetap terjaga keasliannya. Seperti yang telah dilakukan oleh Tim Konservasi Bank Indonesia yang menggandeng *Han Awal & Partners* dalam proyek konservasi menjadi Museum Bank Indonesia. Pada pelaksanaan konservasi beberapa ruang yang telah disebutkan tidak mengalami perubahan yang signifikan. Berikut penulis sajikan perbandingan denah lama dan denah perencanaan upaya pemugaran Bank Indonesia :



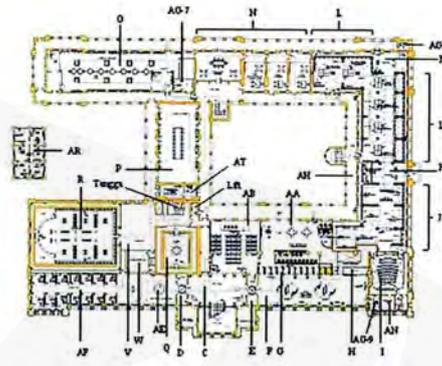
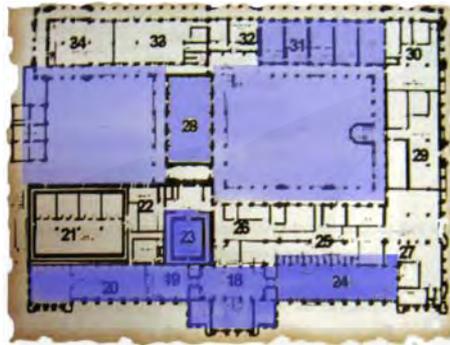
 Bagian yang tidak mengalami perubahan layout

Gb 57 Denah Lantai 1 Tahun 1935

Gb 58 Rencana Denah Lantai 1

(Sumber: Museum Bank Indonesia)

Perubahan layout ruangan pada lantai satu jika dilihat dari denah terlihat berubah pada ruang makan dan ruang *central telephone* yang digabungkan sehingga pembatas dindingnya hilang. Begitu pula pada area di pojok massa bagian selatan yang dipisah-pisah menjadi tiga ruangan kecil yang nantinya akan dijadikan ruang pameran. Ruang besi pada massa bagian barat dan ruang penyimpanan BOD di sebelahnya hanya mengalami sedikit perubahan pada layoutnya. Ruang-ruang yang bentuknya dipertahankan diantaranya adalah ruang tunggu pekerja, ruang besi di dekat pintu masuk dari Jl. Pintu Besar Utara dan ruang arsip. *Courtyard* dimanfaatkan sebagai ruang publik berupa *foodcourt* dan taman terbuka untuk bersantai, pada bagian ini juga ditambahkan tangga di dekat ruang meeting.



Ruang yang tidak mengalami perubahan  
 Gb 59 Denah Lantai 2 Tahun 1935      Gb 60 Rencana Denah Lantai 2  
 (Sumber: Museum Bank Indonesia)

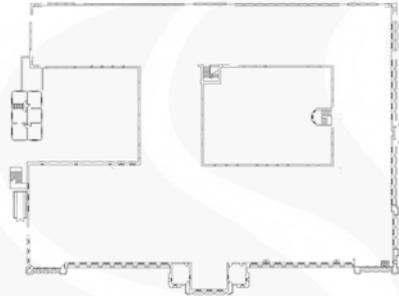
Perubahan pada lantai dua terlihat pada adanya penggabungan ruangan dengan menghilangkan batas dinding sehingga menjadi ruang lapang yang terdapat di ruang besi, ruang arsip, ruang presiden, ruang sekretariat, ruang departemen urusan luar negeri, ruang akuntan dan di bagian kasir. Juga terdapat penambahan tangga di courtyard satu, selebihnya ruangan dibiarkan apa adanya dengan layout dan detail yang sama hanya diganti dengan fungsi lain seperti menjadi ruang informasi atau ruang pameran. Meskipun terlihat bahwa pada ruang besi yang bersinggungan dengan courtyard satu tidak berubah layoutnya, namun menurut pengamatan penulis setelah sekarang ruang itu dijadikan ruang pameran, tidak lagi menampilkan gaya masa lalunya karena sudah diberikan panel-panel moderen yang menutupi detail-detail pada dinding dan telah menggunakan lantai kayu sehingga tampilan suasananya berbeda terutama bila dibandingkan dengan suasana di ruang penerimaan. Yang nampak masih dipertahankan hanyalah pilar-pilarnya saja.



Gb 61 Ruang Pameran Saat Ini      Gb 62 Suasana pada Ruang Penerimaan Saat Ini  
 (Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2008)

Setelah meneliti pada lantai satu dan dua, penulis menelaah lantai atap. Saat ini Lantai atap difungsikan sebagai ruang utilitas dan tidak terdapat kegiatan publik

di dalamnya. Pada lantai ini merupakan ruang lapang yang memperlihatkan struktur atap bangunan dari rangka baja tanpa ditutupi oleh plafond. Lantai atap ini memiliki ketinggian ruangan mencapai kurang lebih 4,3 m.



Gb 63. Denah Atap Museum BI  
(Sumber : Pusat Dokumentasi Arsitektur)



Gb 64 Ruang pada Lantai Atap  
(Sumber : Han Awal)

Keseluruhan luas bangunan adalah 24396 m<sup>2</sup> dengan pembagian lantai 1, lantai 2 dan lantai atap. Layout denah bangunan secara keseluruhan berbentuk huruf "U" dengan 2 *courtyard* yang dipisahkan oleh massa bangunan di tengahnya. Dengan adanya *courtyard* bangunan seolah-olah memusat ke tengah menghadap ke arah *courtyard* dengan selasar yang mengelilingi ruangan.

Setelah menganalisa secara bentuk arsitektur bangunan, maka penulis kemudian akan mencoba untuk mencocokkan dengan ketentuan desain tempat belanja yang telah dibahas pada bab sebelumnya. Dari pembahasan ini maka akan dilihat sampai sejauh mana bentuk arsitektur bangunan masa lalu yang termasuk cagar budaya golongan A dapat dimanfaatkan kembali menjadi tempat belanja, dan dapat ditentukan klasifikasi tempat belanja yang mana yang dapat disesuaikan dengan bentuk yang sudah ada. Dalam pemanfaatan kembali bangunan sebagai tempat belanja tentunya harus memperhatikan mengenai keaslian bangunan, maka penulis membuat kesimpulan pada ruang lobby, hall informasi, ruang hijau dan bekas ruang kerja direktur utama sebaiknya tidak dirubah karena pada bagian ini memberikan gambaran asli keadaan bangunan. Penggunaan warna dan pola material pada elemen arsitekturnya tidak berubah. Dengan tidak merubah interior terutama pada ruangan-ruangan tersebut maka tentunya suasana atau aura bangunan tidak hilang.

## **Analisa Museum Bank Indonesia Sebagai Tempat Belanja**

Pada subbab ini penulis akan menguji kondisi fisik bangunan saat ini untuk menjadi tempat belanja. Berdasarkan pertimbangan skala bangunan maka penulis hanya akan menguji Museum BI menjadi *department store*, mal, plaza, pasar dan hypermarket.

Tampak muka dari Jl.Pintu besar utara pada lantai satu bersifat semi tertutup dan kebutuhan fasade pada *department store* tidak memerlukan tampak yang terbuka, pada point ini bangunan sesuai. Pada tampak samping meskipun pada MBI semi terbuka tetap saja pengunjung dari luar tidak dapat melihat jelas kegiatan yang ada di dalam ruangan maka untuk dijadikan *department store* yang memerlukan fasade pada bagian ini adalah masif, dapat disesuaikan. Pada tampak belakang bangunan di lantai satu berupa selasar dengan bukaan berupa jendela di salah satu sisinya, meskipun begitu karena bagian belakang ini tidak disediakan akses berjalan yang memadai maka fasade lebih bersifat semi tertutup. Maka alasan ini membuat fasade pada bagian belakang bangunan sesuai dengan kebutuhan fasade pada *department store* yang tidak perlu terbuka. Alasan kesesuaian arsitektur dari segi fasade lantai satu ini ternyata berlaku untuk desain tempat belanja jenis mal, hipermarket. Tetapi tidak berlaku untuk pasar dan plaza karena pada pasar dan plaza dibutuhkan fasade yang terbuka di semua sisi untuk akses dan penyewaan ruang untuk jualan, MBI hanya memiliki fasade terbuka di dua sisi saja.

Untuk tampak lantai dua pada MBI fasade lantai 2 & berikutnya terbuka meskipun susah untuk melihat isi di dalamnya, sedangkan pada *department store* fasade dapat berupa transparan atau masif, maka persyaratan ini dapat disesuaikan dengan keadaan tampak di lantai 2 ini. Keadaan ini juga sesuai untuk desain tempat belanja jenis pasar dan plaza karena jenis-jenis ini membutuhkan fasade terbuka tapi tidak untuk mal dan hipermarket karena fasade seharusnya tertutup. Begitupula dengan tampak samping dan belakang berlaku sama karena pada MBI memiliki kesamaan di setiap sisinya.

Setelah menganalisa fasade bangunan ini maka dapat dilihat bahwa sebenarnya bangunan ini berorientasi cenderung ke dalam karena meskipun memiliki bukaan di setiap sisinya, bukaan itu tidak bersifat terbuka sepenuhnya, dari luar tidak dapat melihat dengan jelas keadaan di dalam bangunannya. Maka bangunan ini lebih

cocok untuk mal, hipermarket dan *department store* daripada menjadi pasar atau plaza yang lebih berorientasi ke luar.

Dilihat dari kebutuhan luas lantai pada jenis tempat belanja maka rata-rata MBI melebihi luas minimal yang dibutuhkan misalnya pada *department store*, mal dan pasar. Sedangkan untuk plaza tidak ada ketentuan luas minimal maka dapat disesuaikan dengan luasan yang ada. Namun untuk kebutuhan hipermarket luas 1 lantai MBI kurang, namun secara luas keseluruhan masih bisa memenuhi.

Dari segi *lay-out* bangunan, kurang cocok untuk menjadi *department store* karena bentuk massa bangunan “U” dengan plaza besar yang membentuk *void* pada lantai atasnya sedangkan pada desain *dept.store* tidak terdapat *void* antar lantai. Tetapi untuk menjadi mal, bagian massa yang memanjang pada MBI dapat menyesuaikan dengan kebutuhan bentuk mal. Untuk plaza sesuai karena terdapat gang-gang untuk mencapai pertokoan sesuai dengan persyaratan pada plaza, terlebih lagi dengan adanya courtyard di tengah lebih membuat bangunan cocok untuk menjadi plaza. Tetapi pada plaza seharusnya ruang plaza atau courtyard seharusnya dapat diakses langsung dari pintu masuk, sedangkan pada MBI saat ini courtyard tersebut terhalang oleh ruangan. Untuk pasar layoutnya sesuai dengan bentuk denah MBI saat ini, untuk bagian courtyard juga dapat dimanfaatkan untuk jualan kaki lima atau yang tidak permanen. Sedangkan untuk hipermarket hanya sesuai di lantai 1 saja, untuk di lantai berikutnya tidak sesuai karena terdapat void sehingga denahnya tidak lagi berbentuk empat persegi.

Untuk ketinggian ruangan dihitung dari lantai ke lantai jenis tempat belanja yang kurang ketinggiannya pada lantai satu adalah *department store*, mal dan hipermarket. Sedangkan untuk pasar ketinggiannya sesuai dan untuk plaza karena tidak ada ketentuannya maka dapat beradaptasi dengan bangunan. Kesesuaian ini juga berlaku pada lantai atap bangunan saat ini. Untuk tinggi ruangan pada lantai 2 bangunan memiliki ukuran terlalu tinggi untuk semua jenis tempat belanja sehingga sebenarnya tidak cocok untuk dijadikan tempat belanja namun karena ruangan memenuhi tinggi minimal yang dibutuhkan maka penulis menyimpulkan bahwa pada lantai dua bisa saja untuk dijadikan tempat belanja dengan keuntungan ruang yang lebih tinggi menjadikan pandangan luas dan pengudaraan yang baik juga.

Tabel berikut menjelaskan mengenai elemen-elemen arsitektur yang cocok atau tidak cocok dengan persyaratan yang ada mengenai tempat belanja yang telah dibahas pada bab sebelumnya.

Tempat Belanja	Cocok	Tidak Cocok	Alasan Arsitektur
1. Dept.Store	√ √ √ √	√ √	Fasade : Lt 1 Lt 2 Orientasi Luas Lay-Out Tinggi floor to floor
2. Mal	√  √ √ √	√    √ √	Fasade : Lt 1 Lt 2 Orientasi Luas Lay-Out Tinggi floor to floor: Lt. 1 Lt.2
3. Plaza	√  √ √  √ √	√  √    	Fasade : Lt 1 Lt 2 Orientasi Luas Lay-Out Tinggi floor to floor: Lt. 1 Lt.2
4. Pasar	√  √ √  √	√  √   √	Fasade : Lt 1 Lt 2 Orientasi Luas Lay-Out Tinggi floor to floor: Lt. 1 Lt.2
5. Hypermarket	√  √ √  √	√   √  √	Fasade : Lt 1 Lt 2 Orientasi Luas Lay-Out Tinggi floor to floor: Lt. 1 Lt.2

Tabel 1 Tabel Analisa Museum BI Sebagai Tempat Belanja  
Sumber : Hasil Olahan Teori

Dari penelusuran kasus melalui tabel di atas penulis menemukan bahwa Museum Bank Indonesia bisa berpotensi untuk menjadi jenis-jenis tempat belanja yang telah dijabarkan, namun untuk menjadi satu jenis tempat belanja masih ada ketidakcocokkan pada beberapa kebutuhan arsitekturnya.

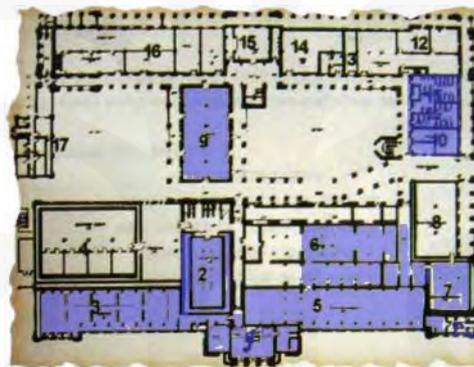
Dari tabel diatas pula, penulis mengambil kesimpulan bahwa bangunan lebih condong untuk dijadikan plaza karena banyak memiliki kecocokkan dengan kebutuhan desain plaza dari kesesuaian pada fasade lantai dua, tercukupinya luas lantai minimal, bentuk layout secara garis besar meskipun plaza atau ruang terbukanya tidak dapat dilihat langsung dari pintu masuk, kemudian tinggi ruangan dapat tercukupi meskipun pada lantai dua terlalu tinggi.

Tetap harus diadakan sedikit perubahan untuk memenuhi semua persyaratan kebutuhan, sedangkan bangunan ini termasuk golongan cagar budaya kelas A yang tidak boleh ada perubahan baik dari eksterior maupun interior. Padahal Jika bangunan ini ingin mendapatkan keuntungan dengan *self-sustainable*, dapat mengandalkannya dengan merubah fungsi bangunan menjadi bangunan komersil khususnya tempat belanja daripada hanya menjadi museum dengan ruang penyewaan yang tidak terlalu besar.

MBI dapat dijadikan bangunan multifungsi atau gabungan dari berbagai jenis tempat belanja yang telah dijabarkan sebelumnya, karena besarnya skala bangunan dan tidak adanya tipologi tempat belanja yang benar-benar sesuai untuk semua persyaratan arsitekturnya. Penulis memberikan suatu solusi alternatif organisasi ruang bangunan untuk dijadikan gabungan berbagai jenis tempat belanja.

Dengan pertimbangan-pertimbangan sebelumnya mengenai wujud arsitektur secara eksterior atau interior bangunan maka ruang-ruang yang ingin dipertahankan wujudnya atau tidak mengganggunya dengan melakukan perubahan untuk memasukkan fungsi kegiatan belanja, disarankan untuk tetap dijadikan fungsi museum saat ini sebagai pameran yang bercerita mengenai sejarah Bank Indonesia beserta bangunannya ini. Ruang-ruang ini adalah ruang lobby, hall informasi, ruang hijau dan bekas ruang kerja direktur utama yang berada pada lantai dua. Sedangkan untuk lantai satu tidak ada ruang yang tidak bisa berubah sedikitpun karena pertimbangan nilai keaslian ornamen arsitektur sudah tidak lengkap dan kegiatan inti bank sejak dulu tidak berpusat di lantai ini.

Selasar tetap diperlihatkan seperti adanya karena sudah mencukupi kebutuhan akan sirkulasi horizontal pada plaza yang dapat menghubungkan ruang-ruang yang ada. Pada massa belakang atau massa barat bisa dilakukan penggabungan atau pemisahan ruang dengan penambahan partisi atau dinding pembatas karena ruang-ruang yang ada tidak mutlak harus sama dengan aslinya. Pada bagian ini dapat dijadikan unit-unit pertokoan dengan ukuran dimensi toko biasanya adalah p:12-36 m, l:3,6-4,5 m, t:2,7-3,6 m (Casazza and Spink, 1985:92-93). Selain dijadikan toko yang menjual pakaian atau barang-barang lainnya, unit-unit ini juga dapat dijadikan cafe atau restoran dengan mendapat view selasar dan *courtyard* sehingga bisa terdapat area duduk *outdoor*<sup>17</sup>. Berikut penulis sajikan rencana skematik organisasi ruang MBI sebagai tempat belanja :



Gb 65 Ruang yang Harus Dipertahankan Lantai Satu  
Sumber : Museum Bank Indonesia, 2005



Gb 66 Denah Lantai Satu Saat Ini  
Sumber : Pusat Dokumentasi Arsitektur, 2008

<sup>17</sup> Area duduk di ruang luar



Gb 67 Organisasi Ruang Skematik Lantai 1 MBI Sebagai Tempat Belanja  
(Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2008)

Untuk peletakkan toilet tetap mengikuti peletakkan pada eksisting yang sudah ada. Karena fungsinya sebagai tempat belanja maka dibutuhkan akses sirkulasi vertikal berupa eskalator, maka penulis menyarankan agar eskalator diletakkan pada beberapa tempat yang dapat membuat pengunjung juga ikut mengitari bangunan, seperti di antara unit F dan G, juga di ujung bangunan bersebelahan dengan unit J. Untuk penggunaan tangga biasa dapat menggunakan tangga eksisting yang sudah ada.

Pada massa timur yang bersebelahan dengan bangunan museum bank mandiri sebenarnya dapat dibuat *department store* dengan alasan karena pada bagian ini tidak terdapat koridor dan supaya tidak ada pengurangan ruang lagi maka bagian ini dibuat satu unit *department store* saja yang juga berguna sebagai *anchor*. Tetapi ternyata setelah ditelusuri dari segi luas lantainya kurang mencukupi. Luas ruang yang diberi warna cokelat pada gambar 91 adalah 1015 m<sup>2</sup>, sedangkan luas minimal *department store* adalah 5400 m<sup>2</sup> (Gosling&Maitland,1976).

Selain mengajukan usulan untuk menjadi *department store*, pada bagian tersebut juga penulis mengusulkan untuk menjadikannya swalayan karena dari segi ukuran minimalnya yaitu 400m<sup>2</sup> dan maksimalnya 2000 m<sup>2</sup> dapat tercukupi

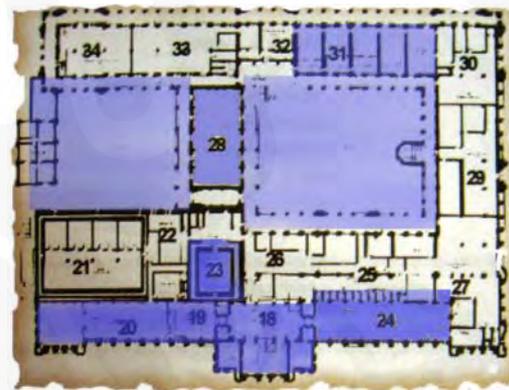
(Gosling&Maitland,1976). Dari segi kebutuhan fasade, orientasi dan layout sebenarnya sama dengan kebutuhan pada *department store*. Maka pada bagian ini bisa dijadikan sebagai swalayan dengan dua lantai dan eskalator yang berada pada bagian pinggir untuk memudahkan sirkulasi di dalamnya.

Setelah mempertimbangkan mengenai image bangunan keseluruhan yang secara arsitektur menunjukkan karakter mewah dan elegan, maka untuk kegiatan swalayan sebenarnya kurang sesuai sebaiknya seluruh unit disewakan pada toko-toko bertaraf internasional atau kelas tinggi agar image *high end* atau kelas tinggi pada arsitektur bangunan tetap terjaga sehingga memberi kesinambungan pada unit-unit lainnya. Penulis memberi usulan agar menjadikannya satu unit toko *branded* atau bermerek yang besar dan dapat menarik cukup besar perhatian pengunjung, apalagi letaknya di bagian depan bangunan yang sangat strategis.

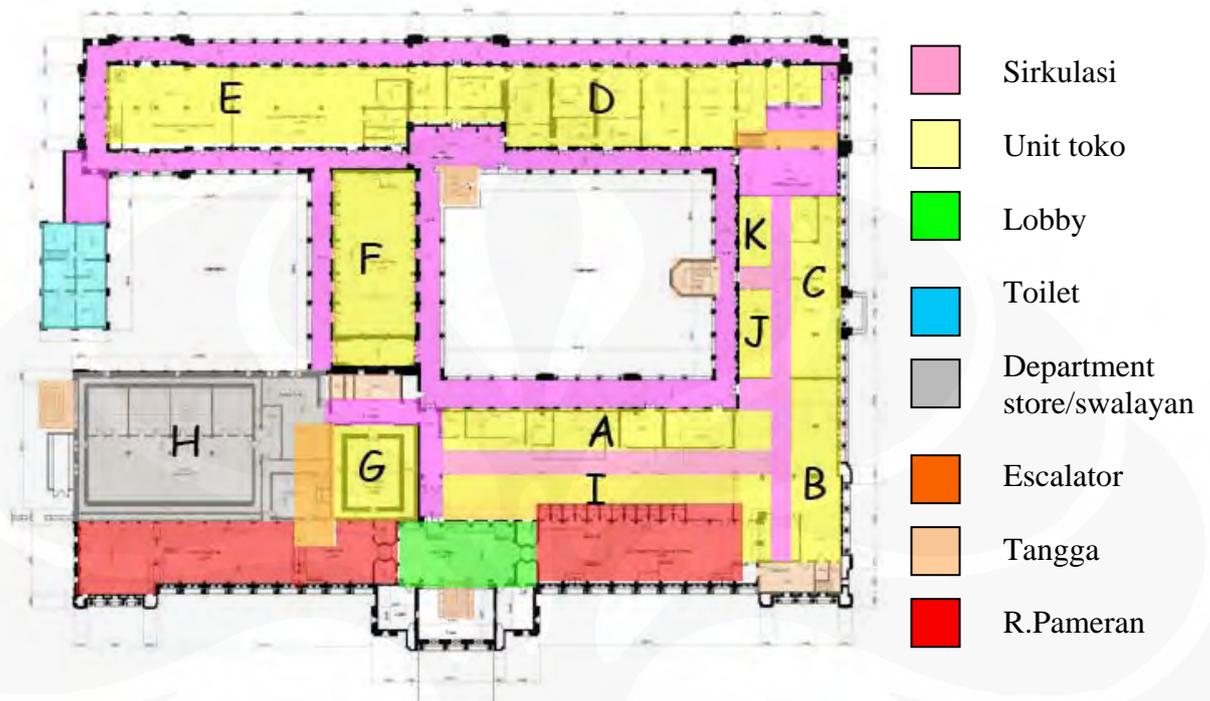
Pada massa timur juga secara layout dapat dibuat unit-unit toko A seperti pada gambar skematik. Karena kebutuhan akses sirkulasi menuju unit toko A dan B maka dibuat koridor sirkulasi antara toko unit A dan D. Setelah menganalisis lantai satu penulis melanjutkan untuk lantai dua. Berikutnya adalah gambar skematik rencana organisasi ruang lantai dua yang disajikan penulis:



Gb 68 Denah Lantai 2 Keadaan Saat Ini  
Sumber : Pusat Dokumentasi Arsitektur,2008



Gb 69 Denah Lantai 2 dengan Ruangan yang  
Harus Dipertahankan  
Sumber : Museum Bank Indonesia,2005



Gb 70. Organisasi Ruang Skematik Lantai 2 MBI Sebagai Tempat Belanja  
(Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2008)

Secara garis besar ruang-ruang pada lantai dua tidak berbeda dengan lantai 1. Tetapi karena adanya pertimbangan pemeliharaan kondisi interior pada ruang-ruang tertentu maka ruang tersebut dijadikan sebagai ruang pameran dan keadaan fisiknya dibiarkan seperti adanya seperti terlihat pada gambar skematik di atas yaitu ruang yang diberi warna merah atau terletak di bangunan bagian depan.

Terkecuali untuk "Ruang Hijau" sebagai salah satu ruang pada lantai dua yang harus dipertahankan bentuk fisiknya dapat menjadi satu unit toko yang besar, menjual barang-barang dengan harga yang cukup tinggi karena *prestige*<sup>18</sup> pada ruang ini juga tinggi dan berkesan elegan dan mewah karena masih lekatnya suasana masa lalu. Pada gambar skematik dapat dilihat bahwa letak ruangan ini adalah pada unit toko F. Desain tersebut juga dapat diterapkan pada unit toko G.

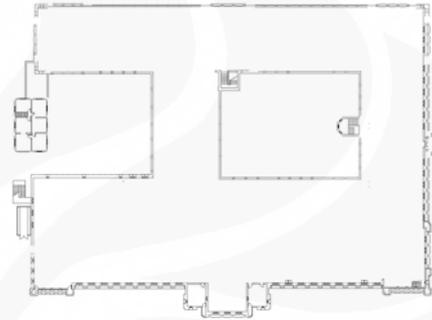
Untuk luas swalayan atau unit H pada gambar 94 pada lantai dua mengecil dibanding pada lantai satu sehingga ukuran luas lantainya menjadi 685 m<sup>2</sup> karena pada ruang bagian yang terletak sejajar dengan lobby utama lantai dua akan dibiarkan menjadi ruang pameran, hal ini tidak menjadi masalah karena akses

<sup>18</sup> Gengsi, wibawa, martabat

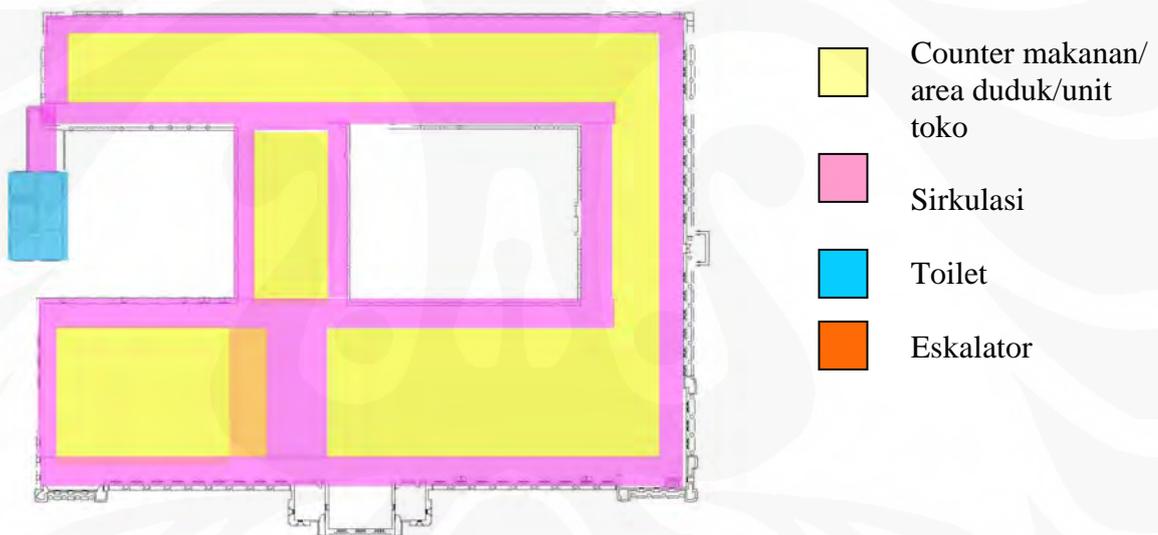
sirkulasinya tidak terletak di daerah tersebut. Untuk kesesuaian dengan ukuran minimal swalayan atau menjadi toko *high end* juga tidak menjadi masalah. Setelah menganalisis lantai dua, penulis melanjutkan pada ruangan di lantai tiga, berikut adalah gambar skematiknya yang dibandingkan dengan denah dan suasana saat ini :



Gb 71 Suasana Lantai Tiga Saat Ini  
(Sumber : Han Awal,2006)



Gb 72 Denah Lantai Tiga Saat Ini  
(Sumber : Pusat Dokumentasi Pribadi,2008)



Gb 73 Organisasi Ruang Skematik Lantai 3 MBI Sebagai Tempat Belanja  
(Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2008)

Untuk lantai tiga, berdasarkan keadaan eksisting sekarang yang hanya dibiarkan lapang, penulis menyarankan agar pada lantai ini dijadikan *department store* yang berupa satu unit besar. Untuk aksesnya dapat menggunakan eskalator yang berada di bagian depan bangunan. Dari segi ukuran sudah mencukupi jika satu lantai ini semuanya dijadikan department store, begitupula dari fasade dan layout denah. Mungkin yang perlu ditambahkan adalah pengudaraan buatan yang cukup karena saat ini hawa di lantai ini cukup panas. Selain menjadi *department store*,

penulis berkesimpulan bahwa sebenarnya lantai ini bisa dijadikan restaurant row seperti yang ada di Pondok Indah Mal Jakarta lantai paling atas. Pada bagian berwarna kuning dapat menjadi counter makanan dan tempat duduk yang bisa berada di dalam atau luar ruangan.

Akhirnya penulis berkesimpulan bahwa tidak ada jenis tempat belanja yang benar-benar cocok dengan keadaan fisik bangunan saat ini. Secara umum memang bangunan ini lebih condong untuk menjadi plaza tetapi masih ada aspek-aspek yang tidak sesuai, bisa terdapat beberapa jenis tempat belanja dalam bangunan ini. Toko dan lapak sebagai satuan unit terkecil pada jenis-jenis tempat belanja dapat diletakkan pada ruang-ruang yang tersedia. Swalayan atau *departmen store* sebagai salah satu tempat menjual beragam kebutuhan juga dapat tersedia di bangunan ini.

Secara umum bangunan ini dapat dijadikan plaza tematik *high end* karena alasan arsitekturnya yang mewah dan berdasarkan kebutuhan untuk masuknya biaya yang dibutuhkan untuk pemeliharaan bangunan yang juga tinggi, maka sebaiknya unit sewa juga diberikan pada *brand* mewah. Plaza ini bisa dijadikan seperti Dharmawangsa Square atau Cilandak Town Square di Jakarta.

Untuk mencapai kesepakatan ini harus tetap mempertimbangkan berbagai aspek kesuksesan bangunan ini sebagai tempat belanja karena tetap ada sedikit perubahan terutama pada interiornya, namun tetap mempertahankan suasana masa lalunya. Penting untuk diperhatikan bahwa ternyata ada beberapa bagian di dalam bangunan ini yang tidak dapat diadaptasikan dengan kebutuhan pada tempat belanja, hal ini harus sangat ditekankan untuk tidak dirubah agar konsep pelestarian untuk menjaga keaslian bangunan dapat terwujud. Akhirnya semua akan berakhir pada keputusan pemerintah dan kebijakan dari pihak pemilik sendiri. Penulis hanya memberikan gambaran skematik mengenai pengolahan organisasi ruang, selebihnya akan diserahkan pada keputusan dari pengelola bangunan.

### 3.2 Gedung Imigrasi Jakarta Pusat

Gedung Imigrasi yang terletak di kawasan Menteng, Jakarta- Pusat ini merupakan salah satu bangunan cagar budaya yang masih memiliki nilai keaslian dan kelangkaannya. Bangunan ini juga memiliki sejarah yang cukup penting dalam perkembangan Indonesia, terutama di bidang kesenian. Setelah pemugaran dan diresmikan oleh Gubernur DKI Jakarta, Sutiyoso, pada hari Senin, 10 - September-2007 bangunan ini dibiarkan karena tidak lagi berfungsi menjadi kantor imigrasi, semenjak kantor imigrasi dipindahkan ke Kemayoran. Pemerintah pernah mengadakan sayembara untuk pemanfaatan kembali bangunan ini dan telah ditetapkan pemenangnya namun pelaksanaannya belum berlangsung karena berbagai keterbatasan.

#### 3.2.1 Data Teknis

Alamat	: Jl. Teuku Umar No. 1 Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat 10350
Arsitek	: Pieter Adriaan Jacobus Moojen
Gaya Arsitektur	: Rasionalis
Luas Bangunan	: 1300 m <sup>2</sup>
Luas Lantai	: 653 m <sup>2</sup>
Luas Tanah	: 3200 m <sup>2</sup>
Tahun didirikan	: 1912-1913

Karena secara umur bangunan dan nilai sejarahnya maka bangunan layak untuk ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya golongan A.

#### 3.2.2 Sejarah

##### o Sejarah Kawasan Sekitar Bangunan

Menurut Adolf Heuken SJ & Grace Pamungkas (2001: 15-44), Pengaturan bangunan di Menteng mengikuti pola *weltevreden*, walaupun dengan ukuran tanah yang lebih terbatas karena alasan keuangan. Menteng-Gondangdia sangat cocok untuk memperluas wilayah perumahan untuk golongan berada. Pada waktu Menteng mulai dikembangkan beberapa arsitek terdidik mulai bekerja di Batavia. Maka, Menteng adalah daerah pemukiman modern pertama di Indonesia.

*Nieu-Gondangdia* yang merupakan nama semula untuk Menteng dirancang sebagai kota taman (*tuinstad*) dengan luas tanah melebihi 500 ha. Pada awal perkembangan Menteng 1910-1918 ditentukan batas Menteng ditentukan oleh rel kereta api Gambir-Manggarai pada batas timur, Jl. H. Agus Salim (barat), dan Kali Banjir (Selatan), serta Jl. Wahid Hasyim-Johar (utara) sebagai terusan Jl. Cut Meutia.

Pada Tahun 1930-an terdapat anggapan bangunan rumah di Menteng dirancang untuk iklim tropis dan sampai tahun 70-an ditempatkan dalam kebun yang cukup luas. Tanpa AC rumah cukup nyaman dan sejuk sebab ventilasi, luasan kamar dan teritisan yang memadai. Total bukaan pada tembok-tembok tidak jarang mencapai 50% luas tembok bersangkutan.

Sampai akhir tahun 1960-an Menteng masih merupakan daerah pemukiman tenang namun sejak awal tahun 1970 mulai terganggu dengan keramaian lalu lintas yang disalurkan melalui beberapa jalan di Menteng misalnya bersambung ke Jl. Kuningan dan Jl. Thamrin. Di sekitarnya pun sudah banyak pembangunan gedung tinggi sehingga pengaliran udara sudah tidak nyaman lagi.

#### o **Sejarah Perubahan Fungsi dan Arsitektur Bangunan**

Pada awalnya gedung ini dimiliki oleh *Nederlandsch Indische Kunstkring* (Lingkar Seni Hindia Belanda), sebuah perkumpulan yang berusaha membangkitkan lagi apresiasi warga Batavia terhadap seni. Para aktivis itu pula yang sejak pertama merancang dan membangunnya.

Menurut sumber bangunan ini selesai dibangun pada tahun 1913 dan pada tahun 1914, dan diresmikan oleh Alexander Willem Frederik Idenburg, Gubernur Jenderal Hindia Belanda saat itu. Selama sepuluh tahun lantai bawah bangunan digunakan sebagai restoran *Stam en Weyns* dan uang sewanya dipakai untuk melunasi pinjaman. Bangunan ini dianggap sebagai salah satu pelopor lahirnya arsitektur modern di Indonesia, terlihat dari kenyataan bangunan ini sebagai pelopor teknologi pembangunan dengan beton bertulang yang berdiri pertama kali di Indonesia. Bangunan ini menjadi landmark kebanggaan daerah Menteng (*Heuken SJ & Pamungkas, 2001:68*).

Pada tahun 1930-an bangunan ini sudah tidak lagi digunakan untuk perkumpulan *Kunstkring* dan pada 1942, awal zaman pendudukan Jepang, gedung

ini menjadi kantor Majelis Islam A`la Indonesia, menurut Candrian dalam artikelnya hal ini dikarenakan bangunan ini diberikan Belanda pada ormas Islam untuk merangkul umat Islam (<http://masoye.multiply.com/journal/270508>). Setelah Indonesia merdeka tahun 1945 bangunan ini mulai dikuasai Pemerintah RI dan dijadikan kantor imigrasi sampai tahun 1993. Namun kemudian pada tahun 1999 kantor imigrasi dipindahkan ke Kemayoran.



Gb 74. Gedung Ex-Imigrasi Tahun 1942  
(Sumber : <http://masoye.multiply.com>, 2008)



Gb 75. Gedung Ex-Imigrasi Tahun 2008  
(Sumber : Dok.Pribadi,2008)

Pada masa krisis moneter bangunan ini terbengkalai dan pada saat kerusuhan 1998 terjadi penjarahan besar pada bangunan ini. Pada tahun 2003 Pemprov DKI memutuskan untuk menyelamatkan gedung tua ini. Usaha pemugaran dilakukan secara bertahap dan rampung pada tahun 2005. Kepala Dinas Kebudayaan dan Permuseuman DKI Jakarta Auraora Tambunan berencana untuk mengembalikan fungsinya lagi menjadi galeri seni rupa. (<http://masoye.multiply.com/journal/270508>).

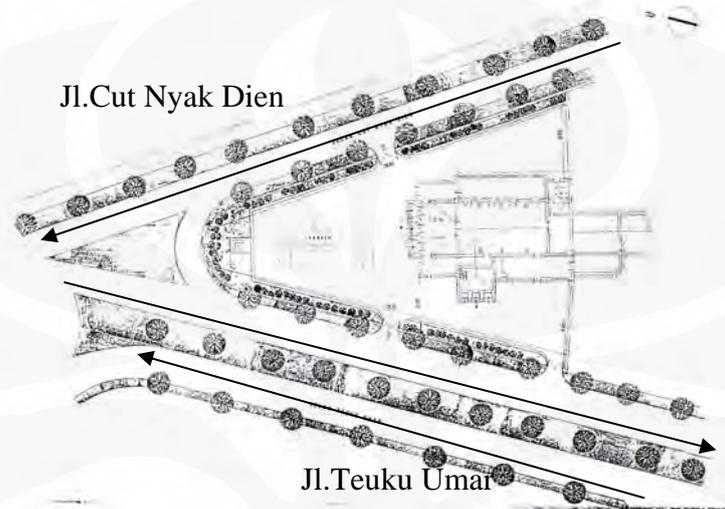
### 3.2.3 Analisa Bangunan

#### o Lokasi

Gedung Ex-Imigrasi ini terletak di kawasan Menteng-Gondangdia yang merupakan daerah elite sejak dahulu. Lokasi gedung ini tepat berada di tengah kota Jakarta yang cukup ramai. Meskipun letaknya tidak di jalan utama namun tidak jauh dari lokasi merupakan akses utama menuju Cikini, Thamrin dsb. Saat ini di sekitarnya terdapat berbagai rumah mewah dan kantor-kantor yayasan atau organisasi.

Akses pencapaian untuk kendaraan dan pejalan kaki sangat mudah. Sarana transportasi yang tersedia adalah kereta api dan angkutan umum lainnya. Tidak jauh

dari lokasi adalah stasiun kereta api Gondangdia, cukup diakses dengan berjalan kaki.



Gb 76 Site Plan Gedung Ex-Imigrasi  
(Sumber : Pusat Dokumentasi Pribadi,1988)



Gb 77 Blokplan  
(Sumber : <http://www.wikimapia.org> (13/07/08))



Gb 78 Keadaan di Sekitar Bangunan dari Jl. Cut Nyak Dien  
(Sumber:Dokumentasi Pribadi,2008)



Gb 79 Keadaan di Sekitar Bangunan dari Jl. Teuku Umar  
(Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2008)

o **Tampak**

Fasade pada lantai 1 semi terbuka, letak bukaan merata dengan besaran yang cukup dapat memasukan cahaya & udara alami<sup>19</sup>. Pada tampak depan terdapat tiga pintu masuk yang diapit dua jendela dengan kanopi berbentuk *arc*<sup>20</sup>. Pada tampak samping dari Jl. Teuku Umar juga terdapat tiga pintu masuk namun tidak diapit oleh jendela, tetapi di sebelahnyanya terdapat teras dengan perulangan bukaan berbentuk *arc*, diantaranya terdapat satu akses terbuka yang mengarahkan menuju pintu masuk kecil. Sedangkan pada tampak samping bangunan sebaliknya tidak terdapat pintu masuk, hanya berupa deretan jendela yang besar dengan ventilasi udara di bawahnya.



Gb 80 Tampak Depan Bangunan  
(Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2008)



Gb 81. Jendela Tampak Depan



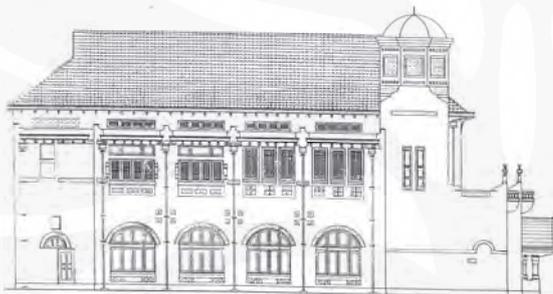
Gb 82. Pintu Masuk Tampak Depan

(Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2008)

<sup>19</sup> Dapat diatur karena jendela dapat dibuka-tutup

<sup>20</sup> Lengkungan berbentuk setengah lingkaran

Menurut Heuken SJ dan Pamungkas (2001: 15-44), bangunan ini membuka masa `arsitektur rasional` di Indonesia yang berdasarkan tuntutan kesederhanaan, efisiensi dan kebenaran. Hal ini terlihat dalam denah dasar yang jelas yang terkadang tampil dalam asimetri sederhana dan hiasan yang hemat (2001:67). Dilihat dari gambar pada tampak utara terlihat bangunan tidak simetris karena adanya penambahan massa pada bagian samping kirinya, padahal tampak depan sudah terlihat sangat simetris dengan pembagian dua menara yang dipisahkan dengan bentuk atap yang memiliki deretan pintu dan jendela yang teratur dalam jarak yang sama.



Gb 83. Tampak Timur



Gb 84. Tampak Depan Utara

(Sumber : Pusat Dokumentasi Arsitektur, 2008)



Gb 85. Pintu Samping Tampak Barat



(Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2008)



Gb 86. Perspektif Tampak Barat

Pada fasade di lantai dua dari semua sisi dapat terlihat perulangan jendela panjang seperti pada lantai 1 namun tidak memakai kanopi arc di atasnya. Setiap jendela memiliki ventilasi udara kecuali untuk bukaan tampak depan yang berupa pintu untuk akses menuju balkon<sup>21</sup>. Pada tampak depan juga terdapat dua menara yang berfungsi sebagai ventilasi udara ke lantai dua. Menara ini pula yang membuat bangunan ini tampak khas.

<sup>21</sup> Balkon hanya terdapat di tampak depan



Gb 87. Perspektif Tampak Timur      Gb 88. Jendela Lt.2 pada Tampak Barat  
(Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2008)

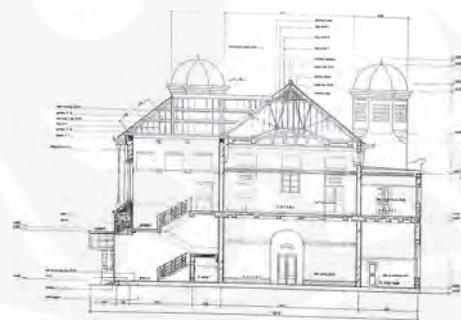


Gb 89. Menara & Balkon Lt.2      Gb 90. Ruang Tengah Lt.2 Menghadap Balkon  
Balkon      Gb 91. Pintu ke Balkon  
(Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2008)

” Kedua menara beratap kubah kecil seakan-akan menyambut para pengunjung yang masuk kawasan Menteng ataupun gedung itu sendiri. Gedung dalam gaya peralihan dari arsitektur historistis kepada arsitektur moderen merupakan suatu landmark kebanggaan Menteng.” ( Heuken SJ & Pamungkas, 2001: 67-68).



Gb 92. Tampak Barat  
(Sumber : Pusat Dokumentasi Arsitektur, 1988)

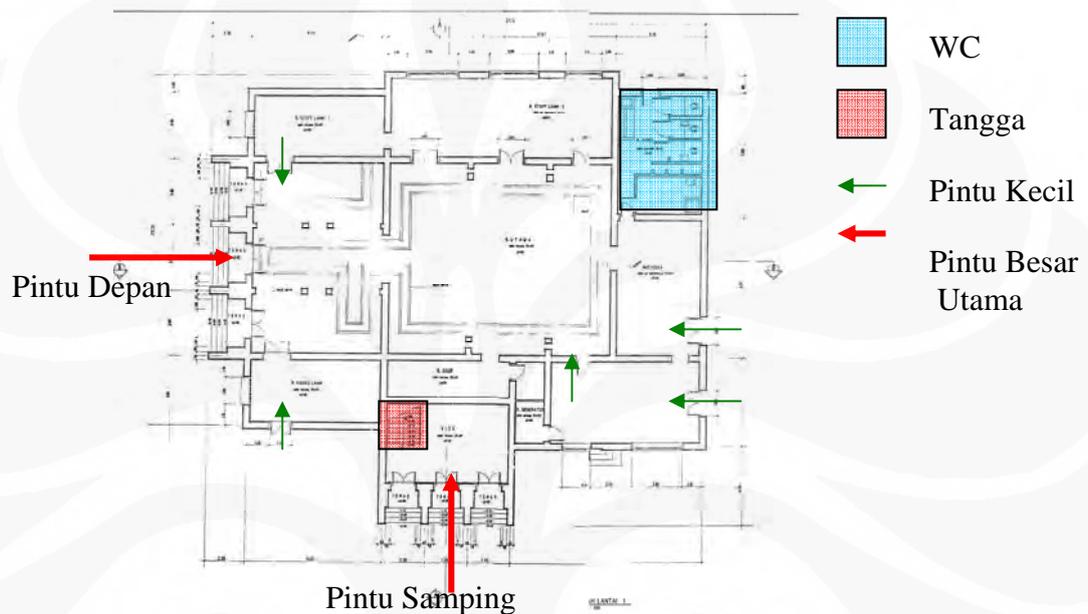


Gb 93. Potongan

Menurut penulis secara garis besar fasade memperlihatkan seolah-olah bangunan ini merupakan dua bagian yang terpisah yang ditumpuk secara vertikal menjadi dua lantai karena tampak adanya perbedaan pada estetika kanopi jendela. Pada lantai satu bentuk *arc* atau lengkungan terlihat mendominasi, sedangkan pada

lantai atasnya didominasi oleh garis-garis vertikal lurus yang tegas membentuk bentuk kotak-kotak. Tidak ada penggunaan prinsip lengkungan pada lantai atas.

o **Denah**



Gb 94. Denah Lantai 1  
(Sumber : Pusat Dokumentasi Arsitektur, 1988)

Perbedaan yang diutarakan sebelumnya menjelaskan layout denahnya. Saat didirikan bangunan memiliki fungsi yang berbeda di tiap lantainya, lantai atas dahulu digunakan untuk kantor kunstkring selama lantai bawahnya disewakan pada restoran Stam en Weyns selama sepuluh tahun untuk melunasi pinjaman. Begitupula hingga tahun 1999 lantai bawah digunakan untuk kantor Ikatan Seni sedangkan lantai atas digunakan sebagai ruang pameran yang terkadang disewakan sebagai ruang resepsi.

Penulis berpendapat bahwa alasan inilah yang menyebabkan adanya pintu samping yang langsung dapat mengakses tangga ke lantai dua tanpa mengganggu kegiatan yang ada di lantai satu. Maka sebenarnya memang ada dua pintu masuk utama, pintu depan untuk mengakses lantai satu sedangkan pintu samping untuk mengakses lantai dua. Maka dari itu bentuk estetika pada kedua bagian ini memiliki kesamaan rancangan, padahal biasanya rancangan pintu samping lebih sederhana dibanding pintu depan.

Pada lantai 1 terdapat satu ruangan besar yang sampai tahun 1999 dikelilingi ruang-ruang kecil yang dahulu merupakan kantor Ikatan Seni serta perwakilan para

seniman (Heuken SJ & Pamungkas, 2001, hal 68). Ruang-ruang ini berbentuk persegi panjang seukuran dengan panjang ruang tengah namun lebarnya hanya setengah lebar ruang tengah.



Gb 95. Ruang di Pinggir Ruang Tengah      Gb 96. Ruang Tengah Lt.1 Menghadap Entrance  
(Sumber : Dok.Pribadi, 2008)

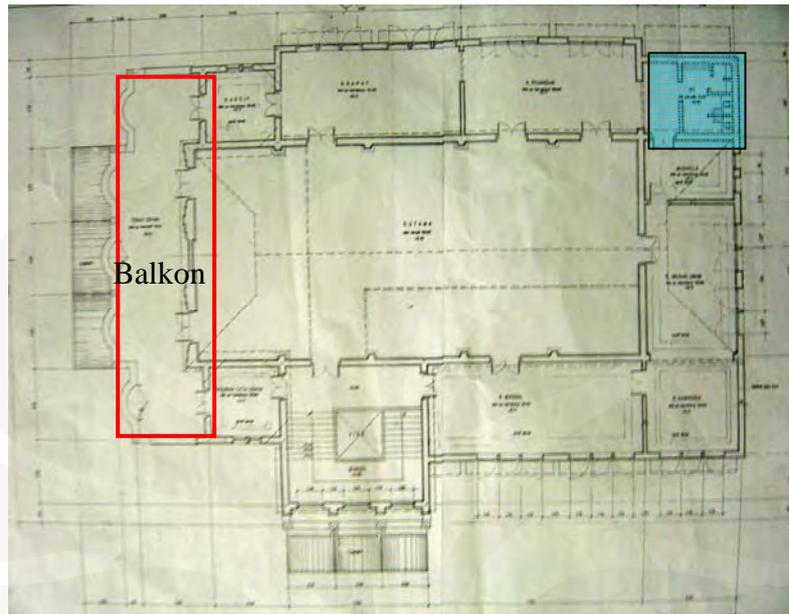
Dari entrance depan setelah melalui foyer langsung disajikan satu ruang besar yang lapang. *Hall*<sup>22</sup> besar ini cukup menarik untuk tetap dipertahankan interior secara garis besarnya karena ruang besar ini seolah-olah menjadi jantung dari bangunan ini, di ruangan inilah pernah diadakan berbagai pameran penting sejak dulu. Saat ini bangunan sedang mengalami pemugaran, untuk dinding terdapat perbedaan warna. Berdasarkan sumber yang penulis dapat dari pekerja bangunan yang ada dinding mengalami perubahan warna dan terdapat beberapa dinding yang dicoak yang nantinya akan ditaruh lampu atau pajangan lainnya. Hal yang sama terjadi di lantai atas.



Gb 97 Dinding Ruang Tengah Lantai 1      Gb 98. Ruang Tengah Lt.2 Menghadap Balkon  
(Sumber : Dok. Pribadi, 2008)

---

<sup>22</sup> Ruang besar



 Toilet

Gb 99 Denah Lantai Dua Gedung Imigrasi  
(Sumber : Pusat Dokumentasi Arsitektur,1988)

Secara garis besar lantai dua hanya merupakan perulangan denah lantai satu hanya bagian foyer lantai satu digantikan dengan balkon terbuka dengan pemandangan jalur layang kereta api dan bangunan di sekitarnya. Selain itu ruang-ruang di sekeliling ruang tengah merupakan ruang-ruang kecil dan antar ruang ini terdapat pintu penghubung, sehingga akses keluar masuk tidak harus selalu melalui *hall* tengah.



Gb 100 Balkon lt.2



Gb 101. View dari Balkon Lt.2  
(Sumber : Dok. Pribadi, 2008)

Untuk entrance samping atau dari Jl.Teuku Umar, langsung berhadapan dengan tangga ke lantai dua dan akses menuju ruang besar di tengah pada lantai 1. Pada ruangan ini juga tidak ada perubahan yang drastis, pemugaran yang dilakukan sekarang tetap mempertahankan ruang tangga ini untuk diterangi melalui jendela di atas pintu masuk yang dahulunya merupakan kaca patri, namun saat kerusakan yang terjadi di Jakarta tahun 1999 kaca patri ini telah dijarah. Konsep penerangan alami

untuk ruang tangga ini memang sepantasnya untuk tetap dipertahankan meskipun jendela yang ada sudah tidak menunjukkan keasliannya.



Gb 102.Tangga Menuju Lantai.2 Gb 103.Penerangan Alami Tangga Gb 104 Jendela Tampak Luar  
(Sumber : Dok.Pribadi,2008)

Luas bangunan 36881 m<sup>2</sup> dengan luas lantai 1300 m<sup>2</sup> ini berdiri di atas lahan seluas 183740 m<sup>2</sup> yang terdiri dari 2 lantai. Secara garis besar interior ruangan sebaiknya dipertahankan dengan baik dalam peugarannya, terutama pada hall atau ruang tengah dan ruang tangga yang mendapat penyinaran alami dengan baik. Seperti pada Museum BI, pembahasan berikut penulis akan mencoba melihat sejauh mana bentuk arsitektur bangunan dapat dimanfaatkan kembali menjadi tempat belanja dan menentukan klasifikasi tempat belanja yang dapat disesuaikan dengan bentuk yang sudah ada.

### 3.2.4 Analisa Gedung Ex-Imigrasi Sebagai Tempat Belanja

Pada subbab ini berdasarkan pertimbangan skala bangunan penulis akan menguji Gedung Ex-Imigrasi menjadi toko, *department store*, pasar dan plaza. Pengujian ini akan melihat fisik bangunan ditinjau dari fasade, orientasi, luas, layout dan tinggi ruangan.

Dari segi fasade atau tampak bangunan, gedung ini memiliki tampak depan pada lantai satu dan dua yang semi terbuka<sup>23</sup>. Hal ini sesuai dengan kriteria pada hampir semua tempat belanja karena tampak depan yang terbuka atau semi terbuka mendukung untuk menarik pengunjung masuk dengan memperlihatkan display barang-barang yang ada (Mc Bee,1992:147) . Khusus untuk dijadikan toko, mengikuti teori sebelumnya jika fasade semi terbuka memiliki ciri-ciri bukaan fisik dan visual ada namun tidak terlalu jelas, masih ada pembatas atau penghalang penglihatan tapi

<sup>23</sup> Bukan berupa fasade transparan sehingga seluruh ruang dalamnya bisa terlihat jelas dari luar

tidak terlalu mengganggu kemudian pintu semi transparan. Pengaruh yang ditimbulkannya adalah memberi sedikit kemudahan untuk memasuki dan menjelajahi toko selain itu memberi sedikit rasa penasaran pembeli terhadap ruang dalam toko (Green,1991 :72). Untuk fasade pada tampak samping yang juga semi terbuka cocok untuk dijadikan pasar dan plaza. Karena pada tampak belakang saat ini sudah merapat dengan dinding pembatas maka penulis menyimpulkan pada tampak belakang ini menjadi masif, sehingga cocok dengan kriteria toko dan *department store*.

Setelah menganalisis dari fasade, penulis melihat bahwa bangunan ini memiliki orientasi semi keluar karena fasade tidak sepenuhnya terbuka atau tertutup namun tetap memiliki bukaan yang cukup banyak dan merata<sup>24</sup>. Hal ini memberikan alasan bahwa bangunan ini memiliki kriteria orientasi bangunan yang cocok dengan toko, pasar dan plaza yang biasanya berorientasi keluar.

Dari bentuk layout denah, penulis melihat bahwa denah yang ada sebenarnya berbentuk persegi dengan pembagian ruang yang simetris. Maka bentuk layout seperti ini cocok untuk dijadikan *department store*, pasar dan toko karena pada toko tidak ada ketentuan layout. Sebenarnya untuk plaza sesuai pada lantai satu karena ruang tengahnya dapat diakses dari semua sisi, namun karena pada lantai dua bagian tengahnya tidak dibuat *void*<sup>25</sup> maka kriteria plaza dengan lubang dari lantai atas hingga bawah jadi tidak cocok.

Berdasarkan luas lantai bangunan saat ini yaitu 653 m<sup>2</sup>, maka cocok untuk menjadi toko karena pada toko tidak ada luas minimal yang ada hanya ukuran panjang dan lebar yang ditentukan dan sesuai dengan keadaan bangunan. Kecocokkan luasan ini juga berlaku untuk plaza yang tidak memiliki ukuran minimal. Untuk *department store* ukurannya kurang atau tidak mencukupi ukuran minimalnya begitupula dengan pasar.

Untuk tinggi ruangan bangunan melebihi semua ketentuan yang diberikan untuk semua jenis tempat belanja. Tetapi karena tingginya melebihi bukan kurang dari kebutuhan untuk jenis-jenis tempat belanja maka hal ini masih bisa diadaptasikan. Berikut tabel pengujian gedung untuk menjadi tempat belanja berdasarkan pertimbangan di atas :

---

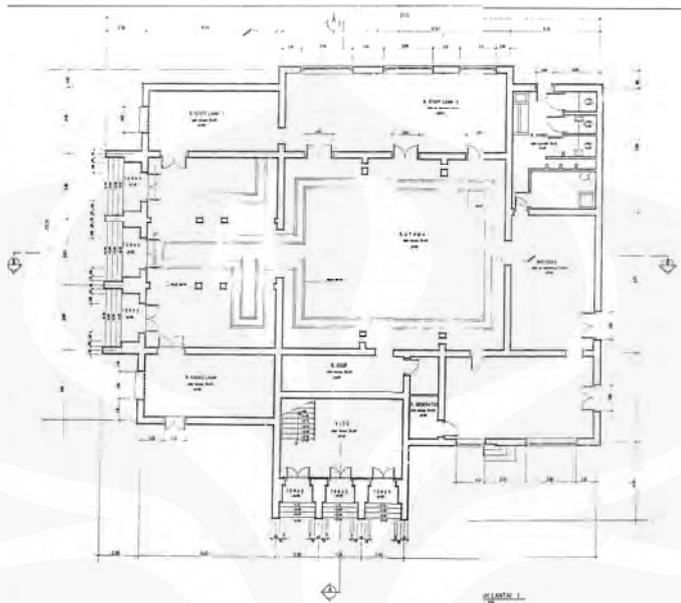
<sup>24</sup> Jika semi tertutup bangunan cenderung sedikit memiliki bukaan

<sup>25</sup> Lubang ruangan

Tempat Belanja	Cocok	Tidak Cocok	Alasan Arsitektur
1. Toko	√ √ √ √ √ √	√	-Fasade depan -Fasade samping -Fasade belakang -Orientasi -Luas lantai -Lay-Out -Tinggi floor to floor
2. Department Store	√ √ √ √	√ √ √	-Fasade depan -Fasade samping -Fasade belakang -Orientasi -Luas lantai -Lay-Out -Tinggi floor to floor
3. Pasar	√ √ √ √	√ √ √	-Fasade depan -Fasade samping -Fasade belakang -Orientasi -Luas lantai -Lay-Out -Tinggi floor to floor
4. Plaza	√ √ √ √ √	√ √	-Fasade depan -Fasade samping -Fasade belakang -Orientasi -Luas lantai -Lay-Out -Tinggi floor to floor

Tabel 2 Tabel Analisa Gedung Ex-Imigrasi Sebagai Tempat Belanja  
Sumber : Hasil Olahan Teori

Berdasarkan tabel penulis menyimpulkan bahwa Gedung Ex-Imigrasi berpotensi untuk menjadi tempat belanja jenis toko meskipun pada kriteria tampak samping kurang sesuai. Karena bangunan ini memiliki dua akses utama menuju lantai satu atau lantai dua, maka sebenarnya prinsip dua kegiatan berbeda di tiap lantai ini masih bias terjadi. Penulis berkesimpulan pada lantai satu dapat dijadikan demand store yang menjual pakaian dan furniture atau impulse store yang menjual perhiasan, mainan atau bunga (Gibbered,1959:127). Berikut penulis sajikan gambar skematik organisasi ruang lantai satu untuk dijadikan toko :



Gb 105 Denah Lantai Satu Saat Ini  
 Sumber : Pusat Dokumentasi Arsitektur,1988



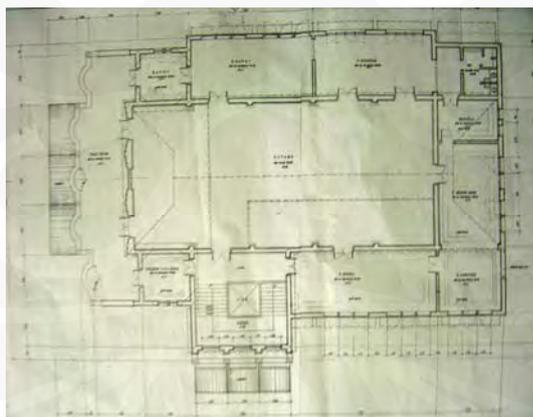
Gb 106.Organisasi Ruang Skematik Lantai 1  
 (Sumber : Dokumentasi Pribadi,2008)

Dapat dilihat pada gambar 130 penulis membagi menjadi beberapa unit toko A B C D E. Untuk unit B dan D, ukurannya sesuai dengan kebutuhan toko. Tetapi pada unit A,E dan C ukuran panjang hanya 8m sedangkan untuk minimal panjang toko adalah 12m. Untuk ukuran lebar semua unit toko mencapai ukuran minimal

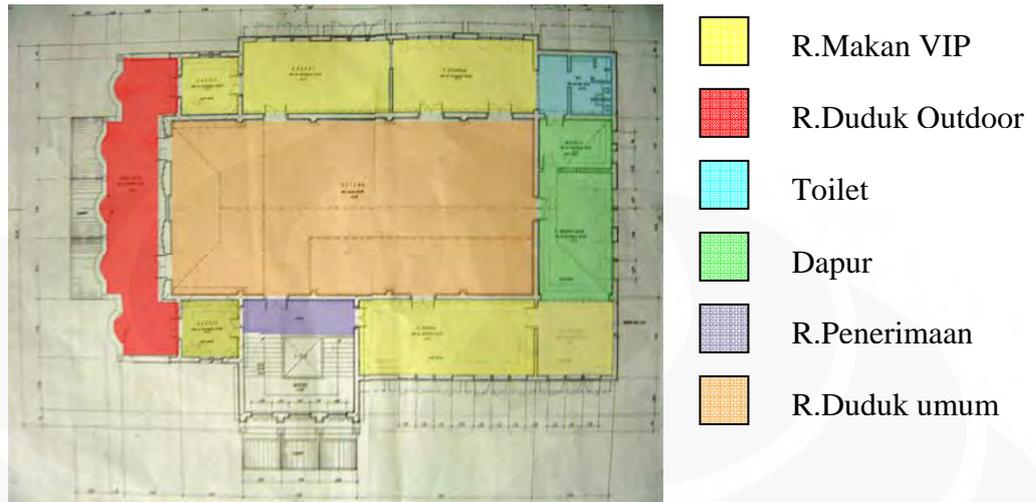
yang dibutuhkan. Ruang tengah dapat digunakan untuk ruang gabungan toko untuk mengadakan bazaar atau digunakan untuk meletakkan lapak di pinggir ruangan. Pada unit C dan D dapat berupa café dengan area duduk di teras pada unit D. Salah satu unit pada bangunan ini dapat menjadi toko lingkungan untuk menjual kebutuhan masyarakat di wilayah Menteng, menjadi daya tarik pengunjung.

Terdapat dua ruang penerimaan, pada ruang 1 untuk ruang penerimaan toko lantai satu sedangkan ruang 2 digunakan untuk ruang penerimaan café di lantai dua. Pada ruang 1 terdapat area untuk meletakkan lapak yang dapat berupa los dengan dimensi masing-masing los  $P=1.5m$ ,  $l=1m$ ,  $t=2-3m$  (Octaria,1999:14).

Sedangkan untuk lantai dua dapat menjadi toko jual yang tidak memerlukan akses transportasi vertikal seperti elevator atau escalator untuk membawa barang-barang berat, sehingga pada bangunan ini tidak perlu ada penambahan, dapat mengandalkan tangga yang sudah ada. Contoh barang yang dapat dijual adalah makanan, maka penulis memberi alternative pada lantai dua dapat dijadikan café atau restoran. Selain pertimbangan akses transportasi vertikal, pada lantai dua ini memiliki balkon dengan pemandangan yang indah. Ruangan yang ada juga memungkinkan untuk dijadikan dapur dan area duduk. Berikut penulis berikan alternatif desain skematik organisasi ruang lantai dua :



Gb 107 Denah Lantai Dua Gedung Imigrasi  
(Sumber : Pusat Dokumentasi Arsitektur,1988)



Gb 108. Organisasi Ruang Skematik Lantai 2  
(Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2008)

Pada lantai ini bisa terdapat area duduk terbuka di balkon atau tertutup. Berdasarkan denah maka pada cafe ini juga bisa terdapat area VIP yang terjaga privacynya karena berada pada ruang-ruang kecil di pinggir bangunan yang juga memiliki akses ke ruang tengah yang dapat menjadi area duduk yang luas dan berlaku untuk umum. Untuk ruang dapur dapat diletakkan bersebelahan dengan toilet karena pada ruangan ini tidak mendapat pemandangan yang bagus.

Berdasarkan analisa di atas penulis menyimpulkan bahwa bangunan ini serasi dengan iklim tropis yang ada di Indonesia, khususnya Jakarta. Hal ini terlihat dari penggunaan jendela yang merata sehingga setiap ruangan dapat dimasuki cahaya alami dan ventilasi udara yang diletakkan di atas atau di bawah jendela sehingga meskipun jendela ditutup ruangan masih bisa mendapat aliran udara alami dari luar. Tingginya ruangan juga membuat udara mengalir dengan baik terutama pada ruang tengah yang besar. Pada kawasan Menteng ini juga masih banyak mempertahankan penghijauan terutama di sekitar bangunan imigrasi.

Gedung ini cocok untuk dijadikan toko dan cafe karena pertimbangan lokasi yang berada di persimpangan jalan yang juga menghubungkannya dengan jalan-jalan besar. Berdasarkan pengujian pada segi arsitekturnyapun terlihat banyak kecocokkan antara persyaratan toko dengan keadaan fisik bangunan. Untuk menjadi toko, bangunan ini tidak memerlukan banyak perubahan fisik seperti pada kasus yang penulis angkat sebelumnya. Maka dari itu, sesuai dengan golongan pemugarannya bangunan ini akan terjaga keaslian dan kelangkaan arsitekturnya dari fasade dan interior.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **4.1 Kesimpulan**

Bangunan masa lalu di Indonesia dikatakan sebagai bangunan cagar budaya atau BCB dengan pertimbangan bukti peradaban masyarakat atau gaya arsitektur yang terdapat pada zamannya dibangun. Selain itu juga terdapat pertimbangan nilai-nilai sejarah, umur bangunan, keaslian, kelangkaan dan tenggeran. Nilai-nilai ini menjadi dasar pertimbangan untuk mempertahankan keberadaan cagar budaya khususnya di Indonesia yang merupakan warisan masa lalu dan menjadi pendukung identitas peradaban budaya bangsa.

Untuk mempertahankan keberadaan bangunan cagar budaya diperlukan tindakan pemeliharaan yang salah satunya adalah pemanfaatan kembali. Nilai-nilai di atas juga menjadi dasar penentuan penggolongan pemugaran bangunan yang akan menentukan sampai sejauh mana bangunan cagar budaya dapat berubah dalam proses pelestariannya untuk dimanfaatkan kembali. Sedangkan dalam pelestarian dan pemeliharaan bangunan masa lalu, memerlukan biaya cukup besar maka dibutuhkan intervensi kegiatan terkait yang dapat mendukungnya, salah satunya dengan memasukkan kegiatan komersil, antara lain adalah kegiatan belanja sehingga bangunan mendapatkan keuntungan materi hingga dapat menggunakan prinsip *'self-sustainable'*.

Pemanfaatan kembali arsitektur masa lalu sebagai tempat belanja dapat dikatakan cukup memberikan kontribusi berupa keuntungan materi minimal dipakai untuk biaya pemeliharaan bangunan dalam mempertahankan keberadaan bangunan masa lalu tersebut di tengah era modern seperti sekarang ini. Karena pemerintah telah menetapkan aturan pemugaran bangunan maka untuk dapat mempertahankan nilai yang terkandung dalam bangunan tersebut, kegiatan belanja dan hiburan ini harus dapat beradaptasi dengan BCB tersebut. Maka sesungguhnya tidak semua kegiatan baru dapat dimasukkan, kemungkinan bangunan hanya dapat memenuhi beberapa point penting dalam persyaratannya sebagai tempat belanja.

Tempat belanja memiliki beberapa jenis tergantung klasifikasinya yang ditinjau dari kebutuhan arsitekturnya dan jenis barang yang diperjualbelikan. Dari hasil penelusuran kajian teori didapatkan bahwa point penting yang harus

diperhatikan adalah peninjauan lokasi bangunan, fasade, estetika dan pola ruang interior yang terdiri dari luas lantai minimal, lay-out ruang dan tinggi ruangan.

Dari hasil observasi berupa pengujian didapatkan bahwa pada sebuah bangunan masa lalu hanya dapat memenuhi beberapa point dari persyaratan yang diajukan sebagai tempat belanja. Namun ada beberapa jenis tempat belanja yang cukup banyak dapat dipenuhi persyaratannya, tetapi tetap saja bangunan harus melakukan perubahan meskipun sedikit untuk menjadi tempat belanja secara utuh sesuai dengan syaratnya. Untuk proses pemanfaatan kembali ini diperlukan pengamatan terlebih dahulu untuk menentukan bagian-bagian bangunan yang penting untuk dipertahankan karena memiliki ciri khas tertentu yang mengandung nilai-nilai penting dan dikhawatirkan akan hilang atau sulit ditemui kembali di masa mendatang. Dalam proses konservasi berupa pemanfaatan kembali ini juga perlu melibatkan para arkeologi, sejarawan dan pelaku konservasi arsitektur.

#### **4.2 Saran**

Kesadaran untuk mempertahankan bangunan masa lalu sangat diperlukan, karena jika masyarakat dan pemerintah tidak lagi peduli semakin lama keberadaannya akan hilang karena terbengkalai dan dibiarkan rusak. Padahal cagar budaya merupakan identitas bangsa yang menunjukkan perubahan atau perkembangan kebudayaan dan juga memperlihatkan ciri khas dan perbedaannya dari bangsa lain.

Permasalahan ekonomi seharusnya tidak menjadi alasan untuk menghilangkan kepedulian masyarakat terhadap arsitektur masa lalu. Pemanfaatan kembali sebagai tempat belanja merupakan salah satu solusi untuk prinsip *self-sustainable* yang berguna untuk biaya pemeliharaan bangunan yang besar, karena jika hanya mempertimbangkan nilai sosial budaya seperti yang banyak terjadi bangunan hanya akan ditinggalkan atau tidak diperdulikan oleh masyarakat.

Dengan melakukan pengujian terhadap bangunan cagar budaya golongan pemugaran kelas A, maka disimpulkan bahwa bangunan-bangunan tersebut tetap perlu diadakan perubahan terutama pada interiornya. Sedangkan pada golongan A tidak diperbolehkan untuk diadakan perubahan ruang dalam. Padahal kebutuhan untuk *self-sustainable* sangat dibutuhkan, maka penulis menyarankan agar bangunan

mendapatkan sedikit kelonggaran aturan pemugaran untuk mencukupi persyaratannya sebagai tempat belanja namun tetap berada dalam batasan tertentu dengan memilah penentuan bagian-bagian yang penting untuk dipertahankan dan bagian yang dapat dilakukan sedikit perubahan berdasarkan pertimbangan nilai arsitekturnya, sehingga suasana yang tercipta pada masa lalu tetap bertahan meskipun terjadi perubahan teknis.

Dalam proses pemugaran dan pemanfaatan kembali, pemerintah dan komunitas – komunitas yang terkait dengan pelestarian cagar budaya perlu untuk mengawasinya. Harus ditekankan bahwa kegiatan belanja harus beradaptasi dengan aturan pemugaran maka jika ada bagian-bagian arsitektur yang penting untuk dipertahankan sebaiknya tidak dipaksakan, sehingga kegiatan baru itulah yang harus menyesuaikan bukan BCB yang harus beradaptasi. Sebenarnya untuk pemugaran bangunan cagar budaya kembali lagi kepada pemahaman dan keperluan pelaku pemugaran yang terkait untuk menentukan dan melakukan sejauh mana perubahan pada bangunan tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

- Robert Pickard, (2001), *Policy and Law in Heritage Conservation*, London :  
Span Press
- Geddes & Grosset, (2003), *Webster`s Universal Dictionary and Thesaurus*, Scotland
- Syed Zainol Abidin Idid, (1996), *Pemeliharaan Warisan Rupa Bandar*, Kuala Lumpur: Badan Warisan Malaysia
- John M.Echols dan Hassan Shadily, (1992), *Kamus Inggris Indonesia edisi ketiga*, Jakarta : PT Gramedia Jakarta
- Bernard M Feilden, (1982), *Conservation of Historic Buildings*, Boston : Butterworth Architecture
- Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta (1999), *Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 9 Tahun 1999 : Pelestarian dan Pemanfaatan Lingkungan dan Bangunan Cagar Budaya*, Jakarta
- Leon G. Schiffman dan Leslie Lazar Kanuk, (2000), *Consumer Behaviour*, seventh edition, New Jersey : Prentice-Hall, Inc.
- C.M. Deasy & Thomas E. Lasswell, (1985), *Designing Places for People*, New York: Watson-Guption Publications
- Simon Eisner, Arthur Gallion, Stanley Eisner, (1993), *Urban Pattern*, Wan Nostrand Reinhold
- J.De Chiara dan J.H.Callender, (1980), *Time Saver Standars for Building Types 2nd edition*, New York : McGraw-Hill
- Patricia L.Kirk, (2008), *Urban Land January : Store Age Realigning Retail*
- Rob Krier, (1983), *Architectural Design, Elements of Architecture*, London
- Oxford Advanced Learner`s Dictionary, (1989), Oxford University Press
- Revi Octaria, (1999), *Pemanfaatan Ruang di Bawah Rel Kereta Layang Sebagai Bangunan Pertokoan*, Skripsi Sarjana Teknik Jurusan Arsitektur UI, Depok
- John A Casazza and Frank H Spink, (1985), *Shopping Center Development Handbook*. ULI (Urban Land Institute), Washington DC,
- William R.Green, (1991), *Store Fronts, The Retail Store*, New York : Van Nostrand Reinhold

Susan Mc Bee, (1992), *Downtown Development Handbook*, Washington DC: ULI  
(Urban Land Institute)

Deryck Holdsworth, (1985), *Reviving Main Street*, Canada

Yuli Andyono , (2006), *Indonesia Shopping Centers*, Jakarta : PT Griya Asri Prima

Kamus Besar Bahasa Indonesia, Cetakan Keempat (1995), Jakarta: Dep.Dik.Bud

Frederick Gibberd, (1959), *Town Design*, London: The Architectural Press

Longman Group UK Limited, (1993), *Longman Dictionay of Contemporary English*,  
London

Christine M& Elizabeth A.Rogers, (1999), *Designing Commercial Interiors*, Canada:  
John Wiley & Sons.Inc

Ernst Neufert, (1980), *Architect`s Data*, Wiliiam Collins and son Co. Ltd

<http://masoye.multiply.com/journal/item/>

<http://en.wikipedia.org/>

Tony Hendroyono, (2007), I-Arch, The Indonesia Architecture Magazine, Jakarta :  
PT Grasindo Mediatama

Han Awal, (2008), Kuliah Heritage Departemen Arsitektur Universitas Indonesia,  
Depok

Dinas Kebudayaan dan Permuseuman Pemerintah DKI Jakarta, (2007), *Sejarah  
Kotatua*, Jakarta

The Special Unit for Bank Indonesia Museum, (2005), *Museum of Bank Indonesia*,  
Jakarta :Bank Indonesia

Adolf Heuken dan Grace Pamungkas ST ,(2001), *Menteng `Kota Taman Pertama di  
Indonesia`*, Jakarta:PT Enka Parahiyangan

David Gosling & Barry Maitland, (1976), *Design and Planning of Retail System*,  
London : Architectural Press Ltd