

## TIPOLOGI KONVERSI BANGUNAN TUA DI PUSAT KOTA STUDI KASUS PECINAN DI SINGAPURA DAN PETAK SEMBILAN DI JAKARTA

Ari Widyati Purwantiasning, Lily Mauliani, Wafirul Aqli

Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Jakarta

Cempaka Putih Tengah 27 Jakarta Pusat 10510

arwityas@yahoo.com, lilysidi@gmail.com, wafirul\_aqli@gmail.com

**ABSTRAK.** Sebuah bangunan tua biasanya akan terbengkalai. Hal ini menjadi masalah utama sebuah pusat kota, karena selain mengganggu wajah kota juga akan merusak penampilan sebuah kota ataupun membuat bangunan tidak layak huni sebagaimana mesinya. Keberadaan sebuah bangunan tua sebaiknya menjadikannya ikon sebuah kota bersejarah. Salah satu usaha dalam mengaplikasikan konsep konservasi adalah dengan mengkonversikan sebuah bangunan tua menjadi fungsi baru yang lebih bermanfaat baik bagi pengguna bangunan maupun bagi lingkungan sekitarnya.

Perubahan fungsi sebuah bangunan tua dikenal juga sebagai konsep konversi bangunan tua. Tujuan dari konsep ini adalah untuk mencari fungsi yang lebih layak huni bagi bangunan tua tersebut baik secara ekonomi maupun efisiensi dalam pemeliharannya, sehingga bangunan-bangunan tua tersebut tidak lagi terbengkalai dan tidak terawat lagi. Pada kenyataannya, konsep konversi bangunan tua dipilih sebagai salah satu upaya dalam konservasi bangunan karena terlihat bahwa fungsi bangunan-bangunan tua tersebut tidak lagi layak dan sesuai bila dipertahankan.

Kata kunci: konversi, konservasi, bangunan tua, pecinan

**ABSTRACT.** An unoccupied old building, usually will be neglected. This will become a major issue in city center, either will interfere the face as well as the image of the city or will make the building is not worth anymore. The existence of an old building should become an icon of the historic city. One of an application in applying the concept of conservation is by converting the old building into a new function which more useful either for the people or the environment.

*The changing and make over the function of an old building has been known as a conversion of an old building. The goal of this concept is to find a feasible use of the building economically and efficiently in maintenance, thus the building will be not neglected and remain untreated anymore. In fact, the concept of building conversion has been selected as a conservation effort because it has been seen that the function of old building is no longer appropriated if retained.*

*Keywords: conversion, conservation, old buildings, china town*

## **PENDAHULUAN**

Konservasi dapat diartikan sebagai sebuah penghembusan nafas ke dalam sebuah bangunan tua, terutama yang mempunyai karakter sejarah dan arti bagi sebuah kota. Hal ini tentunya tidak dapat dibiarkan tanpa ada usaha untuk melestarikannya. Namun bangunan tua tersebut tidak hanya membutuhkan usaha pelestarian saja tanpa mengacu kembali pada fungsi asal dari masing-masing mahakarya bersejarah tersebut. Untuk itulah bangunan tua perlu untuk dihembuskan nafas, sehingga sosok beton tersebut tidak lagi bagaikan onggokan semen yang mati, namun dapat tetap hidup dan memberikan imagenya sesuai dengan masing-masing karakternya.

Rypkema dan Tiesdell (1996) dalam bukunya tentang revitalisasi bangunan tua di perkotaan menyatakan bahwa bangunan-bangunan tua bersejarah, kebanyakan tidak memiliki utilitas yang memadai sehingga bangunan tersebut tidak layak maupun tidak mempunyai nilai jual sesuai dengan fungsi masing-masing.

Kelemahan inilah yang menimbulkan sebagian besar bangunan tua pada akhirnya tidak difungsikan lagi sebagaimana mestinya. Dengan adanya masalah-masalah tersebut, muncullah berbagai usaha untuk menghidupkan kembali bangunan tua di beberapa negara yang memiliki peninggalan bangunan bersejarah. Salah satu contohnya adalah di negeri kerajaan Inggris terutama pada kota yang memiliki banyak bangunan tua seperti Kota Liverpool. Dari latar belakang inilah, maka penelitian ini dimulai sehingga, keberhasilan Kota Liverpool salah satu kota di Inggris yang memiliki banyak bangunan tua dapat diadopsi oleh negara Indonesia yang juga memiliki banyak bangunan tua yang terbengkalai. Tentunya dapat selalu diingat tentang suatu pernyataan bahwa sebuah bangsa yang besar adalah bangsa yang selalu menghargai peninggalan sejarahnya.



Gambar 1: **Concert Square Sebelum Konversi:** Kondisi bangunan tua Concert Square di Wood Street dalam area pusat perbelanjaan kota Liverpool sebelum dilaksanakan program konversi <http://www.urbansplash.co.uk/commercial/concert-square>



Gambar 2: **Concert Square Setelah Konversi:** Sebuah desain arsitektur kontemporer dari Urban Splash terhadap Concert Square baik eksteriornya maupun interiornya <http://www.urbansplash.co.uk/commercial/concert-square> tanpa menghilangkan karakter sejarah bangunan tua

## TEORI KONSEP KONSERVASI

Seorang ahli hukum dari Universitas Kopenhagen, Denmark, JJA Worsaae pada abad ke-19 yang mengatakan, *"bangsa yang besar adalah bangsa yang tidak hanya melihat masa kini dan masa mendatang, tetapi mau berpaling ke masa lampau untuk menyimak perjalanan yang dilaluinya"*. Senada dengan ucapan di atas ungkapan lain muncul yang ditegaskan oleh filosof Aguste Comte dengan *"Savoir Pour Prevoir"*, yang artinya mempelajari masa lalu, melihat masa kini, untuk menentukan masa depan. Melihat masa lalu yang diungkapkan dengan keberadaan fisik bangunan kuno tentunya tidak dilihat sosok fisik bangunannya saja, tetapi nilai sejarah besar apa yang melekat dan membungkusnya sebagai makna kultural. Karena tampilan pembungkus makna ini dapat diikutkan dalam menentukan dan memberikan identitas bagi kawasan perkotaan di masa mendatang.

Namun permasalahan yang muncul, adalah seberapa dekatkah kita dapat memahami akan istilah "konservasi", yang sekarang sedikit telah mengalami perubahan muncul dengan istilah baru, yaitu "bangunan kuno-bersejarah". Sebenarnya istilah konservasi dan preservasi itu sendiri, telah digunakan dengan berbagai macam pengertian. *Preservation* (preservasi), adalah sejenis campur tangan (intervensi) yang mempunyai tujuan untuk melindungi dan juga memperbaiki bangunan bersejarah, dan pada umumnya, dan kata *preservation* banyak digunakan di Amerika (USA). Demikian pula dengan *conservation* (konservasi), adalah tindakan untuk memelihara sebanyak mungkin secara utuh dari bangunan bersejarah yang ada, salah satunya dengan cara perbaikan tradisional, atau dengan sambungan baja, dan atau dengan bahan-bahan sintetis, dan kata *conservation* ini lebih banyak digunakan di UK dan Australia (Larsen, 1994). Dengan keberagaman pemahaman, akhirnya muncul pendapat lain mengenai preservasi, adalah upaya preservasi sesuatu tempat persis seperti keadaan aslinya tanpa adanya perubahan, termasuk upaya mencegah penghancuran, sedangkan konservasi adalah upaya untuk mengkonservasi bangunan, mengefisienkan penggunaan dan mengatur arah perkembangan di masa mendatang. Bahkan dalam dalam Piagam Burra pengertian konservasi dapat meliputi seluruh kegiatan pemeliharaan dan sesuai dengan situasi dan kondisi setempat dan dapat pula mencakup: preservasi, restorasi, rekonstruksi, adaptasi dan revitalisasi (Marquis-Kyle & Walker, 1996).

Kata Konservasi itu sendiri merupakan berasal dari kata *Conservation* yang terdiri atas kata *con (together)* dan *servare (keep/save)* yang memiliki pengertian mengenai upaya memelihara apa yang kita punya (*keep/save what you have*), namun secara bijaksana

(*wise use*). Ide ini dikemukakan oleh Theodore Roosevelt (1902) yang merupakan orang Amerika pertama yang mengemukakan tentang konsep konservasi. Konservasi dalam pengertian sekarang, sering diterjemahkan sebagai *the wise use of nature resource* (pemanfaatan sumberdaya alam secara bijaksana). Konservasi juga dapat dipandang dari segi ekonomi dan ekologi dimana konservasi dari segi ekonomi berarti mencoba mengalokasikan sumber daya alam untuk sekarang, sedangkan dari segi ekologi, konservasi merupakan alokasi sumber daya alam untuk sekarang dan masa yang akan datang.

Selain konsep konservasi yang dicetuskan oleh Theodore Roosevelt, di dalam buku Konservasi dan Perkembangan Ekonomi (Ari Widyati P, etall, 2004) juga dijelaskan tentang konsep-konsep lain yaitu konsep yang dikeluarkan oleh the 1977 Civic Amenities Act dan para tokoh-tokoh lain. Pada negara Inggris peraturan daerah konservasi telah diperkenalkan, yakni dengan dikeluarkannya the 1977 Civic Amenities Act yang menyatakan bahwa daerah konservasi merupakan daerah yang: (1) Memiliki kepentingan arsitektural secara khusus; (2) Memiliki kepentingan sejarah secara khusus; (3) Karakternya mempunyai kemampuan untuk ditingkatkan; (4) Penampilannya mempunyai kemampuan untuk dilestarikan; (5) Penampilannya mempunyai kemampuan untuk ditingkatkan

## TEORI KONVERSI BANGUNAN TUA

Dalam konsep konservasi dikenal juga dengan istilah konversi bangunan. Apa yang dimaksud dengan konversi bangunan? Konversi bangunan biasanya diterapkan pada bangunan tua, di mana di dalamnya diaplikasikan adanya suatu perubahan dan alih fungsi dari bangunan tersebut. Sebagai contoh yang semula bangunan merupakan bangunan perkantoran, dapat dialih fungsikan menjadi bangunan hiburan kafe atau restoran misalnya. Perubahan dan alih fungsi bangunan-bangunan tua inilah yang disebut dengan konversi bangunan tua.

Konsep konversi ini juga diterapkan oleh pemerintah sebagai upaya untuk menghidupkan kembali pusat kota lama yang semula terbengkalai, menjadi pusat kunjungan turis tentunya baik domestik maupun asing. Upaya ini dilakukan dengan memberikan fungsi baru pada bangunan-bangunan lama yang berada di pusat kota lama yang sudah tidak digunakan seperti fungsi asli semula. Dalam implementasinya, tentu saja hal ini memerlukan suatu tahapan yaitu tahap studi kelayakan dimana hal ini perlu dilakukan sebagai suatu langkah

apakah upaya tersebut akan berhasil dalam meningkatkan kualitas bangunan dan kawasan kota lama atau tidak, setidaknya dalam hal peningkatan ekonomi dan nilai bangunan serta kawasannya.

Pada konsep konversi bangunan tua ini, terkadang juga dilakukan pembongkaran bangunan lama yang sudah membahayakan sehingga tidak layak huni dan diganti dengan bangunan baru yang mampu mewartakan tuntutan pasar akan fungsi baru sesuai studi kelayakan yang telah dilakukan. Tentunya perencanaan bangunan baru dengan fungsi baru tersebut harus memperhatikan keserasian dengan bangunan kuno di sekitarnya sehingga keberadaan bangunan baru tersebut kontekstual terhadap lingkungan sekitarnya. Ari Widyati Purwanti (Widyati, 2004) dalam bukunya menjelaskan bahwa tujuan dari konversi ini adalah untuk menemukan penggunaan yang lebih layak secara ekonomi untuk bangunan tua bersejarah agar tidak terbengkalai dan tetap terawat. Hal ini juga berkaitan dengan manajemen dari bangunan tua sehingga tetap terpelihara menggunakan biaya yang diperoleh dari dana masuk uang sewa pada setiap bangunan. Pada hakekatnya konversi dipilih sebagai sebuah usaha konservasi karena melihat bahwa fungsi bangunan tua yang lama, rasanya sudah tidak tepat lagi bila tetap dipertahankan. Sehingga dengan berjalannya waktu serta meningkatnya permintaan pasar akan ruang komersil, maka dimunculkanlah fungsi baru dari bangunan tua yang dikonservasikan.



Gambar 3a dan 3b: Bangunan pabrik teh tua **The Tea Factory Liverpool** sebelum dan sesudah diimplementasikan konsep konversi bangunan tua.

Sumber: <http://www.urbansplash.co.uk/commercial/tea-factory>

Walaupun bangunan tua tersebut mengalami beberapa proses perombakan sebagai implementasi untuk konservasi, namun tetap saja karakter dari masing-masing bangunan bersejarah tetap dipertahankan. Selain itu ada beberapa hal yang harus diperhatikan dalam pelaksanaan konversi dan konservasi, diantaranya adalah masalah yang dikaitkan dengan utilitas bangunan, mengingat bangunan tua tersebut mempunyai kondisi yang memprihatinkan.



Gambar 4a dan 4b: Bangunan **The Councert Square Liverpool** sebelum dan sesudah diimplementasikan konsep konversi bangunan tua. Bangunan tua ini yang sudah memprihatinkan kondisinya berubah menjadi bangunan komersil yang terdiri dari bangunan hunian sewa yaitu apartemen dengan fasilitas komersil di bawahnya yaitu kafe dan resto, dimana ruang terbukanya di halaman depan digunakan sebagai kafe  
Sumber: <http://www.urbansplash.co.uk/commercial/concert-square>

Perubahan fungsi bangunan tua tersebut, tentunya juga harus memperkuat karakter dari setiap bangunan yang dikonversi. Untuk itu Pemerintah Kota di berbagai negara di dunia mencoba untuk menggulirkan beberapa alternatif bagi setiap bangunan tua yang sudah tidak terawat menjadi bangunan dengan fungsi baru yang mempunyai kualitas lebih tinggi dibandingkan sebelumnya. Beberapa bangunan yang dikonversikan tersebut secara disain

terlihat mencolok perubahannya walaupun pada akhirnya tetap mempertahankan kualitas keaslian dari arsitektur bersejarahnya. Hal ini tentu saja akan memberikan percikan segar bagi pemandangan kota.

Walaupun bangunan tua tersebut mengalami beberapa proses perombakan sebagai implementasi untuk konservasi, namun tetap saja karakter dari masing-masing bangunan bersejarah tetap dipertahankan. Selain itu ada beberapa hal yang harus diperhatikan dalam pelaksanaan konversi dan konservasi, diantaranya adalah masalah yang dikaitkan dengan utilitas bangunan, mengingat bangunan tua tersebut mempunyai kondisi yang memprihatinkan.

Perubahan fungsi bangunan tua tersebut, tentunya juga harus memperkuat karakter dari setiap bangunan yang dikonversi. Untuk itu Pemerintah Kota di berbagai negara di dunia mencoba untuk menggulirkan beberapa alternatif bagi setiap bangunan tua yang sudah tidak terawat menjadi bangunan dengan fungsi baru yang mempunyai kualitas lebih tinggi dibandingkan sebelumnya. Beberapa bangunan yang dikonversikan tersebut secara disain terlihat mencolok perubahannya walaupun pada akhirnya tetap mempertahankan kualitas keaslian dari arsitektur bersejarahnya. Hal ini tentu saja akan memberikan percikan segar bagi pemandangan kota.

#### **TIPOLOGI KONVERSI BANGUNAN DI PECINAN SINGAPURA**

Sebagai salah satu negara di Asia yang mengaplikasikan konsep konservasi adalah Singapura. Singapura dapat dikatakan sebagai negara yang berhasil dalam mengimplementasikan konsep konservasi bangunan dan kawasan tua. Diantaranya kawasan yang terkenal sebagai daerah konservasi adalah daerah komersil *Clarke Quay* dan *Boat Quay* serta daerah permukiman etnis cina yaitu *China Town*.

Pemerintah Singapura dianggap berhasil dalam usahanya melestarikan situs-situs bersejarah tanpa harus membuangnya. Pelaksanaan program konservasi yang paling terkenal adalah pada sepanjang Sungai Singapura yaitu *Boat Quay* dan *Clarke Quay*. Sebelumnya, kondisi di area sepanjang tepi Sungai ini sangat kumuh dan sudah tidak layak lagi untuk dilihat maupun digunakan sebagai fasilitas. Pemerintah Singapura sebelumnya berencana untuk merobohkan bangunan-bangunan tua di sepanjang *Boat Quay* dan *Clarke Quay* dan menggantinya dengan bangunan-bangunan modern yang baru. Namun atas desakan dan masukan beberapa perencana, maka diambillah sebuah kebijakan untuk melestarikan bangunan-bangunan tua yang sudah tidak layak huni

tersebut. Bangunan-bangunan tua di sepanjang *Boat Quay* dan *Clarke Quay* disulap sedemikian rupa dengan sedikit rombakan pada *facade* bangunan dan juga bagian dalamnya.



Gambar 5: **China Town Singapura**: Deretan hunian di China Town, disulap tampak depannya, sehingga lebih cerah dan dialihfungsikan sebagai area komersil yaitu perkantoran dan tempat untuk makan  
Sumber: Koleksi pribadi, 2012

Dalam tulisan Ari Widyati Purwantiasning (Widyati, 2009), dijelaskan bahwa fungsi-fungsi bangunan lama di Singapura dirubah menjadi fungsi baru yang lebih menguntungkan bagi pemerintah Singapura dalam hal kepariwisataan. Jalur di tepian sepanjang Sungai ditutup bagi kendaraan bermotor sehingga ruang terbuka didepan bangunan tersebut berupa hamparan pedestrian bagi pejalan kaki, yang juga dipergunakan oleh beberapa kafe sebagai tempat makan terbuka. Aroma dari Sungai Singapura yang tadinya sangat bau

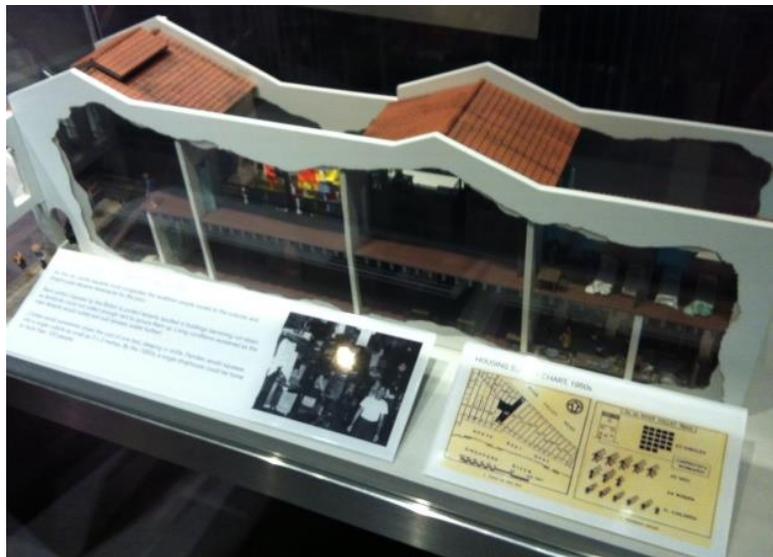
menusuk dan berwarna hitam, dihilangkan dengan adanya pembersihan dan pemeliharaan dari pemerintah Singapura. Sungai ini tidak lagi menjadi sesuatu yang dihindari lagi, namun justru menjadi salah satu tempat atraksi bagi turis untuk berkunjung dan juga menjadi pemandangan bagi pengunjung kafe di sepanjang Sungai. Bangunan-bangunan lama dilestarikan dengan dirombak wajahnya tanpa harus merubah identitasnya, dan mengganti fungsinya menjadi kafe, restoran, bar ataupun toko-toko souvenir. Kegiatan pelestarian wajah bangunan-bangunan tua di Singapura merambah di berbagai sudut kota. Pihak swasta pun juga ikut andil dalam kegiatan pemerintah Singapura ini dengan mengadakan kerjasama dengan pihak terkait sehubungan dengan pelestarian bangunan-bangunan tua.



Gambar 6: **MICA**: Bangunan Ministry of Information, Communication and Arts di Hill Street, City Hall, tampak depan yang dipenuhi dengan deretan jendela-jendela disulap menjadi warna-warni yang cerah. Fungsi yang semula barak polisi dirubah, sehingga façade yang ada sekarang lebih mencerminkan fungsinya sebagai kantor MICA karena dari segi estetika terlihat lebih menarik, tidak memperlihatkan bangunan tua.

Sumber: Koleksi Pribadi, 2012

Beberapa bangunan tua yang disulap wajahnya diantaranya adalah Hotel Raffles yang terkenal dengan Hotel kelas mewahnya di area *City Hall*. Area *China Town* di Singapura juga dirombak *facade*-nya sehingga di sepanjang jalan tersebut bangunan-bangunan tua tersebut terlihat lebih cerah dengan warna warninya. Bangunan-bangunan tua tersebut dialihfungsikan sebagian besar sebagai bangunan komersil, diantaranya sebagai perkantoran dan juga rumah makan. Salah satu bangunan yang juga terkenal dengan wajah barunya adalah gedung MICA (*Ministry of Information, Communication and Arts*), yang dahulunya merupakan barak polisi. Gedung di Hill Street ini disulap wajahnya sehingga jendela-jendela pada *facade*-nya di buat berwarna warni.



Gambar 7: Bentuk tipologi rumah di kawasan China Town, dimana memiliki tipologi fungsi yang sama yaitu sebagai shophouse (rumah toko) tetap dilestarikan sampai saat ini. Area bawah untuk niaga dan lantai atas untuk kegiatan berhuni

Sumber: Koleksi pribadi, Diorama, URA, Singapore, 2012

Keberadaan bangunan-bangunan rumah tradisional cina di kawasan pecinan/ China Town di Singapura memperlihatkan bahwa fungsi bangunan rumah yang memiliki konsep shophouse masih saja dipertahankan. Konsep konversi bangunan diaplikasikan pada bangunan-bangunan tua yang sudah terbengkalai, sehingga fungsi shophouse tersebut dapat dihidupkan kembali. Lebih lanjut lagi, konsep shophouse tersebut berkembang lebih maju dengan mengedepankan fungsi komersilnya daripada fungsi huniannya. Seperti yang terlihat di kawasan pecinan di Singapura maupun di kawasan Clarke Quay dan Boat Quay, dimana bangunan-bangunan tradisional Cina yang tadinya berfungsi sebagai shophouse yaitu toko dan hunian, saat ini sudah dikonversikan sepenuhnya menjadi fungsi komersil.



Gambar 8: Bangunan shophouse di kawasan Clarke Quay dan Boat Quay  
Sumber: Koleksi Pribadi Penulis, 2012

Walaupun pada beberapa bangunan fungsi hunian tetap dipertahankan pada lantai atasnya, namun tetap saja fungsi hunian tersebut difungsikan sebagai hunian sewa atau hostel bagi para pelancong dengan sewa yang relatif lebih murah dari hotel kebanyakan. Sehingga konversi bangunan-bangunan tradisional cina tersebut diimplementasikan dengan menfungsikan area lantai bawah sebagai area komersial seperti kafe, restoran dan bar, sementara lantai atasnya sebagai hunian sewa, dengan akses yang berbeda antara lantai bawah dengan lantai atasnya.

### **PECINAN DI PETAK SEMBILAN JAKARTA**

Di Indonesia, etnis/suku Tionghoa mulai masuk melalui perjalanan perantauan di abad ke-7. Bangsa Tionghoa ini kemudian mulai benar-benar menetap di wilayah Indonesia pada abad ke-11, di daerah pesisir timur pulau Sumatera dan wilayah Kalimantan Barat. Barulah pada abad ke-14, etnis Tionghoa mulai bermigrasi ke pulau Jawa, yang kebanyakan akhirnya menetap di pesisir utara Jawa.

Migrasi tersebut dari tempat asalnya bermukim di Sumatera dan Kalimantan merupakan bagian dari ekspansi aktifitas perdagangan. Tidak sulit bagi kaum etnis Tionghoa untuk bermukim di tempat yang baru karena bangsa pribumi pada waktu itu pun dapat menerima dengan baik para pendatang tersebut karena mudahnya mereka berbaur. Semakin wilayah bermukimnya masuk ke daratan Jawa, pola bermukimnya pun semakin terorganisir atau terlokalisasi ke dalam satu wilayah yang akhirnya disebut sebagai kampung Cina atau Pecinan (seperti juga yang terjadi di wilayah-wilayah di negara-negara lain). Pecinan kemudian berkembang pesat pada abad ke-19, dan keberadaannya juga merupakan hasil dari campur tangan pemerintah penjajahan Belanda yang mengembangkan kawasan Pecinan untuk memperluas jalur perdagangan dan distribusi hasil bumi. Namun tujuan pengembangan kawasan Pecinan tersebut juga tidak lepas dari maksud pemerintah Belanda untuk mengawasi aktifitas kelompok etnis ini, dan menjaga monopoli ekonomi tetap berada di tangan pemerintah Belanda.

Khususnya di wilayah cikal bakal Batavia (sekarang Jakarta), etnis Tionghoa sudah bermukim jauh sebelum Belanda mulai membangun kota Batavia. Di tahun 1619, mereka bermukim di muara sungai Ciliwung. Aktifitas mereka pada saat itu adalah berdagang kebutuhan-kebutuhan bagi para pendatang baru, atau yang sekedar singgah (kebanyakan usaha makanan dan kedai-kedai arak) di pelabuhan yang kemudian disebut pelabuhan Sunda Kelapa. Ketika Belanda mulai merapat etnis Tionghoa di daerah tersebut mulai

terusir, hingga puncaknya pasca terjadinya pembantaian orang-orang Tionghoa di Batavia pada 9 Oktober 1740, etnis Tionghoa akhirnya ditempatkan di kawasan yang sekarang disebut kawasan Glodok, termasuk kawasan Petak Sembilan sebagai pusat permukimannya.

Di Wilayah Jakarta, Pecinan tidak hanya berada di kawasan Glodok. Pada masanya sebagai kota Batavia yang berkembang, Pecinan juga berkembang seolah-olah mengikuti segala perluasan atau ekspansi yang dilakukan pemerintah Belanda. Dalam sejarahnya, kawasan Pecinan di Jakarta juga bermunculan seiring dengan kepindahan pusat kota Batavia ke Weltevreden (sekarang kawasan Monas dan Lapangan Banteng). Sehingga kawasan lain yang tercatat sebagai Pecinan dapat disebutkan antara lain, Meester Cornelis Senen (sekarang Jatinegara), Kawasan Pasar Senen dan Tanah Abang, serta Passer Baroe (kawasan Pasar Baru).

Perkembangan ekonomi kota Batavia sebagian besar terjadi atas peran keberadaan kawasan Pecinan yang selain merupakan permukiman tetapi menjadi pusat perdagangan juga. Selain dari hasil perdagangan, pendapatan kota Batavia juga didapat dari berbagai pajak yang datangnya mayoritas dari etnis Tionghoa yang bermukim di sini. Pajak-pajak tersebut seperti di antaranya pajak rambut atau *Totang*, yaitu rambut yang dikepang pada bagian belakang dan dipotong klimis/ gundul pada bagian depan kepala. Selain itu juga pajak-pajak yang datang dari aktifitas hiburan, perjudian dan candu.

Selain aktifitas berdagang, terlepas dari masa lalu yang kelam bersama pemerintah Hindia Belanda, etnis Tionghoa di Batavia juga memiliki peran yang besar dalam pembangunan kota. Pada pemerintahan JP.Coen (1619-1629), orang-orang Tionghoa juga berperan sebagai tenaga pembangun (buruh bangunan) hingga kontraktor. Tercatat, kapiten pertama Tionghoa di Hindia Belanda, Souw Beng Kong, adalah tokoh yang menggerakkan etnis Tionghoa untuk turut terlibat dalam pembangunan kota Batavia.

Beberapa yang masih tersisa dengan ciri utamanya adalah arsitektur Cina yaitu beberapa bangunan ruko yang berada justru di batas luar dari kawasan Petak Sembilan ini. Contohnya seperti di Jalan Toko Tiga Seberang dan Jalan Pancoran. Di dalam kawasan Petak Sembilan sendiri, hanya tinggal beberapa buah saja yang masih menyisakan sedikit detail arsitektur Cina berada di Jalan Kemenangan III. Hal ini menunjukkan kawasan yang dominan masih digunakan untuk bermukim sekaligus berdagang, terus mengalami

perubahan sesuai kebutuhan penghuninya dari segi kebutuhan ruang maupun gaya bangunan.



Gambar 9a, 9b, 9c: Bangunan ruko/ hunian yang masih menyisakan detail arsitektur Cina di kawasan Petak Sembilan yang terletak di Jalan Kemenangan III (kiri), Jalan Toko Tiga Seberang (tengah) dan di batas luar kawasan, di Jalan Pancoran (kanan)  
Sumber: Koleksi Pribadi Penulis, 2012

Pada kawasan pecinan Petak Sembilan di Jakarta ini sangatlah potensial bila diaplikasikan konsep konversi bangunan seperti halnya pecinan di Singapura. Kawasan Petak Sembilan dapat meningkatkan kualitasnya dalam hal perekonomian maupun pencitraan sebuah kota, selain itu kawasan ini dapat dijadikan sebagai kawasan pusat wisata bagi turis baik domestik maupun internasional bila saja pemerintah daerah maupun pemerintah pusat dapat mengimplementasikan konsep konversi bangunan tua pada kawasan ini. Tentunya sebagai awal dapat digulirkan konsep dengan mengedepankan fungsi komersil pada lantai bawah bangunan dan fungsi atas tetap menjadi fungsi hunian bagi pemilik hunian. Dengan konsep awal ini, diharapkan akan terus berkembang sesuai dengan permintaan pasar, sehingga kawasan pecinan Petak Sembilan pun dapat berkembang dan meningkatkan kualitasnya.

## KESIMPULAN

Sebagai salah satu upaya dalam pelestarian bangunan tua, sebuah konsep digulirkan sebagai sebuah awalnya, yaitu konsep konversi bangunan tua. Konsep ini dikenal sebagai konsep dalam pengalihan fungsi sebuah bangunan tua untuk menjadi fungsi yang lebih baik, layak baik secara ekonomi maupun efisiensi dalam pemeliharaan bangunan.

Bangunan tua yang sudah tidak dihuni dan tidak layak akan merusak wajah dan citra sebuah kota, dengan adanya konsep konversi bangunan, maka diharapkan citra sebuah kota dapat meningkat tanpa harus meninggalkan karakter bersejarah dari kota tersebut maupun bangunan yang dikonversikan.

Selain sebagai usaha dalam pelestarian bangunan tua, konsep konversi bangunan tua juga diupayakan sebagai salah satu usaha dalam meningkatkan pemeliharaan bangunan tua. Dengan tampilnya wujud baru sebuah bangunan tua maka secara ekonomi bangunan tersebut juga meningkat sehingga dapat membiayai pemeliharaan bangunan itu sendiri maupun mensubsidi bangunan tua lainnya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anonim. (2012). Tionghoa. Artikel [peginan.net](http://peginan.net).
- Anonim. (Tanpa Tahun). Sejarah Perkembangan Kota Tua Jakarta. Artikel [kotatuajakarta.org](http://kotatuajakarta.org).
- Atmadi, P, Prof. Dr. Ir. (1997). Arsitektur dan Pengembangannya di Indonesia. Universitas Gadjah Mada Press. Yogyakarta. Indonesia.
- Barnett, Winston and Cyril Winskell. (1977). A Study of Conservation. London: Routledge.
- Budihardjo, E. (1991). Conservation and Restoration. Gadjah Mada University Press. Yogyakarta. Indonesia.
- Budihardjo, E. (1997a). Kepekaan Sosio-Kultural Arsitek. Gadjah Mada University Press. Yogyakarta. Indonesia.
- Budihardjo, E. (1997c). Identitas Arsitektur dan Lingkungan. Karya Unipress. Jakarta. Indonesia.
- Budihardjo, E. (1997d). Konservasi Arsitektur Sebagai Warisan Budaya. Djambatan. Jakarta. Indonesia.
- Budihardjo, E. (1997e). Revitalisasi Pusat Kota Lama. Djambatan. Jakarta. Indonesia.

- Budihardjo, E. (1997f). **Arsitektur Pembangunan dan Konservasi. Djembatan**. Jakarta. Indonesia.
- Budihardjo, E. (1997g). **Preservation and Conservation of Cultural Heritage in Indonesia**. Gadjah Mada University Press. Yogyakarta. Indonesia.
- Civic Trust. (1974). **Conservation Areas**. Harrison & Sons Ltd.
- Davison, J. (2010). **Singapore Shophouse**. Talisman Publishing Pte Ltd. Singapore
- Department of the Environment (1987) Circular 8/87: **Conservation Areas**, London: HMSO
- Department of the Environment (1987) Policy and Practice, Circular 8/87- **Historic Buildings and Conservation Areas**, London:HMSO
- Dinas Tata Kota DKI Jakarta, (2007), Rencana Induk Kota Tua Jakarta – **A Vibrant, Diverse, and Living Cultural Heritage District**, PSUD.
- Hayati, I. (2003). **Berziarah ke Daerah Pecinan Tua Jakarta**. Artikel Tempo Interaktif. Juni 2003.
- Heuken, A. (2000). **Historical Site of Jakarta**. Yayasan Cipta Loka Caraka.
- Jones, AN & Larkham, PJ. (1993). **The Character of Conservation Areas**. Report commissioned from Plan Local for the Conservation and Built Environment Panel. London: Royal Town Planning Institute.
- Kambali, A. (2011). **Menelusuri Jejak Tionghoa di Jakarta**. Artikel Kompasiana.com. Mei 2011
- Kamil, R. (2008). **Strategi revitalisasi kota-kota Asia dalam konteks persaingan global**. Artikel ridwankamil.wordpress.com. 27 September 2008.
- Larkham, PJ. (1996). **Conservation and the City**. London: Routledge.
- Lin, EM. (Tanpa Tahun). **Adaptive Re-use of the Historic Boat Quay Singapore River, Singapore**. Dalam <http://web.mit.edu/akpia/www/AKPSite/4.239/singa/singa.html>
- Orbasli, A.(2008). **Arhitectural Conservation**. Blackwell Publishing.
- Purwantiastning, AW. (2004). **Konservasi dan Perkembangan Ekonomi**. Bias Arkade. Jakarta. Indonesia.
- Reynolds, J. (1976). **Conservation Planning in Town and Country**. Liverpool: Liverpool University Press.
- RTPI. (1994). **The Character of Conservation Areas**. A commissioned Study. London: RTPI.
- Surjomiharjo, A. (2000). **Sejarah Perkembangan Kota Jakarta**. Dinas Museum dan Pemugaran Propinsi DKI Jakarta.
- Sulistiyawati. (1998). **Konservasi Desa Kuno dalam Antisipasi Pariwisata**. Dimensi Teknik Arsitektur Vol. 25. LPKKM-Universitas Petra. Surabaya. Indonesia.

- Sulistiyawati. (1999). **Design Guidelines of an Old Traditional Village in Anticipating Tourism Impact**. Universitas Udayana. Bali. Indonesia.
- Sutedjo, SB, Prof. Dipl. Ing. IAI. (1996). **Tradisi, Transisi dan Identitas**. PT Alumni. Bandung. Indonesia
- The Burra Charter for the Conservation of Places of Cultural Significance**. (1981). Australia.
- The Scottish Office, **Resource for Urban Design Information Website**, [Http://rudi.herts.ac.uk](http://rudi.herts.ac.uk).
- Worskett, Roy. (1969). **The Character of Towns: An Approach to Conservation**. London: The Architectural Press.
- Young, G. (1997). **Conservation Scene**. Penguin Books.

copyright