

Upaya Pelestarian Bangunan Bersejarah pada Rumah Tinggal Jalan Diponegoro Nomor 11 Jakarta

Eka Prihatini¹, Sri Pare Eni², Margareta Maria Sudarwani³

Universitas Kristen Indonesia, Indonesia^{1,2,3}

Email: eka_prihatini@yahoo.com¹, sripareeni@yahoo.com², maria.prop@gmail.com³

Abstrak

Pelestarian bangunan bersejarah merupakan bagian penting dalam menjaga identitas budaya dan sejarah bangsa. Rumah tinggal di Jalan Diponegoro No. 11, Jakarta Pusat, yang merupakan kediaman Prof. Dr. (H.C.) H. Roeslan Abdulgani, memiliki nilai historis yang signifikan, baik sebagai hunian pribadi tokoh nasional maupun sebagai saksi berbagai peristiwa penting dalam sejarah perjuangan kemerdekaan Indonesia. Selain itu, bangunan ini merepresentasikan gaya arsitektur kolonial yang khas dan masih terpelihara dengan baik, menjadikannya penting untuk dilestarikan sebagai bagian dari warisan budaya bangsa. Penelitian ini bertujuan untuk mengeksplorasi dan menganalisis nilai-nilai sejarah, arsitektural, dan budaya yang terkandung dalam rumah tersebut, serta menelaah upaya pelestarian yang telah dan dapat dilakukan secara berkelanjutan. Metode yang digunakan adalah pendekatan kualitatif, melalui studi lapangan, observasi langsung terhadap kondisi bangunan, dan wawancara mendalam dengan penghuni rumah sebagai narasumber kunci. Hasil penelitian menunjukkan bahwa rumah ini memenuhi beberapa kriteria sebagai bangunan cagar budaya menurut Undang-Undang No. 11 Tahun 2010, termasuk dari segi usia, gaya arsitektur, nilai historis, dan keterkaitan dengan tokoh nasional. Temuan ini menekankan pentingnya pengembangan strategi pelestarian yang mempertimbangkan prinsip keberlanjutan, intervensi minimal, dan nilai edukatif. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi kontribusi nyata dalam upaya pelestarian bangunan bersejarah di Indonesia, serta memperkuat kesadaran masyarakat akan pentingnya menjaga warisan budaya.

Kata kunci: Pelestarian, Bangunan bersejarah, Arsitektur Kolonial, Jalan Diponegoro

Abstract

The preservation of historic buildings is a vital effort in maintaining a nation's cultural and historical identity. The residence located at Jalan Diponegoro No. 11, Central Jakarta—formerly the home of Prof. Dr. (H.C.) H. Roeslan Abdulgani—holds significant historical value as the private residence of a prominent national figure and as a silent witness to pivotal events in Indonesia's struggle for independence. Additionally, the house represents a well-preserved example of colonial architectural style, making it a valuable part of Indonesia's cultural heritage. This research aims to explore and analyze the historical, architectural, and cultural values embodied in the house, while also examining both current and potential preservation efforts that are sustainable and contextually appropriate. A qualitative research method was applied, involving field studies, direct architectural observation, and in-depth interviews with the current resident and owner. Findings indicate that the house meets several criteria for designation as a heritage building under Law No. 11 of 2010, including its age, architectural features, historical relevance, and association with a national figure. The study emphasizes the need for conservation strategies grounded in sustainability, minimal intervention, and educational value. It is hoped that this research contributes positively to the broader effort of preserving historic residential buildings in Indonesia and enhances public awareness of their significance as cultural assets.

Keywords: Conservation, Historic Building, Colonial Architecture, Jalan Diponegoro

Pendahuluan

Bangunan bersejarah merupakan elemen vital dalam mempertahankan identitas budaya dan sejarah suatu kota (Niron, 2023). Di tengah pesatnya urbanisasi Jakarta, banyak bangunan bersejarah menghadapi ancaman perubahan fungsi atau bahkan pembongkaran. Salah satu contohnya adalah rumah tinggal di Jalan Diponegoro Nomor 11, Jakarta, yang memiliki nilai arsitektural dan historis signifikan. Pelestarian bangunan semacam ini tidak hanya mempertahankan warisan budaya, tetapi juga berkontribusi pada pembangunan berkelanjutan melalui pendekatan adaptive reuse. Pendekatan adaptive reuse memungkinkan bangunan bersejarah untuk diintegrasikan dengan kebutuhan modern tanpa mengorbankan nilai historisnya. Menurut penelitian oleh Park dan Kang, adaptive reuse yang efektif memerlukan kerangka regulasi yang seimbang antara pelestarian dan pemanfaatan, serta melibatkan partisipasi aktif dari pemangku kepentingan dan masyarakat (Park & Kang, 2025). Namun, implementasi adaptif guna di Indonesia masih menghadapi berbagai tantangan, seperti keterbatasan dana, kurangnya kesadaran masyarakat, dan regulasi yang belum mendukung sepenuhnya. Penelitian oleh Nasrullah dan Syafri menekankan pentingnya pendekatan adaptive reuse dalam arsitektur untuk mengintegrasikan fungsi modern sambil mempertahankan signifikansi historis dan budaya (Nasrullah & Syafri, 2024). Pendekatan ini tidak hanya memperpanjang umur bangunan, tetapi juga mendukung pembangunan berkelanjutan dengan mengurangi kebutuhan akan konstruksi baru. Studi oleh Tandy dan Sembiring menyoroti bahwa adaptive reuse dapat mengatasi masalah kelangkaan lahan dan degradasi lingkungan dengan memanfaatkan struktur yang sudah ada (Tandy & Sembiring, 2024). Keberhasilan proyek adaptif guna ditentukan oleh berbagai faktor, termasuk aspek arsitektural, struktural, sosial-budaya, ekonomi, dan manajerial. Penelitian oleh Davies, Brisibe, dan Davies mengidentifikasi tantangan dalam implementasi adaptive reuse, seperti keterbatasan kontraktor terampil, beban finansial, dan kurangnya kesadaran pemilik bangunan (Davies, Brisibe & Davies, 2024).

Menurut Riegl (1903) pelestarian tidak hanya mempertahankan bentuk arsitektur, tetapi juga nilai-nilai yang terkandung di dalamnya, seperti nilai sejarah, estetika, dan sosial (Regiel, 1903). Di Indonesia, pelestarian bangunan bersejarah telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya. Namun, implementasi dari regulasi tersebut di tingkat lokal masih menghadapi berbagai tantangan, mulai dari kurangnya kesadaran masyarakat hingga keterbatasan dana dan teknologi konservasi (UU No.11, 2010). Bangunan dikategorikan sebagai bersejarah apabila memiliki salah satu atau lebih dari kriteria berikut: Nilai sejarah (historical value); Nilai arsitektural (architectural value); Nilai budaya (cultural value); Nilai sosial (social value) (UNESCO, 1972).

Bangunan rumah tinggal yang memiliki nilai sejarah merupakan bagian dari warisan budaya yang berperan penting, baik dari aspek arsitektur maupun nilai sosial di dalamnya. Keberadaan bangunan ini sering kali mencerminkan perjalanan sejarah suatu daerah atau bangsa serta menjadi saksi bisu atas peristiwa penting yang terjadi pada masa lampau. Rumah di Jalan Diponegoro Jakarta Pusat merupakan bagian yang penting dari

warisan budaya dan sejarah kota Jakarta. Jalan Diponegoro sendiri dikenal sebagai kawasan yang memiliki bangunan bersejarah yang mencerminkan perkembangan arsitektur dan kehidupan sosial pada masa kolonial dan pasca kemerdekaan Indonesia. Salah satu bangunan bersejarah yang dikenal di Jalan Diponegoro adalah kediaman Prof. Dr. (H.C.) H. Roeslan Abdulgani, seorang tokoh penting yang berperan sebagai diplomat dan negarawan dalam perjalanan sejarah kemerdekaan Indonesia. Bangunan bersejarah telah menjadi bukti perjalanan serta peristiwa bersejarah, sehingga sudah seharusnya jika bangunan bersejarah dilindungi, dilestarikan dan dijaga keadaanya agar makna kultural yang terkandung didalamnya tetap hidup sepanjang masa (Sudarwani, Eni & Sir, 2020). Rumah ini mencerminkan gaya arsitektur kolonial yang dipadukan dengan elemen-elemen lokal menciptakan sebuah bangunan yang unik dan penuh nilai sejarah. Lihat Gambar 1.



Gambar 1. Bangunan Utama dengan teras yang cukup lebar
(Sumber : Dokumentasi Pribadi)

Setiap jenis arsitektur memiliki arti dan kesan unik yang membentuk karakter khas sesuai dengan bentuk bangunannya. Karakter visual sebuah bangunan dapat dikenali melalui berbagai elemen seperti fasad, warna, tekstur, material, jendela, dan atap. Handinoto menguraikan ciri khas bangunan berlanggam arsitektur kolonial, diantaranya memiliki karakteristik sebagai berikut: a) Denah tipis yang memungkinkan sirkulasi udara lebih baik; b) Orientasi bangunan yang menyesuaikan arah sinar matahari; c) Galeri di sekitar bangunan untuk melindungi dari hujan dan panas matahari langsung; d) Ventilasi yang berfungsi sekaligus sebagai elemen dekoratif; e) Penataan massa bangunan dengan jarak antar bangunan agar terlihat secara keseluruhan; dan f) Fasad simetris yang memberikan kesan megah dan monumental (Sudarwani, Purwanto & Rukhayah, 2018). Periodisasi perkembangan arsitektur Kolonial Belanda di Indonesia terbagi menjadi empat tahap dari abad ke-16 sampai dengan tahun 1940, yaitu: a) abad ke-16-tahun 1800-an; b) tahun 1800- an- 1902; c) tahun 1902-tahun 1920-an; d) tahun 1920 -1940-an (Handinoto,1996).

Upaya menjaga kelestarian rumah bersejarah milik Prof. Dr. (H.C.) H. Roeslan Abdulgani mencakup berbagai aspek, di antaranya nilai historis yang tinggi karena rumah ini merupakan kediaman tokoh penting dalam sejarah Indonesia, serta keunikan elemen

arsitektur yang mencerminkan ciri khas dari suatu periode tertentu. Melalui pelestarian masyarakat dapat belajar tentang pentingnya menjaga warisan budaya dan sejarah, juga untuk meningkatkan kesadaran akan pentingnya pelestarian bangunan bersejarah.

Seiring berjalannya waktu, bangunan-bangunan bersejarah sering kali menghadapi tantangan dalam pelestariannya. Faktor-faktor seperti kerusakan struktural, perkembangan urbanisasi, perubahan iklim serta minimnya kesadaran masyarakat akan pentingnya pelestarian warisan, Dewasa ini bangunan-bangunan bersejarah mengalami alih fungsi menjadi resto atau café tanpa menghilangkan makna kultur yang ada di dalamnya.

Urgensi Penelitian berangkat dari kebutuhan akan pentingnya pelestarian bangunan bersejarah dan adanya potensi keunikan bangunan berlanggam kolonial tersebut untuk ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya.

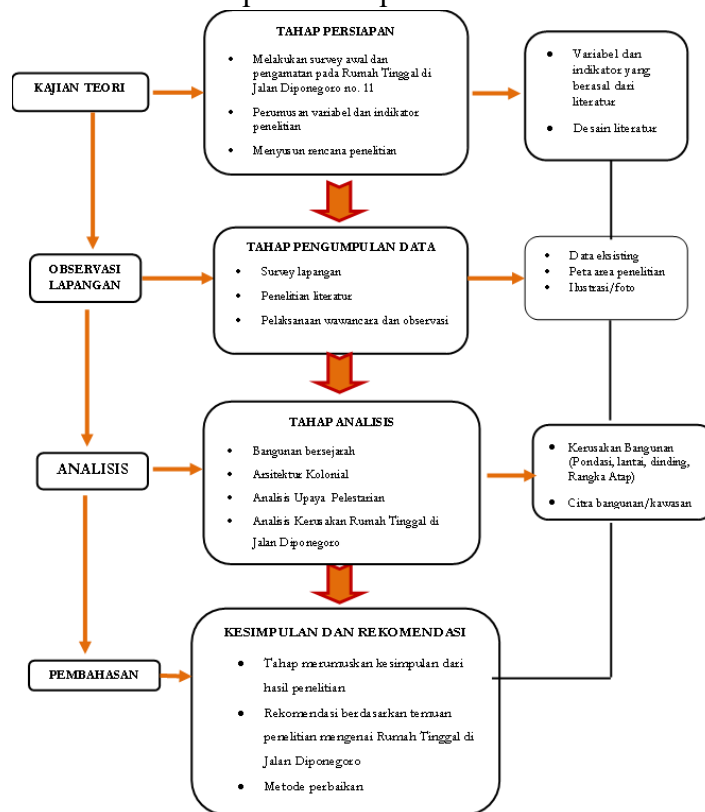
Pendekatan pemecahan masalah yang digunakan dalam pendekatan kualitatif dengan paradigma rasionalistik yang meliputi empat tahapan proses penelitian. Pertama, persiapan. Kedua, pengumpulan data berupa studi lapangan, observasi bangunan serta wawancara dengan penghuni pemilik rumah tersebut dengan pendekatan kualitatif. Ketiga, analisa data berupa pengolahan data dan analisis. Keempat, penyusunan laporan berupa laporan kemajuan, laporan akhir dan publikasi. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan paradigma rasionalistik. Pendekatan kualitatif merupakan metode yang menghasilkan data dalam bentuk deskriptif berupa kata-kata, baik dalam bentuk tulisan maupun lisan, yang diperoleh dari individu atau perilaku yang diamati (Moleong, 2021). Dalam metode rasionalistik-kualitatif, peneliti berperan sebagai instrumen utama dalam proses penelitian. Penelitian dilakukan melalui wawancara mendalam secara berulang dan lintas-verifikasi untuk memahami perkembangan bangunan, kawasan, lingkungan, serta perubahan yang terjadi (Muhadjir, 2017). Penelitian ini termasuk jenis studi kasus atau penelitian lapangan dengan menggunakan metode kualitatif melalui analisis deskriptif, evaluatif, serta pengembangan (development).

Pembangunan modern kerap berbenturan dengan kebutuhan pelestarian nilai-nilai historis, oleh karena itu perlu pendekatan mutakhir (*state of the art*) dan kebaruan (*novelty*) agar penelitian tidak hanya relevan secara akademik, tetapi juga memberikan kontribusi nyata dalam praktik pelestarian arsitektur.

Pelestarian bangunan bersejarah pada rumah tinggal umumnya menekankan pada tiga pendekatan utama: konservasi, restorasi, dan adaptive reuse. Namun, berbagai studi terdahulu menunjukkan bahwa pelestarian rumah tinggal seringkali menghadapi beberapa tantangan utama: 1) Minimnya dokumentasi arsitektural yang komprehensif, banyak rumah tinggal bersejarah tidak memiliki data sejarah, gambar kerja asli, atau catatan pemilik yang lengkap; 2) Kurangnya kesadaran pemilik terhadap nilai historis bangunan, menyebabkan renovasi yang merusak karakter asli; 3) Ketiadaan regulasi yang aplikatif dan pengawasan pemerintah yang lemah, terutama pada kawasan non-cagar budaya resmi; dan 4) Pendekatan top-down tanpa partisipasi warga atau pemilik bangunan, yang menyebabkan ketidaksesuaian dalam penerapan konservasi di lapangan.

State of the art dan Kebaruan dalam penelitian dapat muncul melalui kombinasi pendekatan pelestarian arsitektur berbasis komunitas dan konteks lokal. Penelitian sebelumnya umumnya berfokus pada aspek fisik bangunan atau strategi kebijakan dari perspektif pemerintah. Penelitian ini dapat menggunakan pendekatan partisipatif berbasis pemilik bangunan, yakni dengan menjadikan pemilik atau penghuni sebagai aktor utama pelestarian. Dengan pendekatan ini, tidak hanya memetakan kondisi fisik bangunan, tetapi juga menyusun strategi pelestarian yang kontekstual, inklusif, dan berkelanjutan. Kebaruan dari pendekatan ini adalah menghadirkan suara pemilik sebagai aktor utama pelestarian, sekaligus menyelaraskan antara kebutuhan fungsi kontemporer dan pelestarian nilai historis. Ini dapat menghasilkan model pelestarian rumah tinggal yang bisa direplikasi di kawasan lain Jakarta yang menghadapi permasalahan serupa.

Diagram Alir Penelitian dapat dilihat pada Gambar 1 berikut ini:



Gambar 1. Diagram Alir Penelitian

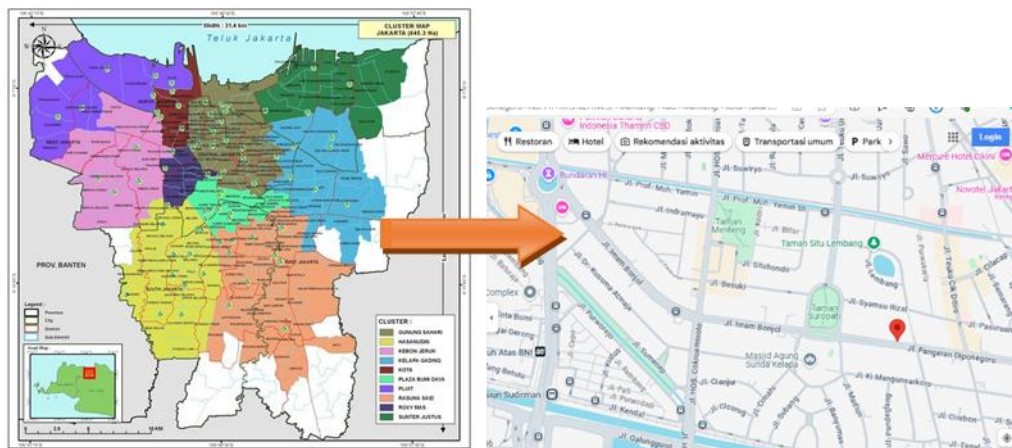
Tujuan penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi dan menganalisis nilai historis, arsitektural, serta kultural dari rumah tinggal Prof. Dr. (H.C.) H. Roeslan Abdulgani di Jalan Diponegoro No. 11, Jakarta Pusat, sekaligus mengevaluasi upaya pelestarian yang sesuai dengan prinsip cagar budaya. Penelitian ini berupaya menggali potensi rumah tersebut sebagai sumber edukasi sejarah dan arsitektur, serta mendorong strategi pelestarian yang berkelanjutan dengan mempertimbangkan aspek keberlanjutan, intervensi minimal, dan pelibatan masyarakat. Manfaat penelitian ini mencakup kontribusi akademik dalam bentuk dokumentasi ilmiah tentang nilai historis dan

arsitektural bangunan, serta memberikan rekomendasi praktis bagi pemerintah, lembaga pelestarian, maupun masyarakat untuk menjaga kelestarian bangunan bersejarah. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan kesadaran publik terhadap pentingnya menjaga warisan budaya sebagai identitas bangsa dan menginspirasi pelestarian bangunan bersejarah lainnya di Indonesia.

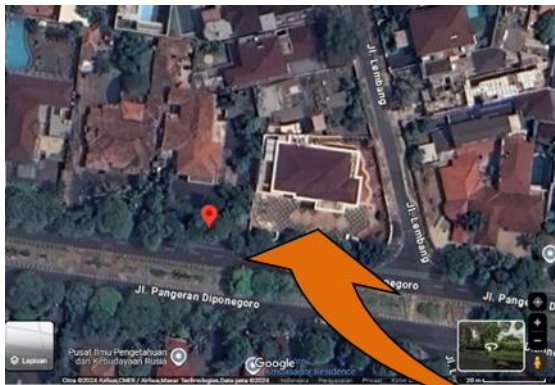
Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan paradigma rasionalistik. Pendekatan kualitatif merupakan metode yang menghasilkan data dalam bentuk deskriptif berupa kata-kata, baik dalam bentuk tulisan maupun lisan, yang diperoleh dari individu atau perilaku yang diamati (Moleong, 2007). Dalam metode rasionalistik-kualitatif, peneliti berperan sebagai instrumen utama dalam proses penelitian. Penelitian dilakukan melalui wawancara mendalam secara berulang dan lintas-verifikasi untuk memahami perkembangan bangunan, kawasan, lingkungan, serta perubahan yang terjadi (Muhadjir, 2017). Penelitian ini termasuk jenis studi kasus atau penelitian lapangan dengan menggunakan metode kualitatif melalui analisis deskriptif, evaluatif, serta pengembangan (development).

Penelitian ini dilakukan di kediaman Prof. Dr. (H.C.) Roeslan Abdulgani yang beralamat di Jalan Diponegoro Nomor 11, Jakarta Pusat.



Gambar 2. Lokasi Jalan Diponegoro Jakarta Pusat



Gambar



3. Site Plan Rumah Jalan Diponegoro No. 11

Proses Penelitian

Supaya pelaksanaan penelitian berjalan sistematis dan terarah, kegiatan penelitian dirancang dalam beberapa tahap, yaitu: (a) Persiapan, (b) Pengumpulan Data, (b) Analisis Data, dan (c) Penyusunan Laporan. Penjabaran tiap tahap dijelaskan sebagai berikut:

1. Tahap Persiapan, melakukan survey awal dan pengamatan pada Rumah Tinggal di Jalan Diponegoro no. 11, perumusan variabel dan indikator penelitian, dan menyusun rencana penelitian
2. Tahap Pengumpulan Data, Sebelum memasuki tahap penelitian lapangan, penelitian kualitatif sudah melakukan analisis data. Analisis dilakukan pada data hasil studi pendahuluan, atau data sekunder, yang akan digunakan untuk menetapkan fokus penelitian. Meskipun demikian, fokus penelitian pada tahap ini bersifat sementara dan dapat berkembang setelah peneliti memasuki lapangan dan menjalankan penelitian (Abdussamad, 2021). Teknik pengumpulan data dengan cara: a) Observasi langsung: melakukan tinjauan untuk melihat kondisi lapangan dan merasakan pengalaman permasalahan di lapangan; b) Teknik wawancara: melakukan wawancara dengan beberapa pihak orang-orang yang terlibat agar menambah informasi dari bangunan tersebut; dan c) Studi literatur: dalam hal ini untuk mendapatkan informasi mengenai bentuk/langgam arsitektur kolonial.
3. Tahap Analisa Data, meliputi pengolahan data dan analisa data. Teknik analisis data dilakukan setelah memperoleh data dari hasil observasi lapangan. selanjutnya dilakukan analisis interpretatif dengan membandingkan hasil observasi dengan teori literatur dan didapatkan suatu kesimpulan . Instrument penelitian, berupa: a) Literature (sumber literature yang didapatkan dari kajian teoritik seperti buku, jurnal, dan literature lain yang mendukung kajian teori dari studi preseden), b) Alat pengukuran (penggunaan perangkat ukur seperti laser distance meter), c) Kamera, d) Laptop, e) Perekam suara, dan f) alat penunjang lainnya.
4. Tahap Penyusunan Laporan: Membuat kesimpulan dari hasil analisis dan penyusunan laporan akhir serta publikasi .

Hasil dan Pembahasan

Temuan dari hasil analisis data digunakan untuk menjawab setiap rumusan masalah yang telah dirumuskan. Penyajian data dilakukan secara formal dalam bentuk tabel dan gambar, serta secara informal melalui uraian deskriptif. Untuk menjawab rumusan masalah pertama mengenai karakteristik Bangunan Rumah Tinggal di Jalan Diponegoro Nomor 11 Jakarta, data disajikan dalam bentuk visual dan penjabaran deskriptif. Sementara itu, untuk menjawab rumusan masalah ketiga yang berkaitan dengan upaya pelestarian berdasarkan tingkat prioritas, hasil analisis dipaparkan melalui penjelasan secara naratif dan deskriptif. Dan untuk menjawab rumusan masalah terkait proses pembangunan/restorasi Bangunan Rumah Tinggal Jalan Diponegoro nomor 11 Jakarta pada pelaksanaannya menggunakan analisis deskriptif.

Pembangunan Rumah Tinggal Prof. Dr. (H.C.) H. Roeslan Abgulgani di Jalan Diponegoro nomor 11 Jakarta Pusat diperkirakan sekitar tahun 1940, yang menempati pertama rumah ini adalah Bung Karno setelah bebas dari pembuangan di Bengkulu pada Juli 1942 – Mei 1943. Setelah Bung Karno pindah menempati rumah di Pegangsaan Timur, rumah ini ditempati oleh keluarga Prof. Dr. (H.C.) H. Roeslan Abgulgani.

Pengamatan langsung terhadap Rumah Tinggal di Jalan Diponegoro No. 11 Jakarta Pusat menyiratkan bahwa bangunan ini masih dalam keadaan relatif baik dan terawat



Gambar 4. Menuju Lokasi Jalan Diponegoro Jakarta Pusat

Sumber : Dokumentasi Penulis



Gambar 5. Akses pintu masuk halaman

Sumber : Dokumentasi Penulis



Gambar 6. Bangunan Utama dengan teras yang cukup lebar

Sumber : Dokumentasi Penulis



Gambar 7. Entrance dan Pintu masuk Utama

Sumber : Dokumentasi Penulis

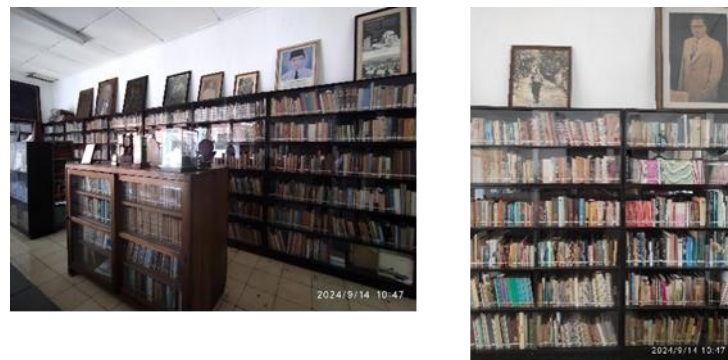


Gambar 8. Prasasti yang ada di dinding teras

Sumber : Dokumentasi Penulis



Gambar 9. Ruang Kerja
Sumber : Dokumentasi Penulis



Gambar 10. Ruang Perpustakaan
Sumber : Dokumentasi Penulis

Karakter bangunan rumah tinggal ini dapat diidentifikasi melalui beberapa aspek penting, yakni usia bangunan, fungsi, keaslian bentuk, serta penggunaan material asli. Bangunan ini telah berusia lebih dari 80 tahun dan secara otomatis termasuk dalam kategori bangunan yang layak untuk dilestarikan. Sejak dibangun pada sekitar tahun 1940, fungsi bangunan sebagai rumah tinggal tidak mengalami perubahan, menjadikannya sebagai contoh langka dari hunian yang masih mempertahankan fungsi awalnya. Bentuk arsitektural bangunan juga tidak mengalami perubahan signifikan; hanya beberapa elemen seperti rangka atap yang diganti pada tahun 1970-an dari kayu ke baja ringan, meskipun penutup atap berupa genteng plentong tetap digunakan agar menjaga nilai visual bangunan. Tata ruang bangunan pun masih seperti semula dengan pengembangan minor yang dilakukan oleh arsitek Isa Ali dari ITB pada tahun 1960-an. Keaslian material masih sangat terjaga, terutama pada lantai yang menggunakan ubin PC berwarna dan pada kusen serta daun pintu dan jendela yang sebagian besar masih menggunakan kayu asli. Keseluruhan karakter ini menunjukkan bahwa rumah tinggal ini merupakan contoh nyata pelestarian nilai arsitektur dan sejarah dalam konteks hunian perkotaan.

Ciri-ciri bangunan diperoleh dari berbagai sumber, baik melalui pengamatan langsung di lapangan maupun hasil wawancara.

1. Usia bangunan yang dijadikan objek penelitian adalah lebih dari 50 tahun sejak pertama kali dibangun, sehingga memenuhi kriteria untuk upaya pelestarian. Hal ini diperkuat dengan data pemetaan bangunan berdasarkan tahun pembangunannya yang menunjukkan bahwa objek penelitian telah berusia lebih dari setengah abad.



Gambar 11. Bangunan dari Masa ke Masa

Sumber : Dokumentasi Penulis & pemilik

2. Bentuk bangunan yang masih asli sampai saat ini, elemen yang berubah adalah jendela, rangka atap.

Penggantian rangka atap +/- tahun 1970 an, penggunaan petunup atap (genteng plentong) masih dipergunakan kembali.



Gambar 12. Penggantian Rangka Penutup Atap

Sumber : Dokumentasi Pemilik Bangunan

3. Kegunaan Bangunan, memperlihatkan bahwa hingga kini bangunan tersebut tetap menjalankan fungsi yang sama sebagaimana saat awal didirikan.



Gambar 13. Denah Pengembangan Bangunan
Sumber : Dokumentasi Penulis & Pemilik Bangunan

Denah pengembangan bangunan rumah awal pada tahun 1960 an oleh seorang Arsitek Bp. Isa Ali dari ITB, fungsi dan layout bangunan utama tidak mengalami perubahan.

4. Kondisi Fisik Bangunan menunjukkan tingkat keterawatan dan keaslian bangunan.
Secara menyeluruh hampir tidak ada perubahan yang signifikan terhadap perubahan bentuk bangunan.



Gambar 14. Bangunan dari sudut pandang dan waktu berbeda
Sumber : Dokumentasi Penulis & Pemilik Bangunan

Analisa Kriteriaa Bangunan Cagar Budaya.

Dari hasil observasi, dokumentasi, dan analisis terhadap objek studi berupa rumah tinggal di Jalan Diponegoro, Jakarta, berdasarkan kriteria penetapan bangunan cagar budaya sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang No. 11 Tahun 2010. Tujuannya adalah untuk menilai sejauh mana bangunan tersebut memenuhi syarat sebagai Cagar Budaya serta mengkaji implikasi pelestariannya.

1. Berusia Minimal 50 Tahun atau Lebih

Berdasarkan hasil survey dan wawancara, rumah tinggal di Jalan Diponegoro ini dibangun sekitar tahun 1940-an. Hal ini didukung oleh ciri-ciri konstruksi dan bahan bangunan seperti penggunaan batu bata masif, struktur atap pelana dengan gording kayu jati, serta pola tata ruang khas bangunan kolonial.

Analisis dengan usia lebih dari 70 tahun, bangunan ini telah melewati batas waktu minimal 50 tahun yang ditetapkan. Hal ini menjadikan bangunan memenuhi kriteria historis secara kronologis. Berdasarkan studi oleh Latief (2019), usia fisik bangunan menjadi indikator penting dalam memetakan warisan arsitektur Indonesia

2. Mewakili masa gaya paling singkat berusia 50 (lima puluh) tahun

Bangunan ini menampilkan gaya arsitektur tropis modern awal yang berkembang pada masa awal kemerdekaan. Ciri-ciri gaya ini tampak pada penggunaan teritis lebar, ventilasi silang, dan bukaan besar yang memaksimalkan pencahayaan alami.

Analisis gaya arsitektur tropis modern awal merupakan bentuk adaptasi dari modernisme Eropa ke konteks iklim tropis Indonesia dan menjadi bagian penting dari identitas arsitektur nasional. Menurut Kusno (2010), arsitektur ini mewakili semangat pembangunan nasional dan identitas colonial. Maka, bangunan tersebut dapat dikatakan mewakili gaya masa tertentu.

3. Memiliki arti khusus bagi sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama, dan/ atau kebudayaan

Berdasarkan wawancara dengan pemilik dan data arsip, rumah ini sempat digunakan sebagai tempat diskusi intelektual oleh tokoh-tokoh masyarakat pada masa Orde Lama, serta menjadi saksi pertumbuhan kawasan Menteng sebagai elite baru pasca kemerdekaan.

Analisis fungsi sosial-historis rumah ini memberikan nilai penting secara budaya dan sejarah. Kehadirannya mencerminkan perkembangan elite nasional dan pola pemukiman warga negara Indonesia setelah kolonialisme. Sejalan dengan pendapat Pratiwo (2017), rumah tinggal dengan fungsi sosial dan sejarah memiliki potensi besar dalam pelestarian berbasis nilai.

4. Memiliki nilai budaya bagi penguatan kepribadian bangsa

Struktur rumah, ornamen lokal minimalis, serta narasi sejarah penggunaannya menunjukkan keterkaitan antara identitas bangsa yang sedang dibangun dan manifestasinya dalam ruang domestik.

Analisis rumah ini tidak hanya sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai simbol representasi nilai modernitas Indonesia awal dan bentuk kebudayaan yang sedang dibangun. Sebagaimana dikemukakan oleh Gunawan Tjahjono (2001), arsitektur rumah tinggal kolonial memainkan peran strategis dalam merumuskan identitas ruang bangsa yang merdeka.

Kajian Kerusakan Bangunan.

Secara umum, kondisi fisik bangunan tergolong baik dan terpelihara. Kajian terhadap kerusakan menunjukkan bahwa sebagian besar elemen struktural maupun non-struktural masih berada dalam kondisi layak pakai. Material lantai berupa ubin PC berwarna tetap digunakan dan tidak mengalami perubahan, menunjukkan bahwa penghuni memiliki kesadaran pelestarian yang tinggi. Dinding bangunan utama yang terbuat dari bata setebal 30 cm juga tetap dalam kondisi baik berkat pengecatan ulang yang dilakukan secara berkala. Kolom dan balok dari beton bertulang menunjukkan kekokohan struktur yang masih layak tanpa indikasi kerusakan besar. Namun, beberapa kerusakan ringan ditemukan, terutama pada kusen kayu, engsel, dan handle pintu yang telah aus karena usia, serta adanya sebagian kusen pengganti yang tidak otentik. Plafon di lantai dua yang menggunakan gypsum merupakan penyesuaian baru, menggantikan bagian lama yang mungkin sudah rusak. Meskipun demikian, perbaikan ini dilakukan dengan tetap mempertahankan nilai estetika dan fungsional bangunan.

1. Kondisi Eksisting

Secara umum kondisi bangunan cukup terawat dan terpelihara dengan baik.

Tabel 1. Kondisi Umum Bangunan Rumah Tinggal Jl. Diponegoro No. 11

Bagian Bangunan	Jenis Bahan	Keterangan
Dasar/penutup lantai bangunan	Ubin PC 30 × 30 berwarna (pada ruang-ruang dan teras)	Cukup baik, dan kondisinya terawat dengan baik.
Penutup lantai dua dan tangga	Ubin PC 30 × 30 berwarna (pada ruang-ruang dan teras)	Kondisinya terawat dengan baik
Dinding	Bata dengan ketebalan 30 cm (satu bata) untuk bangunan utama	Kondisi dinding juga masih terawat dengan baik sudah dilakukan pengecatan ulang untuk perawatannya.
Kolom lantai 1 (satu) dan lantai 2 (dua)	Beton bertulang	Kondisi kolom bangunan masih baik
Balok struktur	Beton bertulang	Secara kasat mata kondisi balok cukup baik.
Kusen pintu dan jendela	Kayu	Sebagian besar masih otentik (±75%), namun handle, slot kunci, dan engsel sudah ada yang mengalami kerusakan. Beberapa bukaan lubang juga digantikan dengan kusen yang tidak otentik

Plat lantai 2 (dua)	Beton bertulang	Secara kasat mata masih relatif baik,
Plafond lantai 1 (satu) dan lantai 2 (dua)	Plafond lantai satu menggunakan beton ekspose di cat, lantai 2 menggunakan gypsum	Khususnya lantai 2 menggunakan plafond gypsum.
Rangka atap pelana	Rangka baja ringan dengan penutup atap genteng plentong sesuai aslinya	Penggantian rangka atap dari kayu menjadi rangka baja ringan dikarenakan kondisi kayu yang sudah mulai lapuk, tetapi penutup atapnya masih menggunakan genteng plentong sesuai aslinya.

Sumber: Analisa Penulis

2. Analisa Kerusakan Bangunan

Penanganan kerusakan bangunan dilakukan secara periodik dan sesuai urgensi bagian yang rusak. Perbaikan dilakukan oleh pemilik dan sekaligus sebagai penghuni bangunan tersebut. Kegiatan perbaikan kerusakan yang telah dilakukan adalah :

- Penggantian rangka penutup atap telah dilakukan tahun 1970
- Pengecatan luar bangunan maupun ruang dalam
- Pemeliharaan lantai
- Perbaikan kebocoran yang disebabkan kelapukan material
- Perbaikan instalasi air bersih dan air kotor

Semua perbaikan menjadi tanggung jawab penghuni dan pemilik bangunan.

3. Kajian Fungsi Bangunan

Pendekatan Adaptive reuse merupakan pendekatan pelestarian yang mengadaptasi bangunan bersejarah untuk fungsi baru yang relevan dengan kebutuhan kontemporer tanpa menghilangkan nilai historis dan arsitekturalnya. Pendekatan ini tidak hanya mempertahankan keberlanjutan fisik bangunan, tetapi juga menghidupkan kembali nilai sosial dan ekonomi kawasan sekitarnya. Di Jakarta, praktik ini telah diterapkan pada berbagai bangunan bersejarah, seperti Pos Bloc dan M Bloc, yang diubah menjadi ruang publik multifungsi seperti galeri, kafe, dan ruang komunitas.

Rumah tinggal di Jalan Diponegoro memiliki potensi untuk diadaptasi menjadi ruang yang bermanfaat bagi masyarakat umum. Beberapa fungsi yang dapat dipertimbangkan antara lain:

- Ruang Edukasi Sejarah dan Budaya. Menggunakan bangunan sebagai museum mini atau pusat informasi sejarah yang menampilkan perjalanan sejarah kawasan Menteng dan arsitektur kolonial.
- Pusat Kegiatan Komunitas. Menyediakan ruang untuk kegiatan komunitas seperti workshop, diskusi, atau pameran seni lokal, yang dapat memperkuat ikatan sosial masyarakat sekitar.
- Kafe atau Ruang Kreatif. Mengadaptasi sebagian ruang menjadi kafe atau co-working space yang tetap mempertahankan elemen arsitektur asli, menarik bagi generasi muda dan wisatawan.

Dalam mengadaptasi fungsi bangunan bersejarah, beberapa tantangan yang perlu diperhatikan meliputi:

1. Keseimbangan antara Pelestarian dan Modernisasi dengan menjaga integritas arsitektural sambil memenuhi kebutuhan fungsional baru.
2. Regulasi dan Perizinan untuk memastikan bahwa perubahan fungsi sesuai dengan peraturan pelestarian cagar budaya yang berlaku.
3. Partisipasi Masyarakat dengan melibatkan komunitas lokal dalam proses perencanaan dan pengambilan keputusan untuk memastikan keberlanjutan sosial proyek.

Dengan mempertimbangkan pendekatan adaptive reuse, rumah tinggal di Jalan Diponegoro dapat dihidupkan kembali sebagai ruang yang bermanfaat bagi masyarakat umum, sekaligus menjaga nilai sejarah dan arsitekturalnya. Transformasi ini tidak hanya memberikan fungsi baru yang relevan, tetapi juga memperkuat identitas budaya dan sosial kawasan Menteng.

Kesimpulan

Berdasarkan temuan dan hasil analisis yang telah dilakukan terhadap bangunan rumah tinggal bersejarah di Jalan Diponegoro No. 11 Jakarta, dapat disimpulkan bahwa bangunan ini memiliki nilai historis, arsitektural, dan kultural yang tinggi. Keaslian elemen-elemen utama seperti bentuk bangunan, tata ruang, material lantai, kusen pintu dan jendela, serta detail arsitektural masih terjaga dengan baik. Meskipun terdapat beberapa kerusakan minor akibat usia material dan kebutuhan adaptasi terhadap fungsi hunian modern, secara umum bangunan ini masih dalam kondisi terawat dan layak untuk dijadikan contoh konservasi rumah tinggal bersejarah di kawasan urban. Proses perbaikan yang telah dilakukan menunjukkan penerapan prinsip konservasi yang relevan, yaitu minimal intervention dan reversibility. Intervensi hanya dilakukan pada bagian yang mengalami kerusakan nyata, seperti penggantian rangka atap kayu dengan baja ringan, tanpa mengubah elemen visual utama seperti genteng plentong. Perbaikan pada kusen dan daun pintu dilakukan secara selektif, menjaga proporsi dan karakter asli bangunan. Instalasi modern seperti saluran air dan listrik dirancang secara non-destruktif agar dapat dibongkar tanpa merusak struktur utama. Pendekatan ini menunjukkan bahwa konservasi rumah tinggal bersejarah dapat dilakukan tanpa mengorbankan fungsi hunian maupun nilai autentik bangunan. Dengan diterapkannya metode konservasi berbasis prinsip tersebut, rumah tinggal di Jalan Diponegoro No. 11 tidak semata-mata digunakan sebagai hunian, melainkan juga memiliki fungsi lain sebagai warisan arsitektur yang hidup. Hal ini membuktikan bahwa pelestarian bangunan bersejarah di lingkungan perkotaan tetap memungkinkan dilakukan tanpa harus mengubah karakter dasar bangunan, selama pendekatannya dilakukan dengan penuh kehati-hatian dan tanggung jawab historis.

DAFTAR PUSTAKA

- Niron, E. S. (2023). Politik Penataan Ruang Kota Kupang Berbasis Identitas Fisik Dan Sosial-Budaya. *Jurnal Caraka Prabu*, 7(1), 39–64. <https://doi.org/10.36859/jcp.v7i1.1503>
- Abdussamad, Z. (2021). Metode penelitian kualitatif. *Jurnal Penelitian*, 6.
- Davies, O. O. A., Brisibe, W. G., & Davies, I. E. E. (2024). Challenges to implementation of adaptive reuse of heritage buildings. *International Journal of Architectural*

- Heritage*, 7(2), 19–32.
- Handinoto. (1996). *Perkembangan kota dan arsitektur Belanda di Surabaya (1870–1940)*. Lembaga Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat Universitas Kristen Petra.
- Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia. (2010). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya*.
- Latief, Y. (2019). Kajian pelestarian arsitektur pasca-kolonial di Jakarta. *Jurnal Arsitektur Nusantara*.
- Moleong, L. J. (2021). *Metodologi penelitian kualitatif* (Edisi revisi). PT Remaja Rosdakarya.
- Muhadjir, N. (2017). *Metodologi penelitian kualitatif*. Rake Sarasin.
- Nasrullah, N., & Syafri, S. (2024). Adaptive reuse in architecture: Transforming heritage buildings for modern functionality. *The Journal of Academic Science*, 1(5).
- Park, S., & Kang, M. (2025). Research on institutional frameworks for historic preservation through sustainable management and adaptive reuse: A comparative study in Philadelphia and Seoul. *International Journal of Urban Sciences*, 29(1), 175–194.
- Pratiwo. (2017). Arsitektur dan identitas nasional: Rumah tinggal di era kemerdekaan. *Jurnal Kota dan Arsitektur*.
- Riegl, A. (1903). *The modern cult of monuments: Its character and origin*. Getty Conservation Institute.
- Sudarwani, M. M., Eni, S. P., & Sir, M. M. (2020). Kajian revitalisasi kawasan Benteng Somba Opu sebagai kawasan bersejarah. *Jurnal Arsitektura*, 18(2), 185–198.
- Sudarwani, M. M., Purwanto, E., & Rukhayah, R. S. (2018). Akulturasi dalam arsitektur rumah tinggal Lasem. *Sabda: Jurnal Ilmu Budaya*, 13(2), 1410–7910. <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/sabda>
- Tandy, N., & Sembiring, S. G. (2024). Adaptive reuse as an approach to preserve heritage buildings. *Scientica: Jurnal Ilmiah Sains dan Teknologi*, 2(12), 572–583.
- Tjahjono, G. (2001). *Arsitektur Indonesia: Antara tradisi dan modernitas*. Yayasan Obor Indonesia.
- UNESCO. (1972). *Convention concerning the protection of the world cultural and natural heritage*.

Copyright holder:

Eka Prihatini, Sri Pare Eni, Margareta Maria Sudarwani (2025)

First publication right:

Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia

This article is licensed under:

