

IMPLEMENTASI PENDEKATAN *ADAPTIVE REUSE* PADA BANGUNAN “HERITAGE” KANTOR KEMENTERIAN PUPR

Julia Caesareina¹⁾, A.Hadi Prabowo^{2)*}, Arief Fadhillah³⁾

^{1,2,3)}Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Trisakti

*Corresponding Author: hadi.prabowo@trisakti.ac.id

Diterima: 22 Juli 2025

Revisi: 29 Juli 2025

Disetujui: 29 Juli 2025

Terbit: Agustus 2025

ABSTRAK

Transformasi Jakarta pasca pemindahan Ibu Kota Negara ke Nusantara menghadirkan tantangan sekaligus peluang baru dalam perencanaan kota, termasuk pemanfaatan kembali bangunan-bangunan pemerintahan lama. Penelitian ini mengkaji potensi adaptasi fungsi bangunan “Heritage” Kementerian PUPR melalui pendekatan *adaptive reuse*. Menggunakan metode deskriptif kualitatif dan studi dokumen, analisis dilakukan terhadap kondisi fisik bangunan, regulasi zonasi, serta aspek ekonomi lahan. Hasil kajian menunjukkan bahwa bangunan heritage tersebut memiliki nilai arsitektural dan historis yang layak dipertahankan, serta berada dalam zona yang mendukung pengembangan fungsi budaya dan komersial sesuai Pergub No. 103 Tahun 2021 dan kebijakan kawasan TOD MRT ASEAN. Simulasi proyeksi ROI menunjukkan bahwa fungsi komersial seperti area retail dan *co-working* memberikan nilai ekonomi tinggi, sedangkan fungsi publik seperti galeri seni memiliki kontribusi besar terhadap nilai sosial dan pelestarian budaya. Pendekatan *adaptive reuse* yang menerapkan prinsip fleksibilitas, konvertibilitas, ekspandabilitas, dan durabilitas memungkinkan bangunan ini diadaptasi menjadi ruang *mixed-use* yang menjawab kebutuhan masa kini tanpa kehilangan karakter historisnya. Dengan demikian, adaptasi bangunan ini dapat menjadi model regenerasi perkotaan yang berkelanjutan dan kontekstual bagi Jakarta sebagai Daerah Khusus.

Kata Kunci: *Adaptive Reuse, Heritage, Jakarta Pasca-IKN, Potensi, Mixed-Use*

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perpindahan status Ibu Kota Negara dari Jakarta ke Ibu Kota Nusantara (IKN) sejak diresmikannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2024 tentang Provinsi Daerah Khusus Jakarta menjadi babak baru dalam sejarah tatanan nasional. Jakarta kini tak lagi memanggul beban administratif sebagai pusat pemerintahan, namun diarahkan menjadi kota global yang berfokus pada fungsi bisnis, kebudayaan, dan inovasi. Transformasi ini bukan sekadar perubahan administratif, tetapi juga pergeseran paradigma dalam penataan ruang kota yang lebih adaptif dan berkelanjutan.

Dalam arus besar perubahan ini, muncul satu pertanyaan mendasar: Bagaimana nasib warisan arsitektural Jakarta, khususnya bangunan-bangunan pemerintah yang dulunya menjadi denyut nadi birokrasi nasional? Kawasan Kementerian PUPR di Jakartakhususnya Bangunan “Heritage”, memiliki nilai sejarah, fungsi strategis, dan karakteristik arsitektural yang khas, meskipun belum berstatus sebagai cagar budaya resmi. Dengan berpindahnya fungsi kementerian ke IKN, kawasan ini berisiko menjadi ruang mati yang kehilangan relevansi fungsionalnya.

Di sinilah konsep *adaptive reuse* hadir sebagai jawaban visioner terhadap tantangan urban tersebut. *Adaptive reuse* bukan sekadar praktik daur ulang bangunan lama, melainkan sebuah pendekatan desain yang menghargai sejarah, menjawab kebutuhan masa kini, dan memproyeksikan masa depan. Pendekatan ini menekankan keberlanjutan secara sosial, kultural, dan ekologis, serta membuka ruang baru bagi inovasi tanpa menghapus jejak masa lalu. Alih-alih merobohkan dan membangun dari awal, *adaptive reuse* menghidupkan kembali ruang yang pernah berfungsi, memberi makna baru tanpa menghilangkan identitas lamanya.

Dalam konteks Jakarta sebagai Daerah Khusus Jakarta (DKJ), pendekatan ini menjadi relevan secara regulatif dan strategis. Kota ini tidak hanya membutuhkan wajah baru, tapi juga narasi baru tentang bagaimana ruang hidup yang seharusnya berkembang tanpa melupakan akar sejarahnya. Oleh karena itu, menganalisis potensi transformasi kawasan PUPR melalui *adaptive reuse* tidak hanya penting dalam ranah arsitektural, tetapi juga menjadi studi kebijakan ruang yang menyentuh aspek identitas kota, efisiensi sumber daya, dan partisipasi masyarakat.

1.2 Tujuan Kegiatan

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis potensi fungsi barunya dengan peraturan yang berlaku, termasuk ketentuan pelestarian, zonasi, dan tata ruang kota dalam konteks transisi Jakarta sebagai Daerah Khusus.

II. STUDI PUSTAKA

Adaptive reuse merupakan strategi arsitektur yang semakin relevan di tengah tantangan global urbanisasi dan krisis sumber daya. Didefinisikan sebagai upaya mempertahankan nilai historis dan karakter spasial bangunan lama, dengan memberinya fungsi baru yang kontekstual dan sesuai kebutuhan masa kini (Plevoets & Van Cleempoel, 2019). Lebih dari sekadar pendekatan konservasi, *adaptive reuse* mencerminkan perpaduan antara preservasi nilai budaya dan transformasi fungsional, yang sangat dibutuhkan dalam perencanaan kota modern.

Menurut Bullen & Love (2021), *adaptive reuse* mampu menjawab isu keberlanjutan dalam pembangunan, khususnya dengan mengurangi limbah konstruksi, meminimalisasi penggunaan material baru, serta mengoptimalkan siklus hidup bangunan. Hal ini menjadikan *adaptive reuse* sebagai bagian dari solusi arsitektur rendah karbon, yang tidak hanya ramah lingkungan tetapi juga efisien secara ekonomi.

Prinsip Ekonomi Lahan dalam menerapkan *Adaptive Reuse* untuk menentukan apakah suatu bangunan atau kawasan layak untuk dilakukan *adaptive reuse*, diperlukan tentang nilai dan perencanaan lahan. Dalam bukunya, "*The Economics of Land Use Planning*", Tim B. L. Hart menekankan bahwa fungsi lahan yang ideal sangat dipengaruhi oleh lokasi, aksesibilitas, nilai sosial-ekonomi, serta integrasi terhadap jaringan perkotaan yang ada. Konsep ini sejalan dengan pendekatan *adaptive reuse* yang tidak hanya mempertimbangkan bangunan secara fisik, tetapi juga fungsi baru yang kontekstual secara spasial dan ekonomi.

III. METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif dengan metode studi dokumen regulasi dan studi literatur untuk menilai kesesuaian fungsi baru terhadap karakteristik dan nilai lahan.

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Penentuan Fungsi Baru

Dalam bukunya *The Economics of Land Use Planning*, Tim B. L. Hart menegaskan bahwa perencanaan penggunaan lahan yang efektif tidak semata ditentukan oleh aspek ekonomi pasar, tetapi juga harus mempertimbangkan fungsi sosial, nilai keberlanjutan, dan konteks ruang perkotaan. Pendekatan ini sangat relevan ketika berhadapan dengan bangunan lama yang akan digunakan kembali melalui konsep *adaptive reuse*. Sementara itu, yang dapat dirangkum ke dalam beberapa langkah analisis kesesuaian lahan, sebagai berikut:

a. Kondisi Fisik Bangunan dan Lahan

Gedung “Heritage” milik Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) merupakan salah satu bangunan ikonik yang menandai keberadaan kementerian ini di Jakarta. Terletak di kawasan strategis pusat kota, bangunan ini menjadi saksi perkembangan fungsi birokrasi sejak era kolonial hingga era modern. Meski termasuk bangunan lama, gedung ini masih aktif digunakan hingga saat ini sebagai kantor operasional utama Kementerian PUPR.

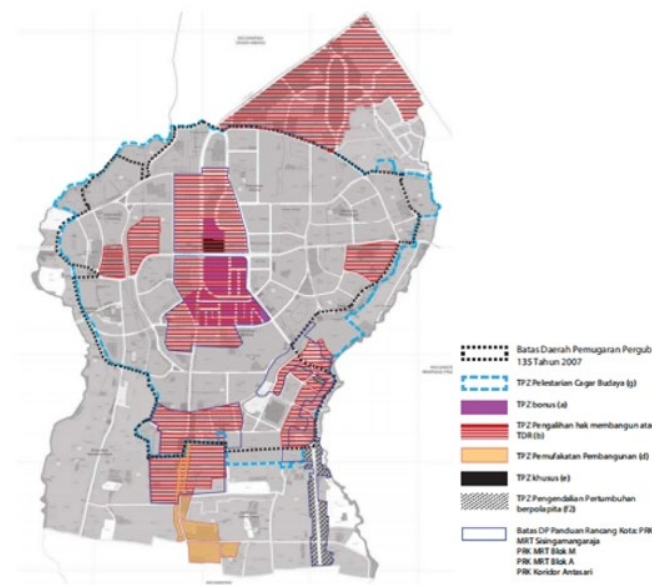
Secara arsitektural, gedung Heritage menampilkan karakteristik tropis dan kolonial dengan langgam modern awal, ditandai oleh bukaan lebar, plafon tinggi, dan penggunaan material kokoh seperti beton dan batu alam. Keberadaannya tidak hanya mencerminkan identitas institusi, tetapi juga menjadi bagian dari jejak historis kawasan pemerintahan Jakarta



Gambar 1. Gedung Heritage

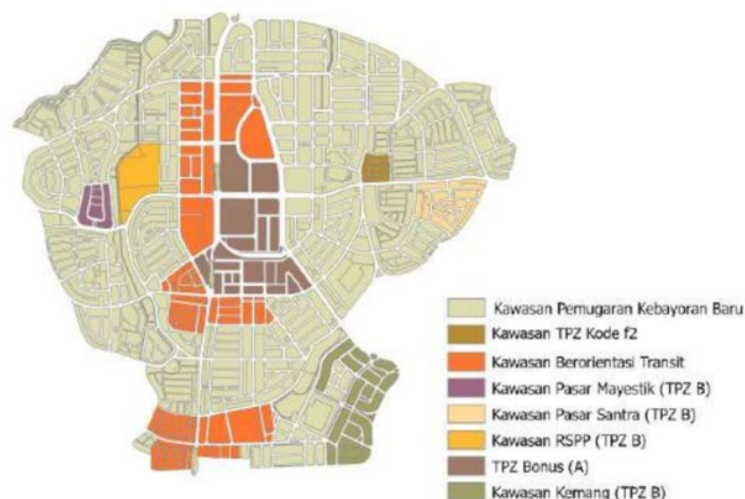
b. Legalitas dan Regulasi Tata Ruang

Berdasarkan Pergub No. 103 Tahun 2021 tentang Penataan Ruang Kawasan Kebayoran Baru. Lokasi lahan Kementerian PUPR termasuk kedalam zona b (TPZ Pengalihan hak membangun atau TDR)



Gambar 2. Peta Zonasi Kawasan Kebayoran Baru

Selain itu Kementerian PUPR termasuk kedalam Kawasan Transit (TOD) MRT ASEAN. Dengan itu kegiatan yang diizinkan adalah Museum dan Galeri Seni yang sebagai tambahan fungsi baru, sedangkan kegiatan yang sudah terjadinya sebagai perkantoran, restaurarnt, pusat jajan, jasa boga dan bakery, kafe dan kedai kopi. Kegiatan tersebut memiliki syarat ketentuan tambahan untuk pembangunannya yang fokus juga dengan lingkungan sekitarnya.



Gambar 3. Arah Pemanfaatan Kawasan Kebayoran Baru

- c. Analisis Ekonomi dan Biaya Peluang
Asumsi Dasar luas bangunan: 2.000 m² (estimasi kawasan Heritage). Biaya renovasi konservasi Rp 3 miliar (publik), Rp 4 miliar (komersial)
Sewa acuan:

- Retail/mall: Rp563.428/m²/bulan
- Grade A office (SCBD area): Rp400.000/m²/bulan

Tabel 1. Proyeksi Pendapatan Tahunan

Fungsi	Sewa (Rp/m ² /bulan)	Luas (m ²)	Pendapatan Tahunan (Rp)	Biaya Renovasi (Rp)	ROI 5 Tahun
Publik Galeri seni	–	–	–	Rp3.000.000.000	N/A
Publik Ruang komunitas	–	–	–	Rp3.000.000.000	N/A
Publik Bentara Budaya	–	–	–	Rp3.000.000.000	N/A
Komersial Co- working	Rp. 200.000 (office)	2.000	Rp4.800.000.000	Rp4.000.000.000	Tinggi
Komersial Area retail	Rp. 563.428 (mall)	2.000	Rp13.522.272.000	Rp4.000.000.000	Sangat Tinggi
Komersial Food court	Rp. 563.428	500	Rp3.380.568.000	Rp4.000.000.000	Sedang

Secara ekonomi, fungsi retail memberi KPI pendapatan paling tinggi, disusul *co-working*. Namun, biaya peluang sosial dan budaya dari ruang publik (Seperti Bentara Budaya) tidak bisa diukur langsung dan bisa memperkaya nilai kawasan jangka panjang (segmen wisata budaya, pelestarian identitas, ruang interaksi publik). Pilihan mixed-use (lantai dasar retail/food court, lantai atas *co-working* + ruang publik) bisa memberikan kombinasi nilai ekonomi & sosial, memaksimalkan pendapatan sekaligus mengurangi biaya peluang fungsi publik.

4.2 Implementasi Potensi *Adaptive Reuse* pada Bangunan “Heritage”

Mengacu pada prinsip *adaptive reuse* yang menekankan pada fleksibilitas, konvertibilitas, ekspandabilitas, dan durabilitas, Bangunan “Heritage” Kementerian PUPR sangat memungkinkan untuk diarahkan sebagai bangunan *mixed-use* adaptif. Pendekatan ini memungkinkan fungsi baru tanpa menghilangkan karakter asli bangunan, sekaligus memberikan ruang ekonomi dan sosial yang seimbang.

Tabel 1. Proyeksi Pendapatan Tahunan

Prinsip	Penjelasan Singkat	Contoh Implementasi Potensi <i>Adaptive Reuse</i>
Fleksibilitas	Ruangan multifungsi dengan perubahan internal minimal	Ruang memungkinkan berbagai aktivitas (pameran, seminar, ruang komunitas)
Konvertibilitas	Fungsi berubah dengan modifikasi minimal	Dari ruang kantor ke galeri cukup dengan penataan furnitur dan sistem MEP ringan
Ekspandabilitas	Kapasitas bangunan dapat diperluas modular	Penambahan ruang selasar atau <i>rooftop</i> tanpa mengganggu struktur utama
Durabilitas	Struktur tahan lama dengan adaptasi modular	Mempertahankan material asli, sistem servis yang mudah diperbaiki/ <i>upgraded</i>

V. KESIMPULAN

Kesimpulan berisi sebagai berikut:

- Pemindahan ibu kota ke IKN membuka peluang bagi transformasi fungsi bangunan pemerintah di Jakarta, termasuk bangunan “Heritage” Kementerian PUPR, melalui pendekatan *adaptive reuse*.
- Analisis berdasarkan kondisi fisik, regulasi tata ruang, dan nilai ekonomi menunjukkan bahwa bangunan heritage memiliki kelayakan tinggi untuk diadaptasi menjadi fungsi baru yang relevan dan berkelanjutan.
- Kajian zonasi dan peraturan menunjukkan bahwa fungsi budaya seperti galeri dan ruang komunitas diperbolehkan, serta kegiatan komersial seperti kafe, *co-working space*, dan area retail dapat diakomodasi dalam zona TPZ dan kawasan TOD.
- Perhitungan ROI menunjukkan bahwa fungsi komersial memiliki potensi pengembalian investasi tertinggi, namun fungsi publik memberikan nilai sosial dan kultural jangka panjang yang signifikan.
- Penerapan prinsip fleksibilitas, konvertibilitas, ekspandabilitas, dan durabilitas mendukung konsep *adaptive reuse* bangunan menjadi ruang *mixed-use* adaptif yang mempertahankan karakter asli sekaligus menciptakan fungsi baru yang relevan terhadap kebutuhan kota masa depan.

DAFTAR PUSTAKA

- Akanbi, L. A., Oyedele, L. O., Akinade, O. O., Ajayi, A. O., Davila Delgado, M., Bilal, M., & Bello, S. A. (2018). *Salvaging building materials in a circular economy: A BIM-based whole-life performance estimator*. *Resources, Conservation & Recycling*, 129, 175–186.
- Bullen, P. A., & Love, P. E. D. (2021). *Adaptive reuse of buildings: Sustainability assessment and decision making*. Routledge.
- Hart, T. B. L. (2020). *The economics of land use planning: Urban and regional economics for planning and development*. Red Globe Press.
- Plevoets, B., & Van Cleempoel, K. (2019). *Adaptive reuse of the built heritage: Concepts and cases of an emerging discipline*. Routledge.