

Tantangan Revitalisasi Gedung CTC Jalan Kramat Raya Jakarta Pusat

Sonja Mirzani ¹, Sudarmawan Juwono ², Ari Wijaya ³

¹ Magister Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Kristen Indonesia Jakarta.

² Lab. Perancangan dan Perkembangan Arsitektur, Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Bung Karno Jakarta.

³ Lab. Teknologi Bangunan Arsitektur, Program Studi Arsitektur, Universitas Persada YAI Jakarta.

Email korespondensi: sonja.mirzani@gmail.com

Abstrak

Presiden Soekarno atau Bung Karno dikenal sebagai negarawan dan arsitek sehingga sangat *concern* untuk mengikuti hampir semua proyek arsitektur gedung-gedung negara pada masa kepemimpinannya. Salah satu monumen peninggalan era pemerintahannya adalah Gedung CTC di kawasan Pasar Senen, Jakarta Pusat. Bangunan ini dibangun untuk mengakomodasi kebutuhan aktivitas ekspor impor perdagangan Indonesia. Bangunan dengan gaya arsitektur modern ini menjadi salah satu penanda zaman dan identitas bagi kawasan sekitar. Revitalisasi bangunan gedung bersejarah ini memiliki makna sangat penting antara lain menjadi monumen kesejarahan maupun arsitektur sebagai penguat identitas maupun penggerak aktivitas kawasan. Tantangan utama dalam revitalisasi adalah dimensi bangunan, tapak yang relatif terbatas dan lingkungan, serta kawasan yang mengalami degradasi. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif rasionalistik untuk mengeksplorasi nilai-arsitektur bangunan dan kawasan serta peluang dalam revitalisasi. Dari hasil penelitian menunjukkan bahwa potensi arsitektur yang menjadi dasar dalam revitalisasi adalah nilai visual arsitektur, fungsi bangunan, makna, dan kualitas lingkungan.

Kata-kunci : revitalisasi, nilai arsitektur bangunan, kawasan

Pendahuluan

Gedung CTC (*Central Trading Company*) Jalan Kramat Raya Jakarta Pusat adalah gedung bergaya arsitektur modern yang dibangun pada tahun 1960 era pemerintahan Bung Karno. Gaya modern yang diterapkan pada gedung ini sangat dipengaruhi oleh pemikiran arsitektur maupun politik Bung Karno pada masa itu. Semula bangunan ini berfungsi mawadahi aktivitas perdagangan ekspor impor Indonesia, namun kini hanya dimanfaatkan sebagian ruang yang ada sebagai kantor Bank Nasional. Pemeliharaan dan perawatan yang minimal menyebabkan terjadi proses kerusakan masif sehingga tidak bisa direhabilitasi kembali. Oleh sebab itu dengan memperhatikan nilai kesejarahan maka gedung CTC ini harus dilestarikan dengan mempertahankan karakter arsitektur serta mengembangkan fungsi baru yang sesuai. Pelaksanaan revitalisasi ini harus didahului oleh suatu studi tentang nilai arsitektur, strategi memperkuat eksistensi arsitektur dan pemanfaatannya.

Konsep konservasi bersifat dinamis sebagaimana dikemukakan dalam Burra Carter (1981), "*Pelestarian adalah suatu proses pengelolaan sebuah tempat agar kultur yang ada tetap terpelihara dan terjaga dengan baik sesuai situasi dan kondisi setempat*". Upaya pelestarian membutuhkan

pendekatan konservasi dinamis, tidak hanya bangunan saja melainkan lingkungan di sekitarnya harus dilibatkan serta sejarah kotanya. Pemahaman itu kemudian dirujuk Undang-Undang Cagar Budaya No. 11 Tahun 2010 yang menyebutkan bahwa "*Pelestarian adalah upaya untuk mempertahankan cagar budaya dan nilainya dengan cara melindungi, mengembangkan, dan memanfaatkannya*". Studi ini diharapkan dapat menjalankan suatu proses eksplorasi yang menghasilkan interpretasi atas kondisi gedung, dokumentasi elemen arsitektur yang signifikan untuk dilestarikan sebagai komponen utama konservasi. Pengamatan terhadap lingkungan juga dilakukan untuk mendapatkan relasi kontekstual antara kehadiran gedung dengan lingkungan serta kawasan sekitarnya.

Pelestarian harus menjadi integrasi yang baik ini harus mengakomodasi aspek *figure ground* (komposisi *solid-void*), sistem *linkage* (relasi, akses, dan kesatuan dengan lingkungan sekitar) dan *place* (makna bangunan bagi warga kota) (Trancik, 1986; Juwono; 2008, Antariksa; 2016). Adapun elemen tersebut dapat diuraikan antara lain fasad, struktur dan konstruksi, sistem aksesibilitas, sirkulasi, sistem visual bangunan dan kawasan. Permasalahan yang diajukan adalah sebagai berikut : (1) Nilai visual arsitektur dan kawasan yang menjadi kekuatan gedung CTC; (2) Bagaimana strategi dalam merevitalisasikan?

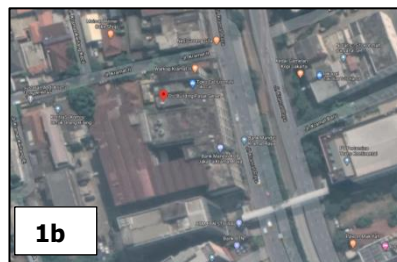
Metode Penelitian

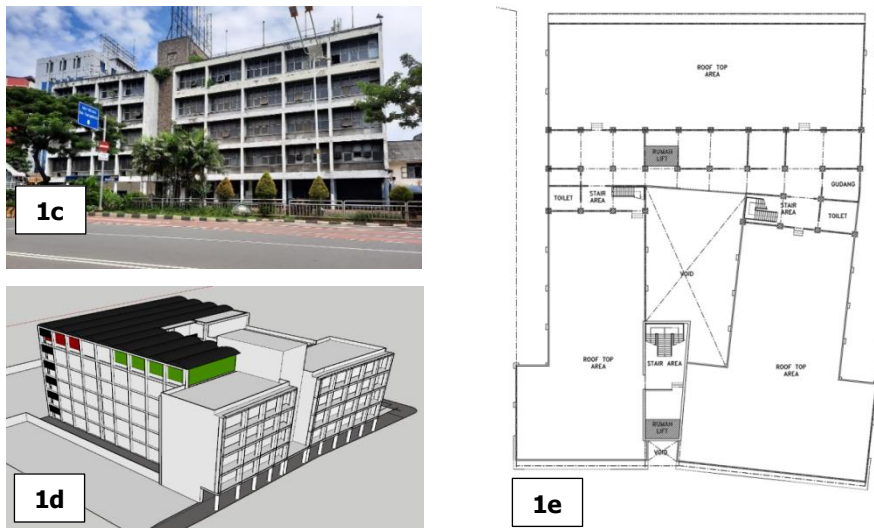
Pembahasan diarahkan pada eksplorasi mengenai nilai arsitektur gedung dan kawasan sekitarnya dengan memperhatikan konteks perkembangan kawasan. Oleh sebab itu metode yang dipakai adalah deskriptif kualitatif , dengan tujuan untuk mengeksplorasi nilai arsitektur yang berbentuk sistem fisik antara lain fasad, elemen arsitektur, struktur dan konstruksi, sistem aksesibilitas, sirkulasi, sistem visual bangunan dan kawasan. dekrispikan temuan dan hasil analisis dalam penelitian ini (Creswell, 2016; Groat, 2004). Adapun alat bantu yang digunakan adalah kamera foto dan catatan grafis. Hasil analisis dapat memberikan arahan tindakan pelestarian terhadap bangunan.

Sejarah dan Kondisi Eksisting Gedung

Tantangan Revitalisasi Gedung CTC Jalan Kramat Raya Jakarta Pusat Gedung CTC Kramat Raya yang berada di Jalan Kramat Raya No. 69-71, Kelurahan Kwitang, Kecamatan Senen, Kotamadya Jakarta Pusat dengan data sebagai berikut :

Luas Total Lantai	: 15.000m ²
Luas Lahan	: 5.485m ²
Status	: 80% Kosong, 20% Disewakan
Jumlah Lantai	: 5-6 lantai





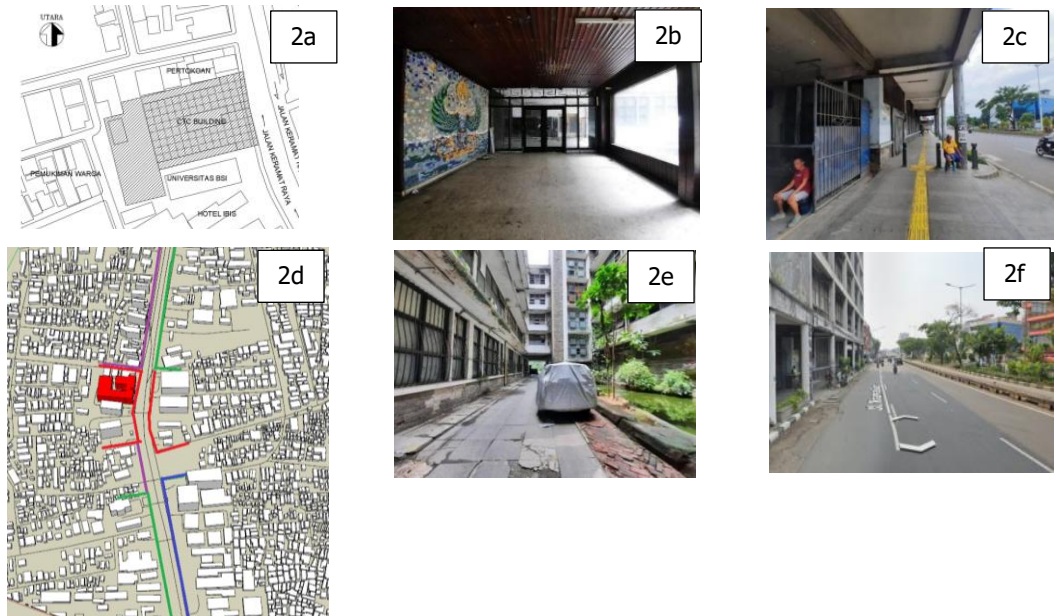
Gambar 1. Kawasan & Tapak Bangunan

1a. Posisi Bangunan CTC di Jakarta Pusat; 1b. Tapak Bangunan; 1c. Tampak Bangunan; 1d. Perspektif Bangunan; 1e. Denah lantai dasar

Lokasi gedung berada pada lingkaran tepi kawasan Jakarta Pusat dan memiliki aksesibilitas yang sangat baik terjangkau oleh transportasi umum kota. Batas-batas bangunan: (1) Utara, dibatasi lingkungan pertokoan dan perkantoran lama yang kurang representatif secara fisik, (2) Timur dibatasi *arcade* trotoar pejalan kaki yang membuat pejalan kaki terintegrasi dengan sisi timur bangunan, (3) Bagian selatan dibatasi keberadaan Kampus Bina Sarana Informatika, (4) Bagian barat dibatasi jalan lingkungan permukiman warga. Bangunan gedung ini didesain dengan pola GSB nol yang rapat dengan trotoar pejalan kaki. Saat ini gedung berada di bawah pengelolaan PT PPI (Pusat Perdagangan Indonesia) salah satu Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang bergerak pada bidang perdagangan nasional dan internasional.

Nilai Arsitektur Bangunan

Bangunan ini memiliki langgam arsitektur modern dengan mengakomodasi prinsip arsitektur tropis modern yang filosofi *form follow function* yang ditunjukkan bangunan berbentuk kotak sederhana, dominasi *grid* yang membentuk karakter fasad, teknologi pemanfaatan aliran angin dan pencahayaan alamiah (Triariastoto, 2020). Bentuk bangunan semacam ini ditemukan pada karya-karya arsitektur masa itu seperti gedung Bank Indonesia (Jalan Thamrin), Masjid Istiqlal, dan Hotel Indonesia. Karakter lain adalah keberadaan *arcade* di atas trotoar sebagai konsekuensi sempadan nol. Ciri-ciri sempadan nol ini tidak banyak ditemukan pada karya arsitektur pasca kemerdekaan. Sekalipun kesederhanaan bentuk gedung ini menyatu dengan lingkungannya namun secara visual bangunan menjadi *focal point* karena ketinggian serta fasad bangunan yang nampak dominan dibandingkan lingkungan sekitar. Penutup lantai sebagian berupa marmer masih dipertahankan dengan baik. Ornamen yang menarik adalah gambar Dewi Kemakmuran yang menghiasi *entrance* utama. Parkir dan sirkulasi kendaraan terletak pada tapak bagian belakang yang berdaya tampung sangat terbatas. Sejauh ini struktur dan konstruksi bangunan masih utuh dan tidak banyak mengalami perubahan yang signifikan.



Gambar 2. Denah & Tampak

(2a) Site Plan, (2b) Interior yang Menampilkan Ornamen Dewi Kemakmuran, (2c) Trotoar Depan, (2d) Posisi Bangunan Pada Kawasan, (2e) Void Bangunan, (2f) Jalan Kramat Raya.



Gambar 3. Sistem Visual Kawasan

(3a) Potensi Ketinggian Bangunan Dibandingkan dengan Lingkungan Sekitar, (3b) Arcade Trotoar Pejalan Kaki yang Membuat Pejalan Kaki Terintegrasi Dengan Sisi Timur Bangunan, (3c) Potensi Bangunan dari Arah Selatan Sebagai Sistem Visual Kawasan, (3d) Potensi Visual Bangunan dari Arah Seberang Jalan.

Tabel 1. Konservasi Arsitektur

POTENSI ARSITEKTUR & KAWASAN	DESKRIPSI TEMUAN	TINDAKLANJUT KONSERVASI
1. Gaya Arsitektur	Tipologi bangunan modern tropis tinggi dengan ciri fisik fasad <i>grid</i> .	Dipertahankan elemen arsitektur yang utama.
2. Tapak	Konsep GSB nol dan <i>inner-parking</i> yang menyatu dengan jalur pedestrian.	Mempertahankan akses pedestrian.
3. Sistem Bangunan	Sistem bangunan tropis memanfaatkan sistem penghawaan & pencahayaan alamiah.	Dipertahankan minimal mengurangi beban energi listrik.
4. Ruang & Fungsi Aktivitas	Saat ini berfungsi sebagai gedung perkantoran biasa dan sebagian ruang	Perlu dikembangkan lebih lanjut untuk fungsi aktivitas yang lebih

	telah dimanfaatkan sebagai kantor bank.	bermakna.
5. Fasad	Fasad yang dibentuk oleh bukaan cendela dan konstruksi balok-kolom <i>grid</i> menjadi elemen visual lingkungan maupun kawasan.	Dipertahankan keterbukaannya sehingga karakter modern tetap terjaga dan sekaligus menjadi elemen keunikan arsitektur bangunan.
6. Ketinggian	Ketinggian bangunan dominan terhadap lingkungan sekitar.	Dipertahankan keberadaannya tetap dominan dengan mengusulkan regulasi pengendalian intensitas pembangunan.
7. Ornamen	Adanya ornamen hias pada dinding ruang <i>entrance</i> utama bertema Dewi Kemakmuran.	Mempertahankan ornamen tersebut dan menempatkan ruangnya sehingga karakter bangunan terjaga.
8. Aksesibilitas	Aksesibilitas cukup baik terjangkau oleh angkutan umum.	Mempertahankan aksesibilitas pejalan kaki.
9. Sistem Struktur & Konstruksi	Secara visual sistem struktur dan konstruksi masih utuh namun perlu dikaji kembali dari aspek kekuatannya.	Melakukan uji kelayakan dan penambahan perkuatan bilamana diperlukan.
10. Sistem Visual Kawasan	Dari sistem visual para pengguna Jalan Kramat Raya sangat mudah melihat bangunan ini terutama dari arah Salemba-Kampung Melayu. Bangunan memiliki peran sebagai penanda Kawasan.	Memanfaatkan potensi sebagai <i>landmark</i> , <i>focal point</i> , dan <i>serial vision</i> .
11. Nilai Kawasan	Keberadaan bangunan cagar budaya lainnya di kawasan tersebut antara lain Gedung Museum Sumpah Pemuda akan meningkatkan nilai kawasan.	Dikembangkan sebagai bagian peningkatan nilai kawasan dengan memanfaatkan eksistensi bangunan sebagai generator kawasan, <i>landmark</i> , dan penanda visual.

Tabel 2. Analisis Pengembangan Fungsi Bangunan

MASUKAN	ALTERNATIF 1	ALTERNATIF 2
<p>Pemilik (<i>owner</i>) memberikan masukan bahwa fungsi yang baru harus mampu meningkatkan nilai dan optimalisasi aset baik secara fisik maupun profit ekonomi. Saat ini sebagian ruang telah digunakan sebagai Kantor Bank Mandiri yang melayani aktivitas perbankan. Beberapa alternatif fungsi baru yang dapat dikembangkan antara lain :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ <i>Rental Office</i> ■ <i>Coworking space</i> ■ <i>Cafe</i> ■ <i>Hotel Capsule</i> ■ <i>Galery</i> ■ <i>Museum</i> 	<p>Fokus bangunan sebagai ruang kerja dengan mengembangkan sebagai Ruang Kreatif bagi <i>Star-Up</i> dengan menyediakan fasilitas <i>Coworking Space</i>, dilengkapi fasilitas perbankan dan Hotel <i>Capsule</i> yang mempunyai berbagai fasilitas penunjang lainnya. <i>Capsule Hotel</i> merupakan tempat untuk beristirahat yang prantis dan diberikan untuk para pengguna (pekerja, pebisnis, mahasiswa tingkat akhir, dan <i>freelancer</i>).</p>	<p>Bangunan CTC dikembangkan sebagai galeri dan museum yang dipadukan dengan <i>cafe</i> serta mempertahankan fasilitas rental office terbatas berupa pelayanan perbankan yang telah ada.</p> <p>Potensi fisik bangunan yang ada memungkinkan untuk dilakukan pemanfaatan fungsi tersebut. Dari fungsi sebagai galeri dan museum diharapkan ada peningkatan <i>traffic</i> yang membuat kawasan ini hidup kembali.</p>

Nilai Arsitektur Kawasan

Kawasan Jalan Kramat Raya dan Senen-Kwitang lebih dikenal sebagai kawasan perniagaan dan perbelanjaan. Padahal ada beberapa potensi kawasan lain yang memiliki jejaring nilai kesejarahan dan budaya yaitu : Museum Sumpah Pemuda, Jalan Kramat Raya 106; Museum MH. Thamrin, Jalan Kenari 2; Museum Kebangkitan Nasional, Jalan Abdurrahman Saleh 26; Gedung Pertunjukan Wayang Orang-Bharata, Jalan Kalilio 15. Jalan Kramat Raya adalah *linkage structural* kawasan yang menghubungkan *node* Pasar Senen-Kwitang-Salemba-Jatinegara-Kampung Melayu. Adanya jajaran beberapa *node* historis ini menjadi rangkaian “*serial vision*” khususnya antara bangunan Museum Sumpah Pemuda yang bergaya kolonial. Jalan Kramat Raya sendiri memiliki tingkat kejamakan fungsi yang sangat beragam sehingga kehilangan kontekstualitas arsitekturnya. Trotoar Jalan Kramat Raya menjadi ruang yang mengalami degradasi baik secara fisik, fungsi, dan visual karena banyak ditinggalkan penghuninya. Penyebabnya karena kawasan ini hanya menjadi ruang lintasan jalan warga kota dan dianggap tidak memiliki atraksi kota yang menarik untuk dikunjungi. Pergerakan kendaraan yang cenderung cepat di Jalan Kramat Raya tidak menguntungkan keberadaan bangunan-bangunan yang ada di lingkungan tersebut.

Keberadaan bangunan CTC berpotensi memperkuat identitas arsitektur kawasan Kramat Raya-Pasar Senen Jakarta Pusat yang sekarang didominasi gedung yang tidak memiliki nilai arsitektur khas sehingga kawasan ini kehilangan konteks dengan masa lalu dan sejarahnya. Keberadaan gedung CTC dapat dimanfaatkan sebagai gedung perkantoran maupun fasilitas akomodasi wisata seperti hotel, atau *coworking space*, atau galeri seni. Adapun hambatannya adalah kondisi lingkungan yang mengalami degradasi akibat penurunan aktivitas serta tidak ada kekuatan atraktif yang menarik warga kota untuk mengunjungi.

Tabel 3. Analisis SWOT

KOMPONEN	KEKUATAN	KELEMAHAN
	(1) Merupakan bangunan yang memiliki signifikansi arsitektur sebagai sistem visual pada skala kawasan, (2) Sebagai monumen arsitektur modern, (3) Potensi bangunan untuk dikembangkan dalam fungsi baru, (4) Lokasi mudah dijangkau dan diakses.	(1) Kawasan ini merupakan zona perdagangan yang mengalami degradasi baik secara visual dan fungsi, (2) Berada pada bawah jalan layang sehingga tidak mudah terlihat, (3) Fasilitas ruang parkir terbatas, (4) Sistem konstruksi dan struktur perlu dipertimbangkan menampung fungsi baru.
PELUANG	STRATEGI MEMANFAATKAN KEKUATAN UNTUK MEMPEROLEH PELUANG	STRATEGI MEMANFAATKAN PELUANG UNTUK MENGATASI KELEMAHAN
(1) Kawasan dan lingkungan sekitar memiliki signifikansi sejarah dan makna arsitektur kota, (2) Berada di lingkungan yang memiliki tingkat keramaian cukup tinggi.	Keberadaan obyek pada kawasan memperkuat nilai baik secara fungsi maupun karakter kawasan dengan cara : (1) Mempertahankan	(1) Mengembangkan potensi lingkungan dan kawasan ramah pejalan kaki, (2) Menggunakan sistem <i>lighting artificial</i> untuk

	elemen arsitektur khas seperti ornamen dan material, (2) Merevitalisasikan sistem visual bangunan sebagai <i>focal point</i> dan <i>serial vision</i> (3) Mengembangkan fungsi baru yang sesuai dengan kapasitas bangunan.	meningkatkan eksistensi bangunan secara visual, (3) Mengakomodasi kebutuhan parkir pada bagian belakang, (4) Melakukan <i>test</i> untuk kebutuhan kekuatan sistem konstruksi dan struktur.
ANCAMAN	STRATEGI KEKUATAN UNTUK MENGATASI ANCAMAN	STRATEGI KELEMAHAN DAN MENGURANGI MENGHINDARI ANCAMAN
(1) Potensi perkembangan lingkungan dan kawasan yang menyebabkan bangunan kehilangan peran sebagai signifikasinya, (2) Degradasi arsitektur kawasan lingkungan baik secara fisik dan fungsi.	(1) Menjadikan bangunan ini menjadi <i>landmark</i> sehingga dapat menjadi <i>focal point</i> yang meningkatkan karakter kawasan, (2) Menjadikan sebagai rangkaian (<i>network</i>) dengan bangunan bersejarah lain di kawasan ini.	(1) Memperkuat eksistensi visual bangunan dengan mengendalikan intensitas pembangunan dengan usulan regulasi pengendalian intensitas pembangunan/ketinggian bangunan, (2) Mengembangkan fungsi baru yang kontekstual sebagai "ruang kreatif kota" yang mampu menjadi ruang aktivitas baru generasi milenial.

(Sumber: Hasil Analisis, 2021)

Arahan Konseptual Revitalisasi

Dari hasil bahasan tersebut dapat dikemukakan sebagai berikut :

1. Dari aspek arsitektur memiliki potensi fisik, visual, makna yang dapat dikembangkan dalam memperkuat eksistensinya. Oleh sebab itu perlu dipersiapkan bangunan dengan tema baru sehingga menjadi daya tarik kunjungan warga kota dan memiliki nilai ekonomi yang dapat digunakan untuk mempertahankan keberlanjutan bangunan. Guna memenuhi tujuan tersebut maka dilakukan : (1) Studi kelayakan fisik arsitektur (sistem visual, fungsi, dan sistem bangunan) dan ekonomi bangunan khususnya mempertahankan keterbukaan fasad bangunan, (2) Mempersiapkan sistem *artificial lighting* untuk memperkuat eksistensi visual bangunan, (3) Strategi re-desain mempersiapkan kapasitas ruang dan memperkuat sistem struktur konstruksi yang ada.
2. Dari aspek kawasan, keberadaan bangunan dapat meningkatkan nilai historis, kejamakan, dan fungsi kawasan yang selama ini hanya dikenal sebagai kawasan perniagaan. Guna memenuhi tujuan tersebut perlu dilakukan : (1) Menjadikan bangunan ini sebagai bagian pengembangan aktivitas kawasan yang baru dan potensi sebagai generator kawasan, (2) Mengintegrasikan dengan pengembangan kawasan Senen-Kwitang. Usulan mengenai regulasi pengendalian intensitas pembangunan.

Kesimpulan

Dari hasil penelitian menunjukkan bahwa potensi arsitektur yang menjadi dasar dalam revitalisasi adalah nilai visual arsitektur, fungsi bangunan, makna, dan kualitas lingkungan. Oleh sebab itu revitalisasi bangunan gedung CTC harus memperkuat keberadaannya dalam sistem visual, dan meningkatkan fungsi dan maknanya untuk memperkuat karakter kawasan. Upaya memperkuat sistem visual dilakukan dengan mempertahankan keterbukaan dan mengendalikan intensitas pembangunan fisik lingkungan sekitar. Strategi daam revitalisasi yang dapat direkomendasikan sebagai berikut : (1) Mempertahankan komponen fasad bangunan dengan pola *grid* yang menjadi

karakter dominan sebagai sistem *focal point* kawasan, (2) Mempertahankan denah asli, sistem *void* untuk sirkulasi udara dan pencahayaan, ornamen, dan material bangunan sebagai karakter bangunan, (3) Mengembangkan fungsi baru yang sesuai dengan kapasitas bangunan, (4) Memperkuat sistem struktur dan konstruksi bangunan.

Daftar Pustaka

- Cresswel, J (2016). *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*. California: Sage Publications, Inc.
- Juwono, S., & Sudharnoto, D. (2008). *Menuju pelestarian Gedung Filateli Jakarta : eks Kantor Pos Lama Pasar Baru Jakarta*. Universitas Bung Karno Jakarta.
- Sudikno, A. (2016). *Teori dan Metode Pelestarian Kawasan Pecinan*. Penerbit Cahaya Atma Pustaka. Yogyakarta.
- Groat, L., & Wang, D. (2002). Architectural Research Methods. *Nexus Network Journal*. 6 (1),51-53.
DOI:10.1007/s00004-004-0006-7
- Triakariastoto. (2020). Potensi Cagar Budaya pada Bangunan Ex CTC di Jalan Kramat Raya Jakarta Pusat. Universitas Persada Y.A.I Jakarta
<http://repository.upi-yai.ac.id/id/eprint/1308>