Optimalisasi Aset Bersejarah: Sebuah Studi Literatur

Vanda Carolina Aprilia Lovenita¹, Muhammad Kemal Maulana Rohman²

¹²Politeknik Keuangan Negara STAN

4111220091_vanda@pknstan.ac.id

INFORMASI ARTIKEL

Diterima Pertama
29 Desember 2023

Dinyatakan Diterima
30 Juni 2024

ABSTRACT

Adaptive Reuse is a complex process in determining what kind of policy needs to be taken in maintaining a building which in this case is specifically for buildings whose original function has been lost. Discussion of this concept is made in order to streamline an asset even though it is no longer functioning as originally but can still produce an economic value and maintain the socio-cultural value in it. Various discussions refer to the result that adaptive reuse is very important to be applied in the real world in order to continue to maintain the sustainability of an asset without having to destroy it. There are also many criteria on how this concept should work so that the purpose of using this concept can be felt by the surrounding. The research method used in this research is a qualitative method with various forms of approaches in finding theories and conclusions.

Keywords : *historical, sustainable, adaptive.*

ABSTRAK

Adaptive Reuse merupakan suatu proses yang kompleks dalam menentukan kebijakan seperti apa yang perlu diambil dalam memelihara suatu bangunan yang dalam hal ini dikhususkan untuk bangunan yang fungsi aslinya sudah hilang. Pembahasan mengenai konsep ini dibuat dalam rangka mengefektifkan suatu aset walaupun sudah tidak berfungsi sebagaimana aslinya tetapi tetap dapat menghasilkan suatu nilai ekonomis dan mempertahankan nilai sosial budaya di dalamnya. Berbagai pembahasan merujuk pada hasil bahwa *adaptive reuse* ini sangat penting untuk diterapkan dalam dunia nyata demi untuk terus menjaga keberlanjutan suatu aset tanpa harus memusnahkannya. Banyak juga terdapat kriteria tentang bagaimana seharusnya konsep ini berjalan agar tujuan dari penggunaan konsep ini bisa dirasakan oleh sekitar. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini berupa metode kualitatif dengan berbagai bentuk pendekatannya dalam mencari teori dan juga kesimpulan.

Kata kunci: sejarah, keberlanjutan, adaptif

1. PENDAHULUAN

Pada tahun 1964, Jakarta disahkan menjadi Ibu Kota Indonesia yang tercantum pada Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1964 (Yahya, 2018). Dasar hukum tersebut menyebabkan Jakarta memiliki fungsi sebagai pusat pemerintahan dan perekonomian. Selain itu, Jakarta sebagai ibu kota juga telah menjadi simbol negara Indonesia (Hutasoit, 2018). Namun, saat ini pemerintah sedang gencar melakukan pemindahan ibu kota. Hal ini secara tegas disahkan dan ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 mengenai Ibu Kota Negara oleh Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) pada 18 Januari 2022 yang ditandatangani oleh Presiden pada tanggal 15 Februari 2022 (Saraswati et al., 2022). Rencana dari kegiatan tersebut didasari oleh dua tujuan utama, yaitu untuk mendorong pemerataan pembangunan dan peningkatan tata pemerintahan (Herdiana & Padjadjaran, 2022).

Alasan kuat tentang keputusan pemerataan pembangunan didasari oleh kondisi *urban carrying capacity* atau kelebihan kapasitas tekanan yang terjadi pada Jakarta sebagai ibu kota lama (Toana et al., 2020). Salah satu solusi dari permasalahan ini adalah dengan melakukan urbanisasi atau perpindahan penduduk. Oleh karena itu, alasan ini menjadi selaras dengan salah satu tujuan utama dari wacana pemindahan ibu kota, yaitu pemerataan pembangunan agar tercipta keseimbangan pembangunan di seluruh daerah yang akan berakibat pada pemerataan ekonomi. Namun, masalah baru muncul akibat adanya urbanisasi yaitu *idle asset*. Contoh kondisi tersebut digambarkan pada salah satu penelitian yang dilakukan di desa Pinggu, China yang mengalami *Idle Rural Residential Land* (IRRL). Penelitian tersebut menggambarkan peningkatan aset terbengkalai berupa lahan di daerah pinggiran perkotaan akibat dari peningkatan urbanisasi (Toana et al., 2020).

Perpindahan ibu kota tentu akan diiringi dengan perpindahan kantor-kantor pemerintahan mulai istana negara hingga berbagai gedung kantor kementerian termasuk Kementerian Keuangan. Hal ini menjadi

masalah baru karena sebagian besar kantor pemerintahan yang digunakan di ibu kota Jakarta adalah bangunan bersejarah. Bangunan yang digunakan sebagai istana negara di Jakarta adalah rumah pribadi seorang warga Belanda bernama Van Braam yang telah diambil alih oleh pemerintah Hindia-Belanda sebagai pusat pemerintahan, selain itu banyak kejadian bersejarah yang melibatkan bangunan istana negara (Humas Kemensetneg R, 2023). Contoh bangunan bersejarah lain yang telah dimanfaatkan sebagai kantor pemerintahan di Jakarta adalah berbagai gedung di bawah naungan Kementerian Keuangan, yaitu gedung AA Maramis yang telah dicatat oleh UNESCO sebagai cagar budaya, aula serbaguna DJKN yang merupakan gedung pendidikan dokter STOVIA, gedung Jusuf Anwar sebagai gedung DJPB yang sebelumnya merupakan induk istana di masa Daendels, dan sebagainya (Kementerian Keuangan, n.d.). Banyaknya bangunan bersejarah yang telah digunakan sebagai gedung pemerintahan menjadi urgensi dalam penelitian ini. Hal ini dikarenakan pemindahan ibu kota negara akan menyebabkan perpindahan pula sebagian besar kantor pemerintahan yang akan menyebabkan *asset idle* pada bangunan bersejarah tersebut.

Seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya, beberapa aset yang *idle* termasuk ke dalam aset yang bersejarah. Dalam rangka mencegah hilangnya nilai sejarah pada aset tersebut, perlu untuk dilakukan pemanfaatan kembali. Sebelumnya kita pernah mendengar istilah *reuse, reduce, recycle, recovery, dan repair* atau yang biasa kita sebut prinsip "5R". Prinsip-prinsip ini sejatinya selaras dengan tujuan pemerintah dalam mengupayakan efisiensi dan efektivitas sumber daya sehingga dapat menjaga kelestarian fungsi lingkungan hidup (Kemenperin, 2018). Dalam konteks *heritage building*, prinsip-prinsip tersebut bisa digunakan dengan menyesuainya melalui konsep *adaptive reuse*. Konsep ini tak lain bertujuan seperti yang sudah dikatakan di awal bahwa *heritage building* perlu dilestarikan nilai-nilainya juga perlu diadaptasikan untuk digunakan di masa kini dan mentransfernya di masa depan (Arfa et al., 2022). Pemanfaatan kembali dalam hal ini dimaksudkan untuk

menghidupkan kembali nilai-nilai sejarahnya tanpa harus merubah struktur aslinya (Yildirim, 2012). Struktur asli ini tidak boleh diubah karena telah tercantum dalam Undang-Undang No 11 Tahun 2010 Tentang Cagar Budaya yang mengatakan bahwa jika ingin diadakan penggunaan kembali terhadap bangunan bersejarah atau cagar budaya, tetap harus memperhatikan bentuk aslinya sebelum diadakan penggunaan kembali tersebut. Hal ini penting mengingat keberadaan aset bersejarah tersebut bisa menjadi *landmark* bagi eksistensi suatu negara.

Pemanfaatan Kembali aset - aset bersejarah yang *idle* tersebut perlu memperhatikan beberapa kepentingan seperti : (1) Pemerintah, termasuk perlindungan aset budaya, pembangunan monumen budaya baru dan mendorong partisipasi masyarakat dalam perlindungan warisan budaya, (2) Masyarakat, termasuk termasuk mempertahankan budaya lokal, peluang untuk memperbaiki lingkungan perkotaan, sumber daya budaya baru untuk pendidikan dan hiburan, serta meningkatkan minat masyarakat terhadap warisan budaya dan (3) Ekonomi, termasuk peluang kerja dan sumber daya pariwisata (Mahendra, 2017). Salah satu hal yang disinggung adalah tentang peluang memperbaiki lingkungan perkotaan. Aset bersejarah yang berada di lingkungan padat perkotaan harus membawa perubahan terhadap lingkungan sekitarnya, apalagi dengan adanya isu *climate change* yang salah satu faktornya adalah faktor lingkungan khususnya di perkotaan yang segala aktivitasnya selalu dijadikan penyebab terjadinya *climate change*. Penggunaan kembali aset bersejarah dengan konsep yang benar atau yang di era sekarang dikenal dengan konsep *green building* akan menjadikan aset tersebut memiliki kesan yang lebih ramah terhadap lingkungan dengan hematnya energi, berkurangnya emisi juga lebih sehat untuk siapapun yang berada di sekitarnya (Sudarwani, 2012).

Berdasarkan uraian di atas, kegiatan memanfaatkan kembali suatu aset terutama bangunan bersejarah merupakan hal yang sekiranya harus dilakukan oleh para *stakeholder* yang bersangkutan. Aset yang *idle* menunjukkan adanya pengelolaan yang kurang

efisien dalam mengoperasikan aset, khususnya dalam hal ini bangunan bersejarah. Analisis dalam penelitian ini akan menjelaskan bagaimana seharusnya kita mengelola aset-aset *idle* tersebut yang tentunya memperhatikan berbagai aspek dalam kehidupan kita. Pemanfaatan aset yang tidak hanya sekedar digunakan tanpa esensi yang jelas, tetapi pemanfaatan aset yang memberikan dampak positif baik dari segi finansial maupun non finansial yang pada akhirnya juga memberikan titik terang bagi pengelolaan aset-aset *idle* di Indonesia pada khususnya.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini mengkaji metode *adaptive reuse* sebagai suatu upaya dalam menjaga keberlanjutan aset bersejarah. Dalam melakukan analisis tersebut, digunakan metode kualitatif berupa System Literature Review (SLR) yang merupakan metode riset dengan merujuk pada literatur terkait dalam fokus topik terkait. Studi literatur digunakan untuk mencari gambaran umum mengenai kondisi nyata penerapan metode *adaptive reuse* dalam pemanfaatan aset bersejarah. Metode ini dilakukan dengan cara mengumpulkan dan mengkaji teori tentang penerapan metode *adaptive reuse* melalui berbagai kasus yang tercermin di dalam berbagai literatur yang relevan.

Identifikasi lebih lanjut dilakukan dengan cara melakukan perbandingan antara peristiwa di tiap literatur dengan teori yang diperoleh. Hal ini dilakukan agar dapat memahami kemungkinan permasalahan yang terjadi dan perbandingan pengambilan keputusan di dalam kondisi yang berbeda-beda. Hal ini sebagai upaya agar penelitian ini menghasilkan kesimpulan yang tepat mengenai *adaptive reuse* sebagai jawaban atas optimalisasi aset bersejarah menjadi relevan dengan kehidupan nyata, sehingga terjadi keberlanjutan manfaat.

3. HASIL ANALISIS DAN PEMBAHASAN

3.1. Perubahan Fungsi Aset

Aset-aset di era sekarang, khususnya bangunan bersejarah sudah mulai kehilangan fungsi utamanya. Hal inilah menyebabkan

semakin banyaknya perhatian ditujukan kepada bagaimana penggunaan bangunan bersejarah tersebut. Adaptasi menjadi kata yang paling sering dimunculkan dalam masalah penggunaan bangunan bersejarah. Kata yang memiliki arti tindakan atau proses menyesuaikan itu memunculkan narasi baru berupa *adaptive reuse* yang mana dalam definisinya mengacu pada sebuah proses mengubah suatu hal, dalam hal ini bangunan, untuk tujuan penggunaan baru yang berbeda dari tujuan awalnya. Perubahan fungsi dilakukan dengan tetap mempertahankan nilai sejarah dan budaya dari suatu bangunan bersejarah, namun tetap berorientasi terhadap tujuan pemenuhan kebutuhan masyarakat modern (Arfa, Zijlstra, et al., 2022). Perubahan-perubahan ini perlu dilakukan karena adanya perubahan kebutuhan yang mencakup perubahan kebutuhan, teknologi, sosial, dan ekonomi masyarakat (Motawea & Shaikhon, 2020).

Proyek *adaptive reuse* dapat membawa banyak manfaat efektif bagi masyarakat sekitar, seperti mereka dapat mengambil keuntungan dari revitalisasi bangunan bersejarah menjadi objek wisata. Proyek *adaptive reuse* yang efektif ini tentunya perlu beberapa kriteria untuk mewujudkan hasil *adaptive reuse* yang efektif. Banyak teori yang menyimpulkan tentang berbagai kriteria yang dapat menjadi patokan dalam menilai keefektifan dari sebuah *adaptive reuse*. Namun, pada intinya semua hal tentang kriteria tersebut tidak jauh dari penciptaan nilai sosial dan perlindungan akan bangunan bersejarah sekaligus peningkatan kualitas bangunan warisan tersebut. Kriteria-kriteria tersebut merupakan kriteria utama dalam menjalankan proyek *adaptive reuse* yang pada akhirnya akan menstimulasi faktor-faktor lain yang membawa dampak positif dari proyek penggunaan kembali secara adaptif ini (Arfa, Lubelli, et al., 2022).

3.2. Aspek yang Perlu Diperhatikan pada Aset Bersejarah

3.2.1 Unsur Sosial Budaya dalam Bangunan Bersejarah

Heritage Building adalah suatu landmark yang memberikan identitas bagi suatu kota juga masyarakat yang ada di dalamnya.

Bangunan bersejarah memiliki nilai-nilai sejarah, budaya, hingga arsitektur yang tinggi yang menimbulkan konsekuensi bahwa bangunan tersebut haruslah dilestarikan atau digunakan kembali untuk kepentingan generasi - generasi mendatang (Ibrahim & Eltarabishi, 2021). Bentuk pelestarian akan bangunan bersejarah ini juga telah berkembang dari masa ke masa yang pada akhirnya juga menimbulkan bentuk intervensi yang berbeda-beda di dalam praktiknya. Di era sekarang, semua metode hampir dilakukan dalam rangka melestarikan bangunan bersejarah ini, seperti restorasi, konservasi, dan juga sekedar pemeliharaan rutin. Dari metode - metode tersebut, sebagian besar dilakukan dalam rangka menyesuaikan dengan teknologi juga menyesuaikan permintaan dari pengguna. Tentunya pelestarian ini berupaya untuk tidak mengorbankan nilai - nilai warisan budaya sebanyak mungkin (Mehr, 2019).

Upaya menjaga kelestarian tidak hanya berupa perbaikan fisik, namun juga terdapat faktor keberlanjutan di masa depan dan kebermanfaatannya bagi masyarakat. Salah satu metode yang digunakan sebagai alat dalam menjaga kelestarian bangunan bersejarah adalah *adaptive reuse* yang menekankan pada pertimbangan nilai ekonomi, sosial, dan budaya. Metode ini sangat berbeda dengan metode renovasi, *refurbishment*, dan rehabilitasi yang hanya fokus pada perbaikan fisik (Ibrahim & Eltarabishi, 2021).

3.2.2. Unsur Keberlanjutan dan Lingkungan Bangunan Bersejarah

Keberlanjutan berarti upaya yang dilakukan untuk memanfaatkan kembali bangunan bersejarah dengan tujuan agar tetap memberikan manfaat bagi lingkungan sekitar (Ragheb, 2021). Konsep keberlanjutan terdiri dari empat dimensi, yaitu budaya, sosial, dan ekonomi (Aigwi et al., 2019). Dimensi budaya berarti berkaitan dengan pentingnya mempertahankan suatu warisan budaya sebagai identitas dan memastikan pemanfaatan kembali aset memperhatikan unsur budaya yang terkandung di dalamnya. Dimensi sosial berarti bahwa pemanfaatan kembali aset harus memberi manfaat dan melibatkan lingkungan sekitar dalam pengambilan keputusan. Dimensi

ekonomi berkaitan dengan manfaat ekonomi berkelanjutan yang dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Selain ketiga dimensi tersebut, terdapat dimensi terakhir berupa lingkungan yang berarti memperhatikan dampak dari kebijakan terhadap lingkungan untuk meminimalisir dampak negatif (Pintossi et al., 2021). Keberlanjutan pembangunan dari *adaptive reuse* ini menuntut ketiga hal tersebut untuk bisa seimbang dalam menjalankan misi pelestarian warisan budaya berupa bangunan bersejarah. Tak hanya itu, dalam merumuskan suatu strategi penggunaan kembali, kita harus memastikan faktor *Highest and Best Use* untuk mengevaluasinya. Faktor ini sangat penting untuk mengidentifikasi strategi intervensi yang mampu melestarikan dan meningkatkan warisan arsitektur (Cucco et al., 2023).

3.3. Pemanfaatan Kembali Aset Bersejarah

Awal mula dari sebuah perubahan atau transformasi dalam bangunan arsitektur untuk fungsi atau kegunaan lain sebenarnya sudah muncul pada abad ke-19 walaupun penggunaan istilah *adaptive reuse* sebagai teori dan juga praktik baru digunakan secara umum pada tahun 1970-an. Penggunaan kembali bangunan ini sudah dilakukan sejak lama dimana sebagian besar diubah karena kebutuhan fungsi dan persyaratan yang berlaku saat itu dengan hanya sedikit mempertimbangkan untuk melestarikan warisan budaya tersebut. Faktor fungsional dan finansial dikatakan sebagai dua faktor yang paling berpengaruh dalam usaha perubahan dan penggunaan kembali ketimbang faktor melindungi bangunan bersejarah. Dalam konteks *adaptive reuse* di masa sekarang, terdapat dua hal yang dibahas yaitu adaptasi dalam penggunaan dan adaptasi lintas penggunaan. Adaptasi dalam penggunaan berarti sebuah bangunan mengalami adaptasi berdasarkan fungsi utamanya. Sedangkan adaptasi lintas penggunaan yaitu sebuah bangunan mengalami adaptasi dalam bentuk perubahan fungsionalnya. Dalam tulisan ini akan dibahas mengenai adaptasi tersebut dan praktiknya di dunia nyata seperti apa (Mehr, 2019).

Dalam tujuan mencapai praktik *adaptive reuse* yang efektif, pastinya diperlukan kriteria-

kriteria tertentu juga dengan langkah - langkah yang perlu dipenuhi. Keefektifan suatu *adaptive reuse* juga seharusnya tidak terlepas dari berbagai faktor penting seperti sosial, ekonomi, lingkungan, juga pastinya budaya. Kriteria dalam menggunakan konsep *adaptive reuse* ini penting mengingat kita tak hanya sekedar merenovasi sebuah bangunan saja, tetapi juga bagaimana kelanjutan dari fungsi serta kelestarian nilai - nilai yang ada pada bangunan tersebut apalagi bangunan warisan budaya. Langkah - langkah juga perlu kita jalani secara runtut mengingat dalam proses menggunakan kembali sebuah bangunan diperlukan suatu proses yang sistematis agar tidak merusak *value* dari bangunan itu sendiri. Lalu, bagaimanakah kriteria serta langkah - langkah yang dirasa perlu dijalankan agar konsep *adaptive reuse* menjadi satu konsep yang berhasil? Hal tersebut akan dibahas satu per satu dalam tulisan ini yang nantinya diharapkan bisa memberi gambaran tentang bagaimana seharusnya *adaptive reuse* itu dijalankan (Arfa, Lubelli, et al., 2022).

Dalam penerapan *adaptive reuse* terdapat enam langkah yang perlu dilalui. Langkah pertama berupa identifikasi karakteristik dari bangunan bersejarah yang mencakup kondisi lingkungan sekitar, nilai sejarah, arsitektur, dan kondisi fisik. Langkah kedua, yaitu melakukan identifikasi terhadap kebutuhan dan potensi dari pemanfaatan kembali bangunan bersejarah yang ditinjau dari aspek sosial, ekonomi, dan lingkungan. Langkah ketiga berupa evaluasi alternatif dari pemanfaatan kembali menggunakan metode *Multi-Criteria Decision Making* (MCDM) yang terarah, seperti *Technique for Order Preference by Similarity to Ideal Solution* (TOPSIS) dan *Analytic Hierarchy Process* (AHP). Langkah keempat berupa pemilihan alternatif yang sesuai dengan kriteria yang telah ditetapkan. Langkah kelima berupa kegiatan perencanaan dan implementasi yang mencakup perencanaan arsitektur, keuangan, dan teknis. Serta langkah keenam atau yang terakhir berupa evaluasi dan pemantauan hasil dari kegiatan pemanfaatan kembali bangunan bersejarah yang mencakup dampak ekonomi, sosial, dan lingkungan (Ragheb, 2021).

Metode yang digunakan dalam melaksanakan implementasi *adaptive reuse* akan bervariasi tergantung pada kondisi aset

yang menjadi tujuan. Secara umum, metode yang digunakan terdiri dari empat metode utama, yaitu restorasi, rekonstruksi, rehabilitasi, dan re-adaptasi (Pintossi et al., 2021). Metode pertama adalah restorasi yang merupakan metode pemulihan aset ke kondisi awal dengan melakukan perbaikan kerusakan. Kedua, metode rekonstruksi merupakan pembangunan kembali aset bangunan bersejarah yang telah rusak atau hancur dengan menggunakan teknik dan bahan yang sama dengan pembangunan awal. Metode ketiga adalah rehabilitasi atau perubahan bangunan dengan tujuan pemenuhan kebutuhan baru, tetapi dengan tetap menjaga keasliannya. Metode terakhir berupa re-adaptasi, yaitu pemanfaatan kembali aset bangunan bersejarah yang telah diubah untuk tujuan baru yang berbeda dari awalnya.

Dalam menentukan metode yang akan digunakan, maka perlu langkah-langkah perencanaan yang akan digunakan dalam membuat suatu keputusan agar tidak merusak karakteristik dari aset bangunan bersejarah tersebut. Langkah-langkah dalam menentukan metode terdiri dari lima langkah. Langkah pertama adalah melakukan evaluasi terhadap nilai sejarah dan budaya untuk menentukan bagian yang akan diubah maupun dipertahankan. Langkah kedua, yaitu menentukan fungsi baru yang menjadi tujuan utama dalam rangka pemenuhan kebutuhan masyarakat modern dengan tetap menjaga karakteristik aset terkait. Langkah ketiga berupa menentukan alternatif pembiayaan yang paling sesuai menggunakan analisis *multi-criteria*. Langkah keempat, yaitu melakukan perencanaan dan desain perubahan sesuai dengan fungsi baru yang diharapkan dengan tetap menjaga karakteristik aslinya. Langkah terakhir berupa menetapkan teknik perawatan dan pemeliharaan yang tepat agar aset dapat dimanfaatkan dalam jangka waktu yang panjang (Borolosy, 2022).

Dalam melakukan realisasi metode *adaptive reuse*, diperlukan suatu metode yang disebut kerangka kerja. Kerangka kerja merupakan suatu metode untuk memprioritaskan aset bangunan bersejarah yang telah ditinggalkan agar dapat dimanfaatkan kembali secara berkelanjutan (Aigwi et al., 2019). Kerangka kerja terdiri dari

beberapa tahapan. Tahapan pertama berupa pengumpulan data dan informasi melalui wawancara, survei dan penilaian terkait kepemilikan bangunan, pemerintah, masyarakat sekitar, kondisi fisik, sejarah, dan potensi yang dimiliki aset. Tahapan kedua dilakukan dengan melakukan analisis terhadap nilai sejarah dan arsitektur terhadap kepentingan masyarakat. Tahapan terakhir, yaitu melakukan analisis faktor keberlanjutan dan kelayakan finansial sebagai bentuk penilaian. Ketiga tahapan ini sangat bermanfaat untuk memilih alternatif aset yang akan dimanfaatkan sebagai objek dengan tujuan untuk meningkatkan kualitas lingkungan tata kota dan keberlanjutan lingkungan.

3.4. Model Evaluasi Strategi

Perubahan suatu bentuk dan fungsi bangunan bersejarah yang dibawa ke fungsi masa kini memerlukan berbagai strategi keputusan dan kebijakan tepat dalam perjalanannya. Sudah merupakan suatu keharusan bahwa strategi tersebut nantinya diharapkan bisa menghasilkan proyek yang bijaksana serta berkelanjutan. Strategi tersebut juga seharusnya bisa menyeimbangkan berbagai nilai yang ada seperti budaya, ekonomi, sosial, dan juga lingkungan. Konsep tentang bagaimana strategi itu dibuat perlu dibahas lebih lanjut. Hal ini tak lain tak bukan adalah untuk menghasilkan satu keputusan yang efektif serta bisa berdampak bagi lingkungan sekitar baik dari segi nilai maupun secara riil-nya (Cucco et al., 2023).

Metode yang digunakan sebagai alat dalam menganalisis permasalahan mengenai bangunan bersejarah adalah metode *Multi Criteria Decision Analysis* (MCDA). Metode ini merupakan suatu pendekatan dalam memilih alternatif yang paling tepat dari berbagai alternatif yang telah tersedia dan telah mengandung berbagai unsur kriteria dengan skala penilaian yang berbeda sesuai kepentingannya. Kriteria yang dimaksud dalam permasalahan ini berupa sosial, ekonomi, lingkungan, keberlanjutan, dan regulasi bencana gempa bumi. Kriteria ini dinilai dengan memberikan suatu skor, sehingga alternatif dengan skor akhir tertinggi akan menjadi sebuah keputusan prioritas. Metode ini memiliki tujuan untuk memastikan objektivitas

penilaian yang komprehensif melalui pertimbangan berbagai pihak berkepentingan (Aigwi et al., 2019).

MCDAs memiliki berbagai sub metode yang digunakan dengan menggunakan berbagai kriteria yang berbeda. Dalam menganalisis solusi permasalahan dari bangunan bersejarah melalui *adaptive reuse* digunakan metode analisis A'WOT (Ragheb, 2021). A'WOT merupakan gabungan antara analisis *Analytical Hierarchy Process* (AHP) dengan *SWOT analysis*.

AHP merupakan metode penentuan keputusan dengan cara memberikan bobot pada berbagai kriteria yang dilibatkan. Bobot ini digunakan sebagai bahan pembandingan antar kriteria. AHP digunakan sebagai alat untuk melakukan evaluasi terhadap nilai historis dan budaya, terutama bangunan bersejarah. Proses dalam metode AHP, terdiri dari, penentuan hirarki, pembobotan kriteria, konsistensi, dan perhitungan hasil akhir (Boroloso, 2022). Tujuan dari digunakannya metode ini adalah untuk menentukan keputusan pendanaan sesuai kriteria manifold, yaitu kriteria utama dan sub-kriteria. Hal yang tercantum dalam tujuan tersebut merupakan upaya dalam mencapai keputusan yang seimbang dan konsisten serta relevan dalam pemanfaatan kembali aset dan sumber pendanaannya.

SWOT analysis merupakan metode yang digunakan sebagai alat evaluasi faktor internal dan eksternal dalam pengambilan keputusan. Faktor tersebut terdiri dari empat hal, yaitu *Strengths* (kekuatan), *Weaknesses* (kelemahan), *Opportunities* (peluang), dan *Threats* (ancaman). Faktor internal berupa kekuatan dan kelemahan, sedangkan faktor eksternal berupa peluang dan ancaman. Tujuan dari analisis SWOT adalah untuk mengidentifikasi strategi terbaik dalam membuat keputusan untuk mencapai suatu tujuan (Ragheb, 2021).

3.5. Urgensi Pemanfaatan Kembali Bangunan Bersejarah

Adaptive reuse merupakan suatu metode pemanfaatan kembali suatu aset lama yang sangat penting untuk diterapkan. Hal ini dilatarbelakangi dengan banyaknya kasus bangunan bersejarah yang diabaikan hingga dihancurkan. Apabila hal tersebut terus berlanjut, maka akan menyebabkan ancaman

bagi keberlangsungan sejarah dan warisan budaya.

Secara umum terdapat tiga urgensi pemanfaatan *adaptive reuse* sebagai solusi dalam menyelamatkan keberlangsungan hidup aset. Tujuan pertama adalah mempertahankan nilai sejarah dan warisan budaya dengan memanfaatkan kembali bangunan bersejarah tersebut. Pelestarian budaya dan sejarah ini penting karena budaya merupakan identitas lokal. Tujuan kedua adalah meminimalisir dampak lingkungan dengan meminimalisir limbah konstruksi akibat proyek pembangunan baru. Upaya ini akan mengurangi pemanfaatan Sumber Daya Alam (SDA) dan energi dalam proses pembangunan. Tujuan ketiga adalah mengenai manfaat sosial ekonomi melalui penciptaan lapangan kerja lokal yang akan berdampak positif dalam peningkatan ekonomi sekitar. Keberlanjutan dari bangunan bersejarah ini akan memelihara keberagaman budaya dan mempertahankan ikatan sosial suatu komunitas secara menyeluruh, yaitu lingkungan, sosial, dan ekonomi (Boroloso, 2022).

3.6. Kebijakan Ekonomi Sirkular

Menciptakan dan mempertahankan nilai bagi generasi mendatang merupakan inti dari kebijakan keberlanjutan Eropa, termasuk *Circular Economy* (CE) atau ekonomi sirkular. Ekonomi Sirkular adalah proses produksi dan konsumsi yang membutuhkan ekstraksi sumber daya alam dan dampak lingkungan yang paling minimum secara keseluruhan dengan cara memperluas penggunaan bahan dan mengurangi konsumsi dan pemborosan bahan dan energi. Warisan budaya serta bangunan bersejarah secara jelas harus masuk ke dalam kebijakan ekonomi sirkular ini karena sesuai dengan tujuan dari *adaptive reuse* di atas yaitu harus disesuaikan dengan nilai-nilai yang ada, salah satunya adalah lingkungan yang ternyata sejalan dengan konsep ekonomi sirkular ini. Menjadi pertanyaan bagi setiap kota ataupun negara tentang bagaimana konsep *adaptive reuse* ini masuk ke dalam kebijakan ekonomi sirkular masing-masing dimana setiap negara pasti memiliki keadaan dan kebijakannya masing-masing. Hal ini tentunya untuk menemukan bagaimana kebijakan yang tepat dan perlu dijalankan bersamaan dengan konsep *adaptive reuse* agar tujuan dari konsep

tersebut dapat tercapai (Foster & Saleh, 2021).

4. KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Pembahasan mengenai *adaptive reuse* telah memberi banyak pemahaman mengenai bagaimana seharusnya kita memperlakukan sebuah bangunan khususnya bangunan bersejarah, yang kemudian telah kehilangan fungsi aslinya dikarenakan faktor tertentu. Penggunaan kembali sebuah bangunan tak hanya memunculkan kembali nilai ekonomi di dalamnya, tetapi juga tentang nilai-nilai sosial budaya dari bangunan tersebut dipertahankan. Banyak publikasi menjelaskan tentang berbagai unsur atau hal yang menjadi urgensi tersendiri dalam mempertahankan bangunan-bangunan lama terutama bangunan bersejarah. Urgensi-urgensi tersebut pada akhirnya mengantarkan kita ke suatu titik dimana “meng-uangkan” bangunan lama tidak selalu dengan menjualnya kemudian dirobohkan dan dijual puing-puingnya untuk keperluan baru, tetapi dengan bentuk bangunan yang asli pun dapat membawa nilai ekonomis jika dimanfaatkan dengan baik menggunakan prinsip-prinsip dari *adaptive reuse* itu sendiri.

Oleh karena itu, pemanfaatan kembali suatu aset bersejarah menjadi suatu hal yang penting. Adanya aset yang menganggur mencerminkan kurangnya efisiensi dalam manajemen aset. Analisis ini memberi pandangan terhadap bagaimana seharusnya pengelolaan aset mempertimbangkan berbagai aspek. Pemanfaatan kembali aset harus lebih dari sekedar penggunaan tanpa alasan jelas, tetapi juga harus memberi dampak positif baik dalam hal finansial maupun non finansial. Hal ini dilakukan untuk menjaga keberlanjutan aset di Indonesia terutama bangunan bersejarah

Kriteria-kriteria mengenai penggunaan *adaptive reuse* telah dijelaskan secara sederhana dalam tulisan ini. Namun, penelitian ini memiliki keterbatasan akibat terbatasnya sumber publikasi. Hal ini disebabkan belum masifnya pembahasan mengenai konsep *adaptive reuse* ini yang pada akhirnya perlu adanya berbagai evaluasi secara mendalam. Agar bisa menjadi suatu terobosan yang bermanfaat, konsep *adaptive reuse* perlu disesuaikan dengan kondisi dan bentuk nyata bangunan di suatu daerah.

Untuk penelitian selanjutnya, sumber-sumber publikasi sebaiknya digali secara lebih mendalam terutama mengenai aktualisasi konsep *adaptive reuse* itu sendiri. Pembahasan mengenai penerapan *adaptive reuse* di dunia nyata antara di negara luar dengan Indonesia dapat mengalami perbedaan. Oleh karena itu, perlu dievaluasi kembali untuk bisa menetapkan metode mana yang dirasa cocok dalam menerapkan konsep *adaptive reuse*, terutama yang sesuai dengan kondisi geografis, ekonomi, sosial, politik, dan kondisi lain di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Aigwi, I. E., Egbelakin, T., Ingham, J., Phipps, R., Rotimi, J., & Filippova, O. (2019). A performance-based framework to prioritise underutilised historical buildings for adaptive reuse interventions in New Zealand. *Sustainable Cities and Society*, 48(February).
<https://doi.org/10.1016/j.scs.2019.101547>
- Arfa, F. H., Lubelli, B., Zijlstra, H., & Quist, W. (2022). Criteria of “Effectiveness” and Related Aspects in Adaptive Reuse Projects of Heritage Buildings. In *Sustainability (Switzerland)* (Vol. 14, Issue 3). MDPI.
<https://doi.org/10.3390/su14031251>
- Arfa, F. H., Zijlstra, H., Lubelli, B., & Quist, W. (2022). Adaptive Reuse of Heritage Buildings: From a Literature Review to a Model of Practice. *Historic Environment: Policy and Practice*, 13(2), 148–170.
<https://doi.org/10.1080/17567505.2022.2058551>
- Borolosy, L. (2022). *Use multi-criteria analysis MCDM, to determine the most appropriate funding for the adaptive reuse of heritage buildings (Case study of the Champollion Palace)*.
- Cucco, P., Maselli, G., Nesticò, A., & Ribera, F. (2023). An evaluation model for adaptive reuse of cultural heritage in accordance with 2030 SDGs and European Quality Principles. *Journal of Cultural Heritage*, 59, 202–216.
<https://doi.org/10.1016/j.culher.2022.12.002>
- Foster, G., & Saleh, R. (2021). The adaptive reuse of cultural heritage in European circular

- city plans: A systematic review. *Sustainability (Switzerland)*, 13(5), 1–15. <https://doi.org/10.3390/su13052889>
- Herdiana, D., & Padjadjaran, U. (2022). *Pemindahan Ibukota Negara: Upaya Pemerataan Pembangunan ataukah Mewujudkan Tata Pemerintahan yang Baik*. March. <https://doi.org/10.21776/ub.transformati.ve.2022.008.01.1>
- Humas Kemensetneg R. (2023). *No Title*. https://www.setneg.go.id/baca/index/istana_negara
- Hutasoit, W. L. (2018). Analisa Pemindahan Ibukota Negara. *Dedikasi*, 19(2), 108–128.
- Ibrahim, I., & Eltarabishi, F. (2021). ADAPTIVE REUSE HERITAGE BUILDINGS ADDRESSING SUSTAINABILITY POTENTIALS: ANALYTICAL CASE STUDIES in SHARJAH, UNITED ARAB EMIRATES. *WIT Transactions on the Built Environment*, 203, PI237–PI248. <https://doi.org/10.2495/STR210201>
- Kemenperin. (2018). *Pemerintah Mentransformasi Industri Nasional Menuju 'Circular Economy.'* <https://kemenperin.go.id/artikel/19353/pemerintah-mentransformasi-industri-nasional-menuju->
- Kementerian Keuangan. (n.d.). *Heritage Bangunan Keuangan*. Retrieved August 31, 2023, from <https://www.kemenkeu.go.id/profile/sejarah/heritage-bangunan-keuangan>
- Mahendra, J. (2017). Sudut Pandang Baru Terhadap Revitalisasi dan Adaptasi Kompleks Gedung Galeri Nasional Indonesia. *Seminar Ikatan Peneliti Lingkungan Binaan Indonesia*, B247–B254. <https://doi.org/10.32315/sem.1.b247>
- Mehr, S. Y. (2019). Analysis of 19th and 20th century conservation key theories in relation to contemporary adaptive reuse of heritage buildings. *Heritage*, 2(1), 920–937. <https://doi.org/10.3390/heritage2010061>
- Pintossi, N., Ikiz Kaya, D., & Pereira Roders, A. (2021). Identifying challenges and solutions in cultural heritage adaptive reuse through the historic urban landscape approach in Amsterdam. *Sustainability (Switzerland)*, 13(10). <https://doi.org/10.3390/su13105547>
- Ragheb, G. A. (2021). Multi-criteria decision making of sustainable adaptive reuse of heritage buildings based on the A*WOT analysis: A case study of Cordahi complex, Alexandria, Egypt. *International Journal of Sustainable Development and Planning*, 16(3), 485–495. <https://doi.org/10.18280/IJSDP.160309>
- Saraswati, M. K., Ariananto, E., & Adi, W. (2022). *Pemindahan Ibu Kota Negara Ke Provinsi Kalimantan Timur Berdasarkan Analisis Swot*. 6(2), 4042–4052.
- Sudarwani, M. M. (2012). *PENERAPAN GREEN ARCHITECTURE DAN GREEN BUILDING SEBAGAI UPAYA PENCAPAIAN SUSTAINABLE ARCHITECTURE*. <https://jurnal.unpand.ac.id/index.php/din-sain/article/view/90>
- Toana, A. A., Rosidin, A., Supto, K., Nugroho, Marbun, K. N., Kosandi, M., Labolo, M., Subono, N. I., Fauzan, P. I., Pratama, R., Wati, R., & Rusata, T. (2020). Jakarta Pasca Pemindahan Ibu Kota Negara. *Bappenas*, May 2017, 159.
- Yahya, M. (2018). Pemindahan Ibu Kota Negara Maju dan Sejahtera. *Jurnal Studi Agama Dan Masyarakat*, 14(1), 21. <https://doi.org/10.23971/jsam.v14i1.779>
- Yildirim, M. (2012). Assessment of the decision-making process for re-use of a historical asset: The example of Diyarbakir Hasan Pasha Khan, Turkey. *Journal of Cultural Heritage*, 13(4), 379–388. <https://doi.org/10.1016/j.culher.2012.01.018>