

ANALISIS PEMANFAATAN KEMBALI BANGUNAN CAGAR BUDAYA TOKO MERAH KOTA TUA JAKARTA

Yeptadian Sari¹⁾, Ari Widyati Purwantiasning²⁾

^{1,2} Arsitektur Fakultas Teknik, Universitas Muhammadiyah Jakarta
Email: yeptadian.sari@ftumj.ac.id

ABSTRAK

Toko merah merupakan salah satu bangunan cagar budaya di Kota Tua Jakarta yang sangat terkenal di Jakarta. Toko Merah adalah sebuah peninggalan bangunan kolonial Belanda yang terletak di tepi barat Kali Besar, Kota Tua Jakarta yang masih dapat dimanfaatkan secara maksimal keberadaannya. Saat ini Toko Merah berfungsi sebagai gedung sewa atau gedung pertemuan. Penelitian pemanfaatan kembali ini mencari tahu tentang fungsi bangunan yang lebih bermanfaat dan lebih diinginkan keberadaannya oleh masyarakat pengunjung Kota Tua Jakarta. Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah kuantitatif deskriptif. Hasil yang muncul menyatakan bahwa masyarakat lebih menginginkan Toko Merah sebagai pusat souvenir khas Kota Tua Jakarta, kemudian disusul oleh museum dan kemudian restoran.

Keywords: cagar budaya, Kota Tua, pemanfaatan kembali, Toko Merah

ABSTRACT

Title: *Adaptive Reuse Analysis of Cultural Heritage Building Toko Merah Kota Tua Jakarta*

The Toko Merah is one of the cultural heritage buildings in Kota Tua Jakarta which is very famous in Jakarta. Toko Merah is a relic of Dutch colonial buildings located on the west bank of Kali Besar, Kota Tua Jakarta which can still be fully utilized. Currently the functions of Toko Merah is as a rental building or meeting hall. This reuse research is finding out about functions of Toko Merah that are more useful and more desirable for the existence of visitors of Kota Tua Jakarta. The method used in this research is descriptive quantitative. The results appear to indicate that the public would prefer the Toko Merah as a souvenir center of the Kota Tua of Jakarta, then followed by a museum and then a restaurant.

Keywords: *cultural heritage, Kota Tua, reuse, Toko Merah*

A. PENDAHULUAN

Arsitektur erat kaitannya dengan bangunan. Beberapa jenis bangunan dapat dibedakan berdasarkan usianya dan membuat bangunan tersebut menjadi bangunan bersejarah karena aspek kesejarahannya baik yang berkaitan dengan individu, suatu daerah maupun perkotaan cukup kental. Bangunan yang berstatus bangunan bersejarah semacam ini perlu dilestarikan, agar jejak arsitekturalnya tetap dapat dipelajari dan dipertahankan. Namun beberapa bangunan

bersejarah di Indonesia khususnya di Jakarta terbengkalai dan dibiarkan begitu saja tanpa dimanfaatkan, hal ini membuat fungsi arsitekturalnya kurang dapat dipahami masyarakat luas.

Toko merah merupakan salah satu bangunan bersejarah di Kota Tua Jakarta yang sangat terkenal di Jakarta. Toko Merah adalah sebuah peninggalan bangunan kolonial Belanda yang terletak di tepi barat Kali Besar, Kota Tua Jakarta. Dibangun pada tahun 1730 dan merupakan salah satu bangunan tertua di Jakarta. Ciri khas warna merah pada bangunan ini yang

menjadikan bekas kediaman Gubernur-Jenderal Gustaaf Willem baron van Imhoff terkenal dengan sebutan Toko Merah dikalangan masyarakat luas.

Saputra dan Purwantiasning (2013) menyatakan bahwa segala sesuatu yang sudah tidak terpakai baik itu sebuah tempat, kawasan atau pun bangunan yang sudah berumur tua dan kondisinya rusak serta tidak terawat akan menimbulkan sebuah pemandangan yang mengganggu pada siapa saja yang melihat. Kondisi ini bisa terjadi karena tempat atau bangunan tersebut sudah tidak memiliki fungsi dan manfaat. Ketidak perdulian dan sikap acuh biasanya menjadi faktor besar yang membuat sebuah tempat ataupun bangunan terbengkalai. Sebenarnya jika setiap orang dapat lebih pandai dan cermat lagi dalam melihat kondisi tersebut, banyak sekali potensi yang terdapat pada sebuah tempat atau bangunan tua yang terbengkalai dan tidak terawat itu. Salah satu langkah yang dapat dilakukan adalah seperti memfungsikan kembali tempat ataupun bangunan yang sudah tidak dipergunakan lagi menjadi sebuah tempat, bangunan ataupun sesuatu dengan fungsi baru yang dapat mendatangkan banyak manfaat, dan keuntungan baik dari sudut ekonomi, budaya dan sosial. Langkah ini biasa dikenal dengan *Adaptive Reuse*. *Adaptive Reuse* atau penggunaan kembali pada bangunan bersejarah biasanya sering disandingkan dengan sebuah konsep konservasi.

Arti konservasi itu sendiri adalah pelestarian atau perlindungan. Dengan kata lain jika kedua konsep ini disandingkan akan menciptakan sebuah perubahan fungsi yang optimal dengan tetap melindungi ataupun memelihara keaslian dari sesuatu yang ingin difungsikan baik dari fasad (fisik) maupun nilai sejarah dari tempat atau bangunan tersebut (Saputra dan Purwantiasning, 2013).

B. KAJIAN LITERATUR

Bangunan Bersejarah

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Cagar Budaya menyatakan bahwa, "Cagar Budaya adalah warisan budaya bersifat kebendaan berupa Benda Cagar Budaya, Bangunan Cagar Budaya, Struktur Cagar Budaya, Situs Cagar Budaya, Kawasan Cagar Budaya di darat/atau di air yang perlu dilestarikan keberadaannya karena memiliki nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama, dan/atau kebudayaan melalui proses penetapan." Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Cagar Budaya menyatakan bahwa, "Bangunan Cagar Budaya adalah susunan binaan yang terbuat dari benda alam atau benda buatan manusia untuk memenuhi kebutuhan ruang berdingding dan/atau tidak berdingding, dan beratap"

Pelestarian bangunan cagar budaya yang memiliki nilai penting bagi sejarah didasarkan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Cagar Budaya, lingkup pelestarian cagar budaya meliputi:

1. Pelindungan, merupakan upaya mencegah dan menanggulangi dari kerusakan, kehancuran, atau kemusnahan dengan cara penyelamatan, pengamanan, zonasi, pemeliharaan, dan pemugaran cagar budaya.

2. Pengembangan, merupakan peningkatan potensi nilai, informasi, dan promosi cagar budaya serta pemanfaatannya melalui penelitian, revitalisasi, dan adaptasi secara berkelanjutan serta tidak bertentangan dengan tujuan pelestarian.

3. Pemanfaatan, merupakan pendayagunaan cagar budaya untuk kepentingan sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat dengan tetap mempertahankan kelestariannya.

Cagar budaya sebagai sumber daya budaya memiliki sifat rapuh, unik, langka, terbatas, dan tidak terbaru, sehingga

dalam rangka menjaga Cagar Budaya dari ancaman pembangunan fisik, baik di wilayah perkotaan, pedesaan, maupun yang berada di lingkungan air, diperlukan perlindungan, pengembangan dan pemanfaatannya.

Sejarah Toko Merah

Toko Merah adalah salah satu gedung tua di Kawasan Kota Tua Jakarta yang dikatakan memiliki gaya arsitektur Tionghoa lantaran dominasi warna merah pada bangunannya. Bangunan Toko Merah ini didirikan pada 1730 dan lalu digunakan sebagai tempat tinggal Gustaaf Willem Baron Van Imhoff semasa menjabat sebagai Gubernur Jenderal VOC pada 1743 – 1750.

Sejarahnya bangunan ini difungsikan sebagai rumah tinggal oleh Gustaaf Willem Baron van Imhoff pada jaman Belanda, kemudia berganti pemilik menjadi sebuah took yang dikenal sebagai Toko Merah. Jauh setelah itu bangunan ini dimanfaatkan sebagai kantor pusat N.V Jacobson van den Berg, salah satu dari lima besar perusahaan milik kolonial Belanda. Setelah itu dimanfaatkan sebagai gedung dinas kesehatan tentara Jepang, lalu di tempati tentara gabungan Inggris-India yang hanya berlangsung kurang lebih tiga tahun. Tak lama setelah itu kembali menjadi kantor N.V Jacobson van den Berg, yang kemudian di nasionalisasi jadi P.T Yudha Bakti. Kemudian saat ini Toko Merah dimanfaatkan sebagai bangunan sewa, gedung pernikahan atau pertemuan (Situs Budaya, 2018).

SejarahRI (2016) menyatakan bahwa penjelasan lebih lanjut mengenai arti nama toko merah yaitu didasarkan pada warna tembok depan bangunan yang bercat merah hati langsung pada permukaan batu bata yang tidak dipleset. Warna merah hati juga nampak pada interior dari bangunan tersebut yang sebagian besar berwarna merah dengan ukiran-ukirannya yang juga berwarna

merah. Di samping itu dalam akte tanah No. 957, No. 958 tanggal 13 Juli 1920 disebutkan bahwa persil-persil tersebut milik NV Bouwmaatschapij “Toko Merah”.

Bangunan Toko Merah terdiri dari 2 gedung dan sempat beberapa kali berpindah pemilik seperti kepada Jacob Mossel, anak Gubernur Jenderal Mossel yang bernama Phillippine Theodore Mossel, Gubernur Jenderal Petrus Albertus van der Parra, Renier de Klerk, Nicolaas Hartingh, Baron van Hohendorf, dan lainnya.

Toko merah dan bangunan tua lainnya memiliki nilai sejarah yang cukup kental dan aroma mistis di dalamnya, Lantaran dulunya bangsa belanda kerap menggunakan beberapa bangunan untuk dijadikan tempat penjara bagi pembela tanah air bahkan dijadikan tempat eksekusi hukuman mati. Toko merah Dulunya merupakan tempat milik salah satu petinggi VOC yang mencetuskan pembunuhan kepada orang Tionghoa yang berada di Kota Jakarta, atau dulu masih dikenal dengan Batavia. Seiring berjalannya waktu, bangunan tersebut pada akhirnya dihuni oleh orang Tionghoa sekitar tahun 1851 (SejarahRI, 2016).

Permatasari (2018) menyebutkan bahwa bangunan Toko Merah adalah bagian dari sejarah bangsa Indonesia, atau salah satu saksi sejarah berdirinya ibukota negeri ini. Dapat ditemukan nilai estetis dalam arsitektur bangunan Toko Merah yakni melalui komposisi ruang & fungsi ruang dan melalui elemen-elemen yang terkait pada interior ruang tersebut. Perubahan ini dipengaruhi pada aspek manusia sebagai pengguna (perubahan Ekologi alam, social budaya, demografi penduduk), aspek kandungan muatan artefak (wujud artefak fungsi praktis, elemen ekspresi estetis, status dan hegemoni simbolik dan perubahan aspek material bangunan) dan aspek pembentuk wujud artefak (material, teknik, kualitas sumber daya manusia, keahlian dan energi).

Adaptive Reuse

Adaptive reuse untuk bangunan bersejarah, struktur, atau situs adalah pendekatan paling ideal untuk menyimpannya yang menghubungkan masa lalu dengan masa kini dan proyek di masa depan. *Adaptive reuse* adalah konversi bangunan, situs, atau distrik dari satu penggunaan ke penggunaan lainnya. Ketika situs peninggalan telah digunakan kembali, penggunaan baru harus mendukung interpretasi dan pemahaman berkelanjutan tentang nilai warisan sementara serta menyesuaikan fungsi baru. Alih-alih berusaha untuk membekukan bangunan bersejarah atau situs, *adaptive reuse* dapat memberikan kehidupan baru untuk itu. *Adaptive reuse* mencari alternatif antara ekstrem pembongkaran atau mengubah situs menjadi museum. Menambahkan layer baru tanpa menghapus lapisan sebelumnya, proyek *adaptive reuse* menjadi bagian dari sejarah panjang suatu situs yang merupakan sebuah tahapan lain, bukan hasil terakhir (Clark, 2013).

Bangunan-bangunan bersejarah adalah ekspresi akumulasi besar yang mencerminkan struktur budaya, sosial, dan ekonomi dari periode-periode sebelumnya. Nilai-nilai ini berhasil bertahan hingga hari ini. Melindungi nilai-nilai ini dari kepunahan akan menyebabkan perolehan kembali bangunan-bangunan bersejarah untuk penggunaan publik dengan memperbaruinya ke tingkat kenyamanan modern dan membuat perubahan fungsional yang diperlukan (Ulusoy dkk, 2013).

C. METODE PENELITIAN

Penelitian diskriptif adalah penelitian yang dilakukan untuk mengetahui nilai variabel mandiri, baik satu variabel atau lebih (independen) tanpa

membuat perbandingan, atau menghubungkan dengan variabel yang lain.

Penelitian kuantitatif, adalah penelitian dengan memperoleh data yang berbentuk angka atau data kualitatif yang diangkakan (Sugiyono, 2003). data yang diperoleh dari sampel populasi penelitian dianalisis sesuai dengan metode statistik yang digunakan kemudian diinterpretasikan.

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

Tahapan-tahapan yang dikerjakan yang pertama adalah brainstorming ide, kemudian berlanjut pada penyeleksian ide dan selanjutnya adalah pemilihan ide, untuk sampai pada tahap tersebut terdapat proses-proses yang harus dilewati.

Brainstorming Idea

Proses penemuan ide dimulai dengan melakukan brainstorming ide, dari hasil brainstorming ditemukan ide-ide yang tercantum pada Tabel 1. Ide Fungsi Baru Bangunan Toko Merah.

Tabel 1. Ide Fungsi Baru Bangunan Toko Merah

IDE	KETERANGAN
Hotel	Lokasi Toko Merah berada di kawasan wisata yang memiliki potensi sebagai gedung penginapan
Pujasera	Kawasan sekitar Toko Merah belum ada yang memanfaatkan gedungnya sebagai pujasera yang permanen.

...lanjutan Tabel 1.

IDE	KETERANGAN
Pusat Souvenir Khas Kota Tua	Kawasan sekitar Kota Tua masih jarang yang menjual souvenir. Manfaatkan keadaan tersebut dengan

	menjadikan Toko Merah sebagai pusat souvenir di Kota Tua.
Gedung Pertemuan	Jika fungsi bangunan Toko Merah saat ini sudah dianggap tepat, maka fungsi bangunan Toko Merah dapat tetap menjadi gedung pertemuan.
Restoran	Bentuk bangunan dan interior Toko Merah berpotensi dijadikan sebagai restoran yang menjual makanan khas Jakarta.
Kantor Sewa	Kawasan lingkungan Toko Merah terdapat banyak kantor sewa, Toko Merah juga berpotensi dijadikan sebagai kantor sewa.
Museum	Dikarenakan bangunan di Kota Tua merupakan bangunan cagar budaya dan Toko Merah merupakan bangunan bersejarah, maka potensi Toko Merah sangat besar untuk dijadikan museum.
Salon dan Spa	Bentuk bangunan Toko Merah yang luas dan terdiri dari dua lantai, maka Tipologi Toko Merah berpotensi untuk dijadikan bangunan usaha salon dan spa.
Gedung Parkir	Dilihat dari wilayah sekitar Toko Merah yang ramai namun tidak dengan didukung oleh jumlah dan lokasi parkir kendaraan yang bertambah, maka gedung parkir biasa saja jadi pilihan.

...lanjutan Tabel 1.

IDE	KETERANGAN
Gedung Pertunjukan Seni/Teater	Gedung pertunjukan seni dan teater bisa dijadikan sebagai salah

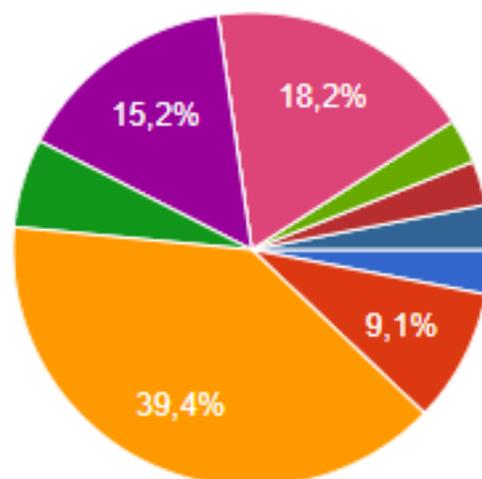
	satu alternatif fungsi bangunan baru untuk Toko Merah Kota Tua Jakarta, sebagai bangunan bersejarah dan cagar budaya, maka fungsi ini sangat berpotensi dijadikan alternatif.
--	---

Sumber: Analisis kajian pustaka, 2018

Dari sepuluh alternatif tersebut, diseleksi dan disaring menjadi beberapa pilihan dengan proses yang cukup panjang yaitu dengan menanyakan langsung narasumber atau respondennya sebagai data primer. Terdapat tiga puluh tiga responden yang merupakan penduduk Jakarta yang tinggal sekitar Kota Tua Jakarta dan responden yang sering mengunjungi Kota Tua Jakarta.

Penyaringan Ide

Dari tiga puluh tiga responden terpilih tiga alternatif fungsi baru Toko Merah yang sesuai menurut masyarakat sekitar dan masyarakat pengunjung Kota Tua Jakarta, seperti yang ditunjukkan oleh Gambar 1. Diagram alternatif fungsi Baru Toko Merah.



- Hotel
- Pujasera
- Pusat Souvenir Khas Kota Tua Jak...
- Gedung Pertemuan
- Restoran
- Kantor Sewa
- Museum
- Salon dan Spa
- Gedung Parkir
- Gedung pertunjukan seni/theater

Gambar 1. Diagram alternatif fungsi Baru Toko Merah

Sumber: analisis data primer, 2018

Dari Gambar 1. dapat dipahami bahwa dalam tahap penyeleksian ide, didapatkan hasil yaitu, tiga alternatif fungsi baru Toko Merah dengan prosentase tertinggi adalah pusat souvenir Kota Tua Jakarta, restoran, dan museum. Pusat Souvenir khas Kota Tua Jakarta terpilih terbanyak, sebesar 39,4% atau sekitar tiga belas orang. Selanjutnya adalah museum sebesar 18,2% atau sekitar enam orang. Disusul oleh restoran dipilih terbanyak ke-dua sebesar 15,2% atau sebanyak lima orang.

Dari penyaringan ide tersebut kemudian dipilihlah satu ide yang paling cocok berdasarkan luas bangunan, kondisi bangunan, lingkungan dan peruntukan lahannya.

Pemilihan Ide

Toko Merah berada di pinggir jalan arteri, yang akan cocok digunakan sebagai pusat penjualan souvenir khas Kota Tua Jakarta, ataupun restoran. Bangunan ini merupakan bangunan bersejarah sehingga sangat berpotensi untuk dijadikan pusat penjualan souvenir khas Kota Tua Jakarta, museum ataupun restoran.

Masalah pada bangunan ini hanya pada area halaman bangunan yang tidak terlalu besar. Sehingga sebenarnya, secara arsitektural bangunan ini tidak memenuhi

standart bangunan pertemuan atau gedung pernikahan jika dilihat dari jumlah lahan parkir yang tersedia. Karena gedung pertemuan dan atau gedung pernikahan membutuhkan lahan parkir yang sangat banyak di satu waktu yang sama.

Perbandingan antara tiga fungsi baru bangunan Toko Merah dapat dilihat pada Tabel 2. Analisis perbandingan fungsi baru Toko Merah

Tabel 2. Analisis perbandingan fungsi baru Toko Merah

Ide	Pusat Souvenir	Museum	Restoran
Jenis	Pusat souvenir khas Kota Tua Jakarta	Museum tentang bangunan Toko Merah sebagai bangunan bersejarah	Restoran dengan suasana masa lampau yang menjual makanan khas Jakarta tempo dulu
Target Pasar	Masyarakat sekitar dan pengunjung Kota Lama Jakarta	Pengunjung Kota Lama Jakarta	Masyarakat sekitar, pecinta kuliner, dan pengunjung Kota Tua Jakarta
Area Layanan	Kota Tua, sekitarnya	Kota Tua, sekitarnya	Kota Tua, sekitarnya
Ide	Pusat Souvenir	Museum	Restoran
Lingkungan	Membutuhkan lahan parkir sedang, sesuai dengan area sekitar yang merupakan kantor sewa	Membutuhkan lahan parkir sedang, kurang sesuai dengan area sekitar yang merupakan kantor sewa	Membutuhkan lahan parkir lebih besar, sesuai dengan area sekitar yang merupakan kantor sewa

Analisis Pesaing	Di sekitar bangunan belum ada pusat souvenir khas Kota Tua Jakarta	Di sekitar Toko Merah terdapat beberapa bangunan museum.	Di sekitar bangunan Toko Merah terdapat beberapa restoran yang memiliki kekhasannya masing-masing.
-------------------------	--	--	--

Sumber: Analisis kajian pustaka, 2018

Dari perbandingan pada Tabel 1, dapat dianalisis penilaian tentang fungsi baru bangunan Toko Merah Kota Tua Jakarta seperti yang ditunjukkan oleh Tabel 3. Analisis penilaian fungsi baru Toko Merah Kota Tua Jakarta.

Tabel 3. Analisis penilaian fungsi baru Toko Merah Kota Tua Jakarta

Ide	Pusat Souvenir	Museum	Restoran
Target pasar	***	**	***
Area layanan	***	***	***
Lingkungan	***	**	**
Analisis pesaing	***	**	**
Jumlah	12	9	10

Sumber: analisis kajian pustaka, 2018

Dari Tabel 3 dapat disimpulkan bahwa pusat souvenir khas Kota Tua Jakarta merupakan fungsi bangunan paling memungkinkan untuk diadopsi oleh bangunan Toko Merah Kota Tua Jakarta.

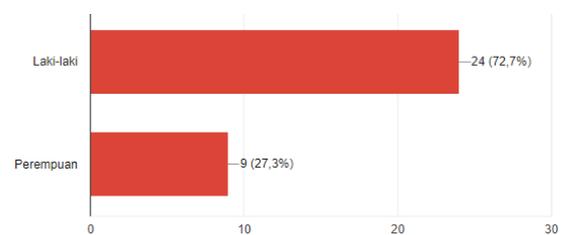
Riset Pasar

Tahapan awal dalam riset pasar adalah menentukan jenis data primer (pengunjung atau penghuni) dan data sekundernya (penunjang yang berhubungan dengan fungsi bangunannya bukan pada *stake holder*-nya) terlebih dahulu. Kemudian menentukan metode perolehan datanya

dan kemudian dilakukan identifikasi dari hasil analisa data yang ada.

Untuk data primer, pasar yang diharapkan adalah masyarakat sekitar Kota Tua Jakarta, pengunjung kawasan Kota Tua Jakarta dan bahkan kolektor atau individu-individu tertentu yang tertarik dengan souvenir khas Kota Tua Jakarta, oleh karenanya dilakukan riset kuantitatif dengan alat kuesioner yang disebar dengan cara *purposive sampling* yang dilanjutkan dengan *snowball sampling*. *Purposive sampling* untuk penelitian ini ditujukan kepada 4 masyarakat sekitar Kota Tua Jakarta, dan 2 pengunjung yang mengaku sering mengunjungi Kota Tua Jakarta, kemudian dari 6 orang responden utama tersebut disebar kuesioner tersebut ke beberapa orang yang mereka kenal dan dianggap sesuai dengan sampel di populasi tersebut sebagai responden untuk penelitian *adaptive reuse* Toko Merah ini.

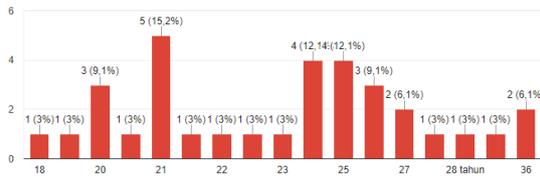
Dari kuesioner tersebut diketahui bahwa dari semua responden yang mengisi kuesioner, 72.7% nya berjenis kelamin laki-laki atau sejumlah dua puluh empat orang, dan 27.3% perempuan atau sejumlah sembilan orang, seperti yang ditunjukkan oleh Gambar 2. Pasar dalam segmentasi demografis jenis kelamin.



Gambar 2. Pasar dalam segmentasi demografis jenis kelamin

Sumber: analisis data primer, 2018

Dari para responden tersebut diketahui usia mereka bervariasi mulai dari 16 tahun hingga 36 tahun, namun responden terbanyak adalah dengan usia 21 tahun sebanyak 15,2%, kemudian disusul oleh 24 dan 25 tahun, seperti yang ditunjukkan oleh Gambar 3. Pasar dalam segmentasi demografis usia.

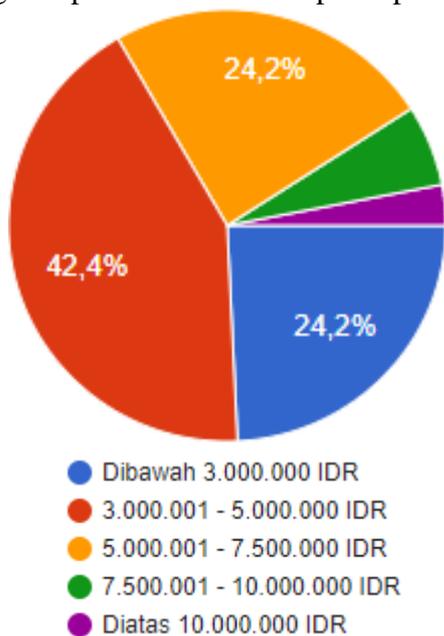


Gambar 3. Pasar dalam segmentasi demografis usia

Sumber: analisis data primer, 2018

Dari data pada Gambar 3 tersebut dapat disimpulkan bahwa pengunjung Kota Tua Jakarta didominasi oleh remaja dan usia paruh baya.

Untuk mengetahui segmen pasarnya maka dibutuhkan data tentang penghasilan para responden dalam satu bulan. Dari penghasilan tersebut secara sederhana dapat disimpulkan segmentasi pasar untuk pusat souvenir khas Kota Tua Jakarta di kalangan bawah, menengah atau atas. Seperti yang ditunjukkan oleh Gambar 4. Segmen pasar dari variabel pendapatan.



Gambar 4. Segmen pasar dari variabel pendapatan

Sumber: analisis data primer, 2018

Dari diagram pada Gambar 4, diketahui bahwa dominan penghasilan para responden sebesar 3.000.001,00 hingga 5.000.000,00 (dalam IDR) sebanyak 42,4% atau sejumlah 14 orang,

kemudian dilanjutkan oleh responden yang berpenghasilan 5.000.000,00 hingga 7.500.000,00 (dalam IDR) dan responden yang berpenghasilan di bawah 3.000.000,00 (dalam IDR) yang berjumlah sama yaitu 24,2% atau sejumlah masing-masing 8 orang.

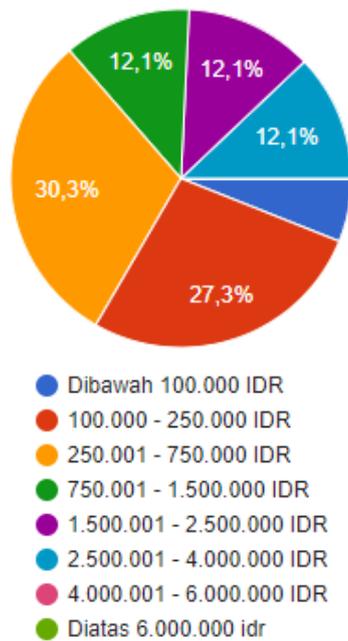
Disegmentasikan bahwa responden yang memiliki pendapatan di bawah Rp3.000.000,00 merupakan responden dengan segmentasi bawah. Responden dengan pendapatan antara Rp3.000.001,00 hingga Rp7.500.000,00 dianggap sebagai responden dengan segmentasi menengah. Responden dengan penghasilan di atas Rp7.500.000,00 dianggap sebagai responden dengan segmentasi atas. Dengan demikian, bisa disimpulkan bahwa pengunjung atau konsumen dari pusat souvenir khas Kota Tua ini bersegmen menengah ke bawah.

Data sekunder diperuntukkan sebagai tolok ukur jenis dan jumlah produk yang dijual, produk yang dimaksud bisa saja souvenir ataupun ruang yang dijual atau disewakan sebagai retail untuk para pembeli atau penyewa menjual souvenir khas Kota Tua.

Diperhatikan dari bentuk bangunan dan denah dari Toko Merah, maka bangunan ini akan terlihat lebih baik potensinya jika produk yang dijual adalah souvenir khas Kota Tua. Bangunan ini tidak memilih modul-modul kolom yang tipis dan banyak melainkan lebih seperti bangunan rumah tinggal tempo dulu yang sangat mewah, berkolom besar dengan jarak antar kolomnya sangat lebar, sehingga tidak ada struktur penopang untuk sekat-sekat yang akan dibuat jika bangunan ini disewakan untuk menjual souvenir khas Kota Tua.

Untuk mengetahui kekonsumtivan para pengunjung Kota Tua, maka ditanyakan pertanyaan tentang besaran biaya yang mampu dikeluarkan oleh tiap responden dalam satu bulan untuk aktualisasi diri atau biaya yang dihabiskan kebutuhan selain kebutuhan pokok yang wajib dipenuhi, seperti yang ditunjukkan

oleh Gambar 5. Biaya yang dicanangkan untuk aktualisasi diri dalam satu bulan.



Gambar 5. Biaya yang dicanangkan untuk aktualisasi diri dalam satu bulan

Sumber: analisis data primer, 2018

Dari Gambar 5 dapat diketahui bahwa biaya dari penghasilan yang digunakan oleh para responden untuk aktualisasi diri didominasi dengan nominal Rp250.001,00 hingga Rp750.000,00 sebanyak 30,3% atau sekitar 10 responden, sebanyak 27,3% memilih Rp100.000,00 hingga Rp250.000,00 atau sekitar 9 responden. Masing-masing 4 responden memilih nominal antara Rp750.001,00 hingga Rp1.500.000,00 kemudian Rp1.500.001,00 hingga Rp2.500.000,00 dan Rp2.500.001,00 hingga Rp4.000.000,00 yang artinya dapat disimpulkan bahwa meskipun penghasilan mereka kebanyakan tidak lebih dari Rp7.500.000,00 namun mereka sanggup mengeluarkan biaya untuk aktualisasi diri hingga Rp4.000.000,00. Dengan demikian kisaran harga produk yang dijual adalah kisaran harga untuk kalangan bawah hingga menengah, namun tidak menutup kemungkinan untuk menjual produk-produk seharga kalangan atas.

E. KESIMPULAN

Tahap *brainstorming idea* menghasilkan sepuluh alternatif fungsi baru untuk bangunan Toko Merah Kota Tua Jakarta, kemudian pada tahap penyaringan idea ditemukan tiga alternatif dominan yang dipilih oleh para responden yaitu Toko Merah sebagai pusat souvenir khas Kota Tua Jakarta, museum dan restoran. Setelah itu dilakukan pemilihan ide dengan analisis- analisis tentang fungsi-fungsi baru tersebut, dan ditentukan bahwa pusat souvenir khas Kota Tua Jakarta merupakan fungsi yang paling cocok untuk menggantikan fungsi Toko Merah saat ini.

Riset pasar menunjukkan bahwa pengunjung Kota Tua didominasi oleh remaja dan paruh baya dengan segmentasi pasarnya menengah bawah namun produk yang dijual (souvenir) diperuntukkan untuk kalangan bawah hingga menengah namun tidak menutup kemungkinan untuk menjual produk dengan harga sedikit mahal untuk kalangan atas dilihat dari kesanggupan responden menghabiskan penghasilan mereka untuk aktualisasi diri.

F. UCAPAN TERIMA KASIH

Terimakasih kepada LPPM Universitas Muhammadiyah Jakarta yang sudah membiayai penelitian tentang *adaptive reuse* Toko Merah ini lewat hibah internal Penelitian Unggulan Universitas Muhammadiyah Jakarta.

DAFTAR PUSTAKA

- Saputra, H. & Purwantiasning, A. W. (2013). Kajian Konsep Sebagai Alternatif Adaptive Reuse Aplikasi Konsep Konservasi. *Jurnal Arsitektur Universitas Bandar Lampung*. JA! 4(1). Hal. 45-52.
- Sejarah Toko Merah Jakarta*. (n.d). Retrieved from <https://situsbudaya.id/sejarah-toko-merah-jakarta/>

- Sejarah Toko Merah.* (n.d).
<http://sejarahri.com/sejarah-toko-merah/>
- Permatasari, C. (2018). *Perubahan Desain Interior Toko Merah Hingga Pasca Revitalisasi Kawasan Kota Tua Jakarta.* Retrieved from <https://www.researchgate.net/publication/323934454>.
- Clark, J. (2013). *The best way to conserve a heritage building, structure or site is to use it.* Adaptation links the past to the present and projects into the future. Heritage Council of Victoria.
- Ulusoy, M., Erdogan, E., Erdogan, H.A., & Orala, M. (2013). *ReUsing of the Historical Buildings in the Context of Sustainability: An Architectural Design Studio Study on Old Girls Teacher Training School, International Archives of the Photogrammetry, Remote Sensing and Spatial Information Sciences.*

