



Keterlibatan Instansi Swasta dalam Transformasi Bangunan Milik Negara: M Bloc Space Jakarta

Private Agency Engagement in Transformation of State-Owned Buildings: M Bloc Space Jakarta

Bismo Aulia Prianggara*, Wiwik Dwi Pratiwi

School of Architecture, Planning, and Policy Development, Institut Teknologi Bandung, Indonesia

*Corresponding author bprianggara@gmail.com

Article history

Received: 28 Feb 2023
Accepted: 10 April 2023
Published: 30 April 2023

Abstract

This research describes the transformation of state-owned buildings in M Bloc Space Jakarta, specifically the involvement of private agencies in decision making. This needs to be studied because many state-owned building assets have long been neglected and have the potential to be converted into new, more relevant functions. This study uses a descriptive method in analyzing the involvement of public agencies in making decisions about the functions of the new building. Agency theory is applied to examine the involvement of institutions and stakeholders in managing state-owned building transformation. The results of this study show that the transformation of state-owned buildings into public spaces is based on the owner's economic interests aligned with the shared values and vision of the building operators.

Keywords: *institutional involvement, m bloc space, state-owned building, transformation.*

Abstrak

Artikel ini mengkaji transformasi bangunan milik negara di M Bloc Space Jakarta, terutama mengangkat keterlibatan instansi swasta dalam pengambilan keputusan. Hal ini perlu dikaji karena banyak aset bangunan milik negara yang lama terbengkalai dan berpotensi untuk dialihfungsikan menjadi fungsi baru yang lebih relevan. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dalam menganalisis keterlibatan instansi publik dalam pengambilan keputusan dari fungsi-fungsi bangunan yang baru. *Agency theory* diterapkan untuk mengkaji keterlibatan institusi dan pemangku kepentingan dalam pengaturan transformasi bangunan milik negara. Hasil kajian dari penelitian ini menunjukkan transformasi bangunan milik negara yang dijadikan ruang publik didasari oleh kepentingan ekonomi pemilik yang diselaraskan dengan *shared values* dan visi dari operator.

Kata kunci bangunan milik negara, keterlibatan institusi, m bloc space, transformasi.

1. PENDAHULUAN

Kebayoran Baru merupakan sebuah kota yang dirancang oleh arsitek-arsitek Indonesia pasca kemerdekaan. Hal ini menjadi catatan penting karena area atau bagian kota di Jakarta sebelumnya dirancang oleh arsitek-arsitek yang berasal dari Belanda. Peristiwa ini merupakan sebuah tonggak baru untuk dunia perancangan kawasan kota di Indonesia pada tahun 1950-an

Dengan semangat menemukan jenis “arsitektur baru” bagi bangsa Indonesia, arsitek Indonesia mengembangkan langgam arsitektur baru, langgam arsitektur yang tiada biasa, keluar dari tatanan-tatanan yang mengekangannya pada masa penjajahan, arsitektur yang berbeda sendiri daripada yang lain (Mariana, 2013). Arsitektur tersebut dikenal sebagai arsitektur jengki. Arsitektur jengki merupakan langgam yang muncul pertama kali di Indonesia dan bagi dunia dianggap sebagai sebuah kebaruan dalam perkembangan langgam arsitektur, seolah mencitrakan bahwa ini adalah identitas dan jati diri arsitektur Indonesia yang baru. (Susilo, 2009) Karya-karya arsitektur jengki mulanya berkembang pada masa itu di Kota Kebayoran (Nugraha, 2020).



Lukisan area Peruri tahun 1971

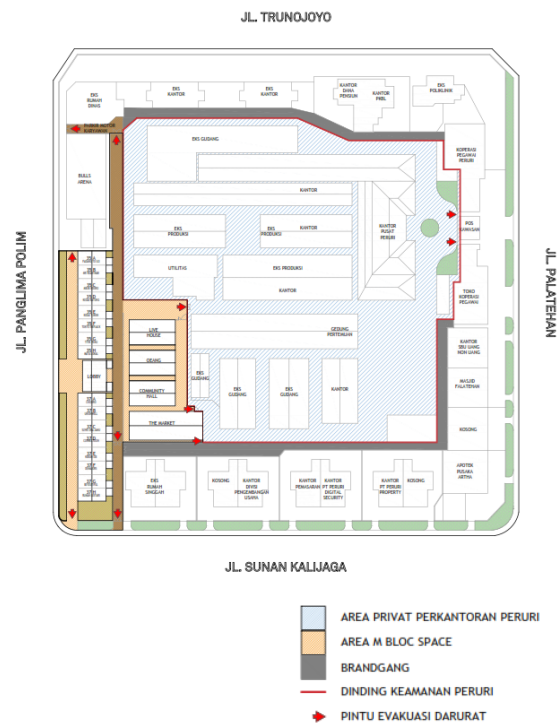
Kondisi Awal Kompleks Percetakan Uang Peruri di Blok M

1. Gedung dan Gudang tinta (pembuatan tinta)
2. Produksi cetak roto (Tasganu)
3. Gedung utama kantor Peruri
4. Utas cera (cetak rata)
5. Rumah dinas Hasanudin
6. Utas celam (cetak dalam)
7. Perkantoran Trunojoyo (SDM, SPI, dll)

Gambar 1. Kondisi awal kompleks percetakan uang Peruri di Melawai
Sumber: Peruri Properti

Salah satu bangunan bersejarah yang bertempat di kawasan Melawai adalah Komplek

Percetakan Uang Republik Indonesia (Peruri), di Jalan Palatehan No.4, Melawai, Kebayoran Baru (lihat Gambar 1). Keberadaan aset gedung bersejarah milik Badan Usaha Milik Negara (BUMN) ini telantar dan tidak produktif semenjak tahun 2005. Peruri didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah No.60 Tahun 1971 di lahan seluas 6.500 meter persegi. Perusahaan BUMN ini merupakan hasil peleburan antara Perusahaan Negara (PN) Arta Yasa dengan PN Pertjetakan Kebayoran. Peruri bertugas untuk mencetak uang kertas dan uang logam, mencetak surat berharga, serta membuat barang-barang logam lainnya untuk pemerintah, Bank Indonesia, Lembaga Negara, dan umum. Pada tahun 1991 Peruri membangun kawasan produksi baru di Desa Parungmulya, Karawang, Jawa Barat. Kawasan produksi Peruri resmi dipindahkan ke Karawang pada tahun 2005 sehingga mengakibatkan bangunan percetakan lama di Kebayoran berhenti beroperasi dan hanya digunakan sebagai kantor operasional pusat.



Gambar 2. Lokasi M Bloc Space terhadap kawasan Peruri

PT Peruri Properti merupakan anak perusahaan Peruri yang didirikan pada tahun 2012. PT Peruri Properti memiliki tujuan utama untuk melakukan kegiatan di bidang pengembangan lahan dan jasa property serta perdagangan,

khususnya pengembangan lahan Peruri di Palatehan, Melawai, yang dikelola secara profesional dan memiliki manfaat yang tinggi. Pada Februari 2019 PT Peruri Properti memanfaatkan sebagian kawasan bekas produksi dan rumah dinas karyawan (lihat Gambar 2) untuk dialihfungsikan menjadi ruang kreatif bagi musisi, seniman, dan pelaku kreatif lainnya. Pemanfaatan tersebut merupakan hasil kerja sama antara PT Peruri Properti dengan PT Ruang Riang Milenial, atau yang lebih dikenal dengan M Bloc Group di media sosial.

Pada awalnya Peruri Properti sempat menerima proposal proyek terkait rancangan *superblock* oleh arsitek dari perusahaan konsultan arsitektur Belanda, MVRDV, untuk dibangun pada tahun 2013. Dikutip dari *dezeen*, Winy Maas yang merupakan co-founder dr MVRDV mengungkapkan “*Peruri 88 is vertical Jakarta. It represents a new, denser, social, green mini city, a monument to the development of Jakarta as a modern icon literally raised from its own city fabric*”. MVRDV mengusung konsep “*hungry box*” (lihat Gambar 3) yang diberi nama Peruri 88 dan akan menjadi *landmark* ikonik di Jakarta. (Frearson, Amy, 2012)



Gambar 3. Desain Peruri 88 oleh MVRDV
Sumber: MVRDV

Peruri 88 merupakan bangunan *mixed use* yang memiliki fungsi sebagai apartemen, hotel, perkantoran, dan area komersial pada area podiumnya (Majalahsketsa, 2017). Peruri 88 menggabungkan kebutuhan Jakarta akan ruang hijau dengan kebutuhannya akan kepadatan yang lebih tinggi, sembari menggambarkan tipologi dari struktur perkotaan saat ini. Menara ini mewakili ambisi lama MVRDV untuk menciptakan kota vertikal dengan kualitas hidup dan kredensial keberlanjutan yang tinggi (MVRDV, 2012).

Proyek ini merupakan salah satu program optimalisasi aset Peruri yang dilakukan dengan

proposal lelang terbuka. Namun, pada akhirnya proposal ini belum terealisasi karena kondisi ekonomi yang sempat tidak menentu, serta kurangnya relevansi dengan kebutuhan masa kini.

Menurut wawancara yang sempat dilakukan dengan Indra Setiadjud, direktur utama Peruri Properti, Peruri Properti berusaha mencari cara bagaimana lahan-lahan yang *idle* yang tidak terurus, dapat direvitalisasi dan restorasi. Pemikiran ini sudah lama didiskusikan dengan Jacobus Gatot S. sebagai konsultan perencana. Pertimbangan dibalik adanya proyek ini adalah kondisi demografi golongan milenial yang cukup banyak dan potensi *value* yang lebih banyak dari sekadar nilai-nilai finansial.

“Nilai finansial ini memang tetap harus dipikirkan karena ini merupakan lahan dari BUMN, tetapi selain itu kita juga menggunakan pemikiran-pemikiran yang sifatnya lebih sosial, lebih relevan dengan kondisi sekarang. Berangkat dari pemikiran itu, setelah berdiskusi dan cocok dengan konsep yang ditawarkan, maka Peruri Properti setuju untuk bekerja sama dengan tim Mas Jacob untuk membuat M Bloc, meskipun belum terbayang akan menjadi seperti apa.”

Peruri Properti melakukan pendataan dan pengukuran kembali karena bangunan tersebut tidak memiliki data pada awalnya. Membentuk tim untuk melakukan restorasi kepada elemen-elemen bangunan yang sudah rusak seperti atap dan pintu. Elemen bangunan akan dikembalikan kembali ke bentuk aslinya. Karena fungsi awalnya sebagai rumah dinas, banyak ruang-ruang yang awalnya tidak ada pada desain awal, seperti ruang makan tambahan, dapur, ataupun kolam renang yang akan dikembalikan ke bentuk orisinal. Hal ini dilakukan selama kurang lebih enam minggu sebelum diserahkan kepada PT Ruang Riang Milenial untuk memasuki tahap selanjutnya.

“Banyak hal-hal yang tidak terbayangkan sebelumnya, seperti area *brandgang* yang dahulunya hanya menjadi area *service* sekarang menjadi area kegiatan yang ramai untuk diskusi dan instalasi yang aktif. M Bloc ini sangat unik, *local identity*-nya juga sangat berbeda dengan daerah lain. Bukan duplikasi yang terjadi jika dilakukan di tempat lain, tetapi ada modifikasi

yang sifatnya sangat lokal. Dan banyak BUMN banyak yang mulai tertarik untuk sebagai alternatif aset mereka yang *idle*,” Ungkap Indra Setiadjid, Direktur PT Peruri Properti.

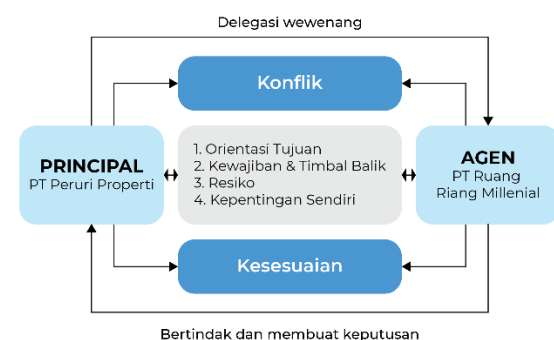
Transformasi dari Kawasan Peruri menjadi M Bloc Space berawal pada tahun 2019. Perubahan fisik pada *spatial layout* atau *building's appearance* diimplementasikan untuk memfasilitasi fungsi komersial baru. Sisi arsitektur menjadi indikator penting untuk perubahan fungsi dari bangunan. Para aktor yang berperan menentukan untuk perubahan penampilan di bangunan tidak saja hanya berasal dari Arsitek yang terlibat, tetapi juga dari aktor lain yang menyebabkan perubahan yang terjadi.

Penelitian ini menjelaskan tentang proses tranformasi yang terjadi akibat keterlibatan pelaku-pelaku yang berpengaruh. Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui alasan dibalik terjadinya transformasi fungsi dan bentuk dari kawasan M Bloc Space serta kaitannya dengan kepentingan pelaku dibelakangnya. Manfaat dari hasil penelitian ini adalah mengetahui faktor yang penting dalam pengambilan keputusan transformasi bangunan milik negara untuk diterapkan pada lokasi lain secara lebih efisien.

2. METODE

Proses transformasi yang terjadi pada area M Bloc Space banyak dipengaruhi oleh beberapa pihak, mulai dari kepentingan pemilik aset bangunan, konsultan perencana, *operator*, hingga para penyewa toko-toko komersial yang ada di dalamnya. Dalam kasus ini konsultan perencana memegang peranan penting dalam perubahan fungsi bangunan. Konsultan perencana berperan sebagai pihak koordinator yang menyelaraskan kepentingan dari pihak pemilik bangunan dan operator bangunan. Kepentingan dari pemilik bangunan adalah untuk memanfaatkan aset yang sudah lama terbengkalai agar dapat difungsikan kembali dan menambah *value* dari bangunan itu sendiri yang relevan dengan kebutuhan saat ini. Perubahan fungsi ruangan pada setiap bangunan berbeda-beda tergantung pada kebutuhan spesifiknya, seperti yang disebutkan oleh Habraken (Habraken, 1998).

Untuk dapat memetakan korelasi antar pihak yang terkait, penelitian ini menggunakan teori agensi. Teori agensi atau bisa disebut dengan teori keagenan (*agency theory*) adalah pendesainan kontrak yang tepat untuk menyelaraskan kepentingan principal dan agen dalam hal konflik kepentingan. (Eisenhardt, 1989) Masing-masing individu diasumsikan semata-mata termotivasi oleh kepentingan sendiri sehingga menimbulkan konflik kepentingan di antara *principal* dan *agent* (Scott, 1997). Definisi dari teori agensi sendiri menurut Jensen dan Meckling adalah kontrak di mana satu atau lebih orang (*principal*) mempekerjakan orang lain (agen) untuk melakukan beberapa layanan atas nama mereka yang melibatkan pendelegasian beberapa wewenang pengambilan keputusan kepada agen (Jensen & Meckling, 1976). *Agency theory* merupakan teori yang menjelaskan hubungan yang terjadi antara pihak manajemen perusahaan selaku agen dengan pemilik perusahaan selaku pihak *principal*. Prinsip utama teori ini adalah untuk menyatakan adanya hubungan kerja antara pihak yang memberi wewenang (*principal*), yaitu pemilik bangunan (*owner*), dengan pihak yang menerima wewenang (agensi), yaitu *operator*. Principal pada kasus transformasi M Bloc Space adalah Peruri Properti, sementara agen yang merupakan operator adalah PT Ruang Riang Milenial. Hubungan antar aktor di M Bloc Space adalah principal melibatkan agen untuk melakukan beberapa layanan atas nama mereka, serta mendelegasikan sebagian kewenangan pengambilan keputusan kepada agen (lihat Gambar 4).



Gambar 4. Diagram teori agensi berdasarkan Jensen & Meckling

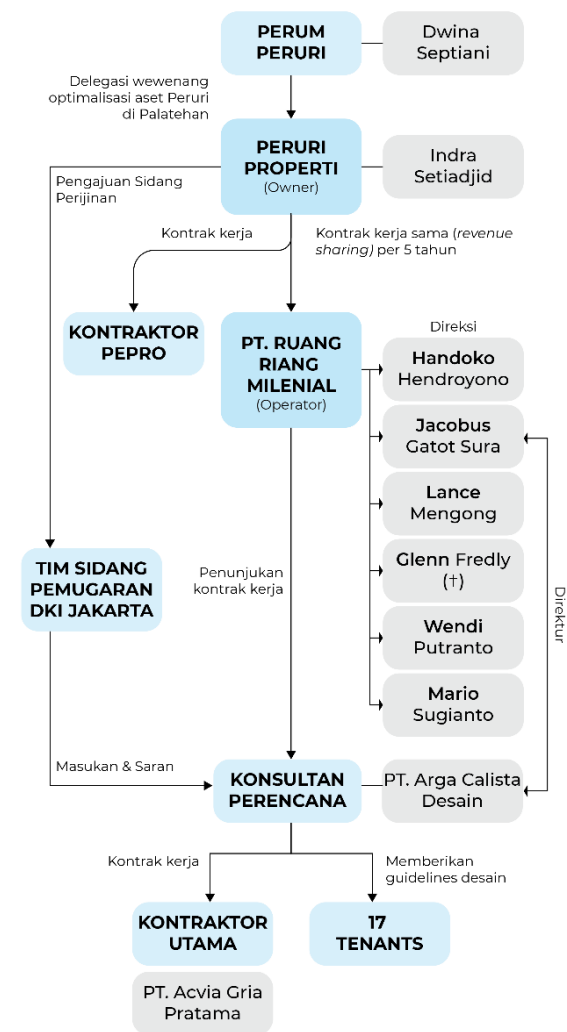
3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam penelitian ini manajemen dari M Bloc Group berperan sebagai *operator*. *Operator* adalah pihak manajemen yang bertugas untuk mengelola dari M Bloc Space dari sisi bisnis sampai dengan program harian. Untuk dapat menyesuaikan kebutuhan operator bangunan akan program-program yang dimiliki, dibutuhkan konsultan perencana. PT Arga Calista Disain (Arcadia Architect) yang dipimpin oleh Yacobus Gatot Sura, yang juga merupakan jajaran direksi dari PT Ruang Riang Milenial, ditunjuk sebagai konsultan perencana. Dalam kasus ini, konsultan perencana yang sudah memiliki ringkasan dari kebutuhan *operator* mengambil peran besar dalam proses transformasi M Bloc Space menjadi ruang publik baru di Jakarta Selatan. Untuk menjadi ruang publik, dibutuhkan fungsi-fungsi ruang baru yang dapat mengakomodasi berbagai kegiatan kreatif, khususnya di bidang musik, seni, dan kuliner. Oleh karena itu, dilakukan beberapa penyesuaian, khususnya dalam tata ruang bagian dalam bangunan untuk mengakomodasi kebutuhan tersebut. Ruang publik memberi karakter yang luas, seperti pengertian dari ruang publik itu sendiri, yaitu ruang yang berfungsi untuk menampung aktivitas masyarakat yang berkaitan dengan ekonomi, sosial, dan budaya (Seftiandy, 2021).

Dalam mewujudkan suatu ruang kreatif seni yang bermutu tentunya dibutuhkan suatu manajemen yang baik. Manajemen yang baik itu tentunya mengacu pada fungsi-fungsi manajemen itu sendiri, yaitu *planning*, *organizing*, *actuating*, dan *controlling* (POAC). Salah satu faktor untuk bisa mencapai tujuan adalah memperhatikan sisi organisasi. Dalam hal ini ruang kreatif M Bloc Space mengupayakan sumber daya manusia bekerja sesuai dengan peran pekerjaannya dan mampu bekerja secara lebih optimal dalam upaya pengelolaan yang baik demi tercapainya tujuan organisasi (Seftiandy, 2021).

Selain menjadi konsultan perencana untuk pihak operator, PT Arga Calista Disain juga bertanggung jawab terhadap pedoman panduan desain yang dilakukan oleh pihak penyewa toko yang akan menempati beberapa lokasi di area komersial. Hal ini ditujukan agar para penyewa dapat melakukan penyesuaian ruang terhadap

kepentingan usahanya, tanpa merusak atau melakukan intervensi pada bagian fasad bangunan. Meskipun pada awalnya area ini belum termasuk bangunan cagar budaya, konsultan perencana tetap memperlakukannya seperti bangunan cagar budaya, khususnya pada area bangunan bekas rumah dinas karyawan. Hal ini dilakukan agar karakter dari langgam arsitektur jengki tetap terasa dan para pengunjung dapat merasakan suasana yang berbeda dari ruang publik lainnya. Hierarki *stakeholders* di M Bloc Space secara lengkap dapat dilihat pada Gambar 5.

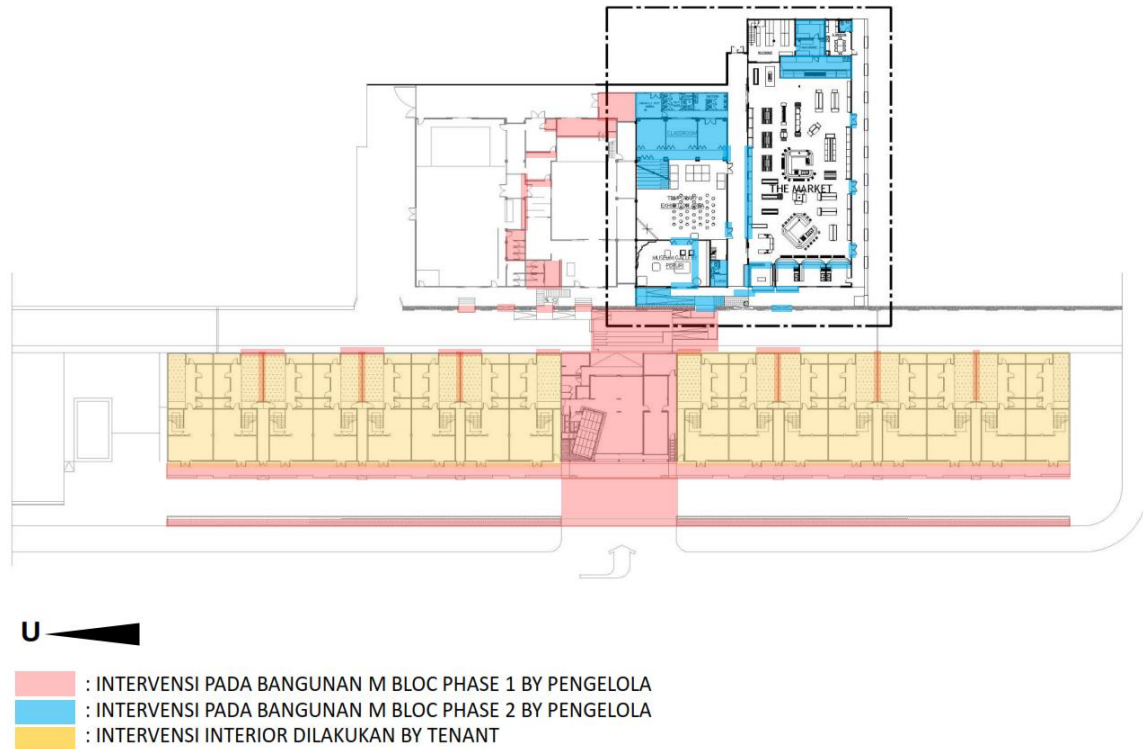


Gambar 5. Diagram hierarki *stakeholders* pada proyek M Bloc Space

Saat dibuka pada tahun 2019 M Bloc Space hanya terdiri dari enam belas bekas rumah dinas karyawan dengan bangunan *lobby* ditengahnya dan dua gudang yang berada di area belakang. Enam belas rumah dinas di bagian depan dialihfungsikan menjadi ruang sewa untuk

restoran, café, toko buku, dan kerajinan lokal. Semua penyewa merupakan *tenant* lokal yang sudah dikurasi. Gudang di bagian belakang dialihfungsikan menjadi tempat konser berkapasitas tiga ratus orang dan *local bar*. Setelah dua tahun beroperasi, pada tahun 2021 M Bloc Space melakukan ekspansi. Dua gudang seluas kurang lebih 1.500 meter persegi

yang berada di samping gudang lama direvitalisasi. Revitalisasi ini menghasilkan *Museum Gallery* yang berfungsi sebagai ruang pameran mesin percetakan uang milik Peruri; *Creative Hall* sebagai tempat agenda komunitas kreatif; dan M Bloc Market yang mengakomodasi penjualan jenama-jenama UKM lokal.



Gambar 6. Gambar intervensi siteplan M Bloc Space Tahap 1&2

Secara garis besar terdapat empat area utama yang dilakukan intervensi dalam dua tahap, yaitu pada bangunan *lobby*, rumah dinas karyawan, *brandgang*, dan gudang bekas percetakan (lihat Gambar 6). Intervensi sebagian besar dilakukan pada area interior bangunan, tanpa mengubah fasad bangunan. Perubahan fasad terbesar hanya terjadi pada bagian bangunan *lobby* utama karena kondisi bangunan *existing* yang sudah hampir roboh dan memerlukan area penerima pengunjung yang dapat memperlihatkan identitas dari M Bloc Space. Berbagai fungsi pendukung lainnya juga didesain untuk menunjang fasilitas umum di Kawasan, seperti musala, *mini amphitheater*, ruang kelas, hingga kamar mandi.

Intervensi yang dilakukan tidak hanya dengan melakukan pembongkaran, tetapi juga restorasi, yaitu mengembalikan seperti keadaan awal

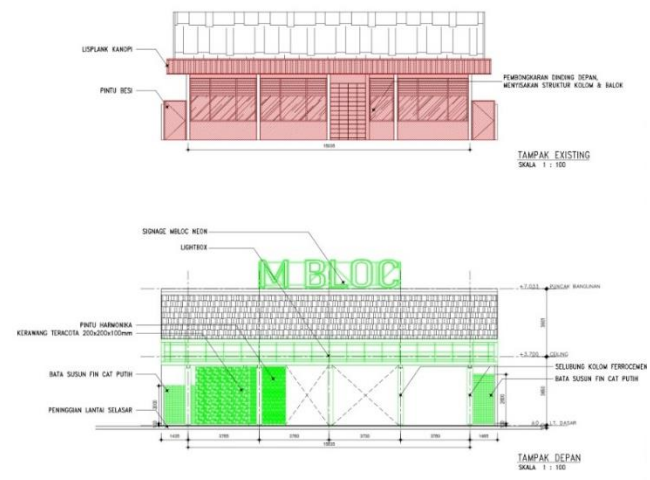
melalui studi kajian literatur, dan menambahkan elemen baru yang sesuai. Intervensi yang dilakukan juga melalui tahap sidang yang dilakukan oleh Tim Sidang Pemugaran (TSP) DKI Jakarta. Meskipun pada saat perancangan bangunan M Bloc Space berstatus sebagai bangunan diduga cagar budaya, letaknya yang berada di kawasan cagar budaya mengharuskan hal ini perlu dilakukan. Dalam prosesnya, TSP yang diketuai oleh Boy Bhirawa memberikan masukan dan saran terhadap proses desain dan konstruksi dari M Bloc Space.

Bangunan Lobby

Bangunan *Lobby* utama dari M Bloc Space dahulunya merupakan fasilitas bersama berupa gedung Taman kanak-kanak (TK) yang disediakan untuk anak dari karyawan Peruri. Tidak ada rekam jejak kapan tepatnya

bangunan Taman kanak-kanak ini dibuat dalam kajian literatur yang telah dilakukan sebelumnya. Pada kondisi awal, gedung Taman kanak-kanak memiliki ruang komunal terbuka yang cukup luas pada area depan dan beberapa ruang kelas pada bagian belakang. Pada area samping hingga belakang terdapat jalur *service*

dan toilet. Intervensi dilakukan secara umum pada seluruh bagian bangunan, terutama pada tampak luar dan tatanan ruang bagian dalam (lihat Gambar 7). Struktur utama bangunan tetap dipertahankan agar tidak mengubah bentuk bangunan secara total.



Gambar 7. Intervensi bangunan *lobby*

Keputusan yang diambil pada intervensi area *lobby* didominasi oleh keputusan konsultan perencana. Operator hanya memberikan program ruang yang harus ada di area *lobby*, seperti kantor, loket tiket, toilet umum, dan gudang.

Bangunan yang berfungsi sebagai *lobby* utama M Bloc Space memerlukan identitas yang kuat. Hal ini dicapai dengan pemunduran dinding depan bangunan agar area selasar depan menjadi lebih luas dan menonjolkan karakter elemen Jengki melalui kolom-kolom bangunan. (lihat Gambar 8). Renovasi kolom *existing* bangunan *lobby* yang pada awalnya hanya merupakan kolom beton berukuran 15 cm x 15 cm diperkuat dan dibungkus dengan *ferrocement* untuk mempertegas karakter Jengki pada bangunan fasad *lobby* (lihat Gambar 9). Kolom yang baru juga memiliki fungsi untuk menahan beban videotron yang berada pada bagian atas kanopi pada fasad bangunan. Hal ini yang menyebabkan bentuk kolom miring ke arah depan, yaitu untuk menyembunyikan struktur dengan perkuatan baja di bagian dalamnya. *Lisplank* bangunan juga mendapat penambahan untuk kebutuhan dari iklan dan *branding* dengan menggunakan videotron.



Gambar 8. Kondisi fasad bangunan *lobby* sebelum renovasi (atas), fasad bangunan *lobby* setelah renovasi (bawah)



Gambar 9. Kondisi fasad bangunan *lobby* sebelum renovasi (atas), kolom bangunan setelah diintervensi (bawah)

Plafond *existing* (lihat Gambar 10) yang sudah hampir roboh dibongkar dan dibuat baru dengan tambahan lapisan insulasi panas mengikuti bentuk atap. Struktur kuda-kuda atap kayu tetap dipertahankan dan pada beberapa bagian diberikan perkuatan baja untuk memperkuat struktur lama bangunan. Penambahan fungsi musala berada pada bagian depan area *lobby*. Hal ini merupakan keputusan yang diambil oleh konsultan perencana dengan maksud menunjukkan bahwa ruang ibadah yang biasanya disembunyikan di ruang sisa dapat menjadi *vocal point* yang menarik dan justru menambah *value* dari bangunan itu sendiri sebagai ruang publik. Material roster untuk dinding musala juga digunakan untuk

memaksimalkan pertukaran udara yang terjadi dalam ruangan. Arah ruang musala dirancang miring mengikuti arah kiblat agar ruang di dalam dapat dimanfaatkan secara optimal.



Gambar 10. Area bagian dalam bangunan bekas taman kanak-kanak

Dinding pembatas pada bagian dalam bangunan bekas taman kanak-kanak sebagian besar dibongkar untuk mengakomodasi kebutuhan fungsi ruang *lobby* yang membutuhkan bukaan-bukaan besar untuk mobilitas pengunjung yang tinggi. (Gambar 7) Bangunan *lobby* juga dibuat terbuka agar ruangan dapat digunakan dengan fleksibel untuk mengakomodasi acara-acara yang berada di area tersebut. Lantai area *lobby* juga mengalami perubahan akibat kondisi *existing* yang sudah rusak.

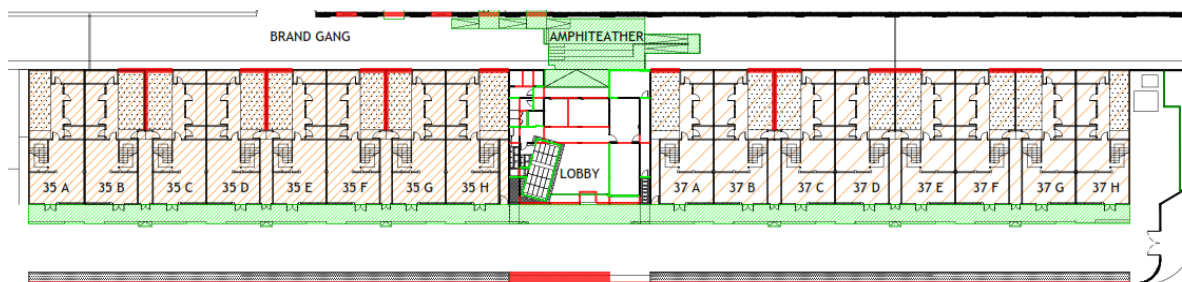
Bangunan Bekas Rumah Dinas Karyawan

Bangunan rumah dinas karyawan yang berada di sisi timur dan barat *lobby* utama M Bloc Space dulu merupakan bangunan rumah dinas karyawan Peruri yang bekerja di kawasan Palatehan. Terdapat total enam belas unit bekas karyawan bergaya *post-colonial* berlantai dua yang dibangun sejak tahun 1950. Rumah dinas karyawan memiliki tipologi rumah kopel sehingga memiliki konfigurasi ruang dan interior yang tipikal antar unit. Rumah memiliki teras depan dan balkon pada lantai dua yang saling menyambung.

Denah awal pada rumah dinas terdiri dari bangunan utama dibagian depan dan taman belakang serta area *service* di bagian belakang. Denah pada lantai dasar terdiri dari ruang tamu dan ruang keluarga di bagian depan yang secara total berukuran 120 m². Pada area belakang,

terdapat kamar mandi utama, ruang pembantu atau gudang, dapur, dan toilet untuk pembantu rumah tangga. Pada lantai dua terdapat satu kamar tidur utama dengan akses menuju balkon, kamar tidur anak, dan satu kamar mandi utama. Karena fungsinya sebagai rumah dinas karyawan, pada saat kondisi awal sebelum dipugar, terdapat beberapa tambahan ruang yang dilakukan oleh penghuni sebelumnya

seperti, ruang makan tertutup di area taman belakang, kamar di bagian belakang, sampai kolam renang pribadi. Di antara kedua rumah kopel terdapat gang *service* yang digunakan bersama kedua rumah sebagai akses masuk langsung ke area *service* di bagian belakang rumah.



Gambar 11. Intervensi Rumah Dinas Karyawan

Pada bagian bekas rumah dinas karyawan, intervensi yang dilakukan terbagi menjadi dua, yaitu intervensi oleh pengelola dan intervensi oleh tenant. Keputusan yang diambil pada intervensi yang dilakukan untuk area publik didominasi oleh konsultan perencana sebagai respons terhadap kebutuhan ruang baru yang ruang publik. Konsultan perencana mengintervensi pada area teras depan rumah, kanopi, dan pagar depan (lihat Gambar 11). Intervensi pengelola hanya sebatas penentuan fungsi bangunan untuk disewakan kepada *tenant*. Proporsi dari perbandingan jenis *tenant* juga ditentukan oleh pengelola, yaitu sebanyak 75% sebagai *tenant Food and Beverage (F&B)*, dan 25% sebagai *creative shop/tenant non-F&B*. Sedangkan pada area interior, intervensi dilakukan sepenuhnya oleh para *tenant* dengan batasan *guidelines* pada area fasad yang diberikan oleh konsultan perencana. Batasan ini dilakukan agar menjaga orisinalitas dari fasad bangunan bekas rumah karyawan sekaligus mempertahankan suasana yang ingin ditampilkan di area pedestrian depan.



Gambar 12. Kondisi fasad rumah dinas sebelum direnovasi (atas), kondisi *shophouse* setelah renovasi (bawah)

Pada kondisi *existing*, fasad bangunan mengalami kerusakan minor, seperti lapisan cat yang mengelupas, lantai yang pecah, dan tanaman yang tumbuh merambat pada dinding. Intervensi pada area publik dilakukan oleh konsultan perencana (lihat Gambar 12). Keputusan intervensi diambil untuk mengakomodasi pengguna dan pengunjung

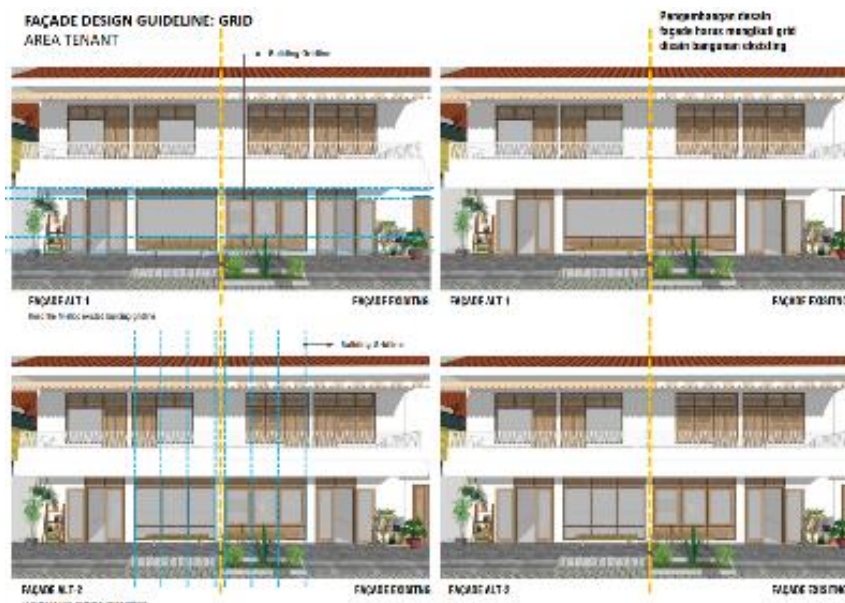
agar dapat bersirkulasi di area teras depan dengan nyaman. Teras yang sebelumnya terpisah dari satu rumah dengan rumah lain dibuat menyatu dari ujung utara, depan *lobby*, hingga ujung selatan untuk kenyamanan pengunjung. Material dari lantai teras dipilih menggunakan keramik yang lebih modern untuk menyelaraskan desain dengan konsep keseluruhan kawasan M Bloc Space. *Planter box* yang sudah ada sebelumnya pada teras depan rumah dipertahankan dan diganti dengan tanaman bunga sehingga tidak menutupi fasad bangunan rumah.

Penambahan kanopi dengan material *polycarbonate* transparan dilakukan secara menyeluruh pada area teras depan bekas rumah dinas karyawan. Material *polycarbonate* dipilih karena merupakan material transparan dan dinilai tidak mengubah tampak depan bangunan bekas rumah karyawan. Gang *service* yang berada di antara kedua rumah tetap dipertahankan keadaannya dan fungsinya sebagai area *service* untuk *tenant*. Pada salah satu *tenant*, gang ini dimanfaatkan sebagai pintu masuk menuju *tenant* lain yang berada pada bagian belakang bangunan.



Gambar 13. Kondisi balkon rumah dinas sebelum direnovasi (atas), kondisi balkon *shophouse* setelah renovasi (bawah)

Pada balkon depan lantai dua bangunan intervensi hanya dilakukan pada pergantian material awning yang ada (lihat Gambar 13). Material awning aslinya merupakan awning metal dari plat metal/seng. Pergantian material awning adalah intervensi yang dilakukan oleh *tenant* berdasarkan *guidelines* (Gambar 14) yang diberikan oleh konsultan perencana. Pergantian material awning dapat disesuaikan dengan kebutuhan *branding* dari masing-masing *tenant*. *Tenant* juga diperbolehkan untuk mengganti warna dan bentuk jendela depan, tetapi tidak boleh menghilangkan seutuhnya. Hal ini juga berdasarkan oleh *guidelines* yang diberikan oleh konsultan perencana. Warna fasad juga harus dipertahankan (putih) untuk menjaga keseragaman antar *Tenant*.



Gambar 14. Guideline pada fasad untuk rumah bekas rumah karyawan

Kondisi awal rumah mengalami kerusakan ringan sampai berat. Lantai dan dinding beberapa rumah mengalami kerusakan minor, seperti cat yang mengelupas dan lantai yang sebagian rusak. Pada beberapa unit rumah lainnya kerusakan parah terjadi pada plafon yang sudah ambruk, hingga lantai yang pecah. Kusen pada bagian interior umumnya berada pada kondisi yang masih bagus, tetapi kusen dan pintu pada bagian eksterior hampir semua mengalami pelapukan.

Pada bagian dalam atau interior bekas rumah dinas semua intervensi dilakukan oleh pihak *tenant* dengan batasan-batasan yang diberikan oleh konsultan perencana, seperti tidak boleh mengubah struktur bangunan dan tidak boleh menghilangkan elemen asli bangunan (jendela, pintu, railing, dan roster). Pada area belakang bangunan, intervensi yang dilakukan oleh konsultan adalah penurunan dinding pembatas antar rumah yang sebelumnya merupakan tembok utuh dengan tinggi 2 meter menjadi tembok tinggi 80 cm. Penurunan ketinggian tembok ini ditujukan agar menciptakan interaksi visual antar *tenant* dan area publik di belakangnya (lihat Gambar 15).



Gambar 15. Kondisi taman belakang rumah dinas sebelum direnovasi (atas), kondisi taman belakang *shophouse* setelah renovasi (bawah)

Brandgang



Gambar 16. Intervensi area *amphiteather*

Area brandgang merupakan salah satu elemen dalam perumahan yang memiliki fungsi cukup penting. Brandgang biasa digunakan sebagai pemisah antara satu rumah dan yang lainnya. Pada awalnya fungsi Brandgang di kawasan M Bloc Space merupakan jalur sirkulasi evakuasi darurat ketika terjadi kebakaran. Jalur tersebut dapat digunakan sebagai akses yang memudahkan petugas pemadam kebakaran pada saat evakuasi dan memadamkan api. Brandgang ini juga berfungsi sebagai jalur pemisah antara kawasan inti percetakan Peruri dan rumah dinas karyawan yang berada pada sisi selatan, barat, dan utara.

Intervensi yang dilakukan pada area ini didominasi oleh konsultan perencana (lihat Gambar 16). Brandgang kini difungsikan sebagai jalan penghubung antara area depan M Bloc Space dengan area belakang kawasan yang terdiri dari *livehouse*, *anchor tenant*, *creative hall*, dan M Bloc Market. Jalan penghubung ini juga mempertahankan fungsi utama dari brandgang, yaitu jalur evakuasi jika terjadi kebakaran. Jalur brandgang juga memiliki akses yang terkoneksi langsung menuju ruas jalan Sunan Kalijaga yang berada pada sisi selatan kawasan.

Area brandgang pada kondisi awal tidak terhubung satu sama lain. Kondisi awal area brandgang tidak banyak mengalami kerusakan. Lantai dan dinding awalnya dipenuhi oleh tanaman rambat dan lumut.



Gambar 17. Kondisi brandgang sebelum direnovasi (atas), bukaan pada dinding untuk sirkulasi (bawah)

Dinding pembatas yang berada di belakang *lobby* utama dibongkar untuk memberikan koneksi dari *lobby* menuju brandgang (lihat Gambar 17). Karena perbedaan elevasi antara brandgang dan *lobby* setinggi 83 cm, maka diperlukan penghubung berupa tangga. Area tangga diperluas dan dimanfaatkan menjadi *amphiteather*, di mana berbagai kegiatan dapat dilakukan di area tersebut. Untuk memaksimalkan interaksi visual antar area yang ada, dinding-dinding *existing* pembatas

brandgang dibongkar (lihat Gambar 17). Bongkaran dinding ini juga berfungsi sebagai jalur sirkulasi menuju bangunan-bangunan yang berada pada area brandgang.

Gudang Percetakan

Gudang percetakan yang berada sisi belakang area M Bloc Space pada awalnya merupakan gudang percetakan Peruri. Terdapat total tiga gudang percetakan dan satu gudang hitam, tempat menyimpan alat-alat percetakan. Pada tahap pertama dari intervensi M Bloc Space, hanya dua gudang yang dialihfungsikan (lihat Gambar 18). Gudang pertama (sisi kiri) yang sebelumnya merupakan tempat percetakan uang kertas dan logam dialihfungsikan menjadi *livehouse*.

Livehouse memiliki fungsi sebagai ruang serba guna yang dilengkapi dengan fitur akustik dan panggung yang memadai untuk berbagai acara. Keputusan yang diambil di area gudang pertama didominasi oleh konsultan perencana. Operator mengintervensi dengan sebatas

memberikan kebutuhan ruang yang diperlukan. Area *livehouse* terdiri dari area penonton, panggung utama, FOH, *production room*, mini bar, toilet, dan ruang artis. Sementara itu, gudang kedua merupakan tempat penyimpanan bahan baku percetakan. Gudang kedua (sisi kanan) dialihfungsikan menjadi *anchor tenant* berupa bar. Intervensi yang dilakukan pada gudang kedua didominasi oleh *tenant* penyewa area tersebut.

Sebelum intervensi, kedua gudang masih terbilang dalam kondisi awal yang cukup baik. Struktur atap, yang terdiri dari kremona baja siku, masih memiliki kondisi yang baik. Kondisi dinding mengalami kerusakan minor, seperti cat yang mengelupas dan beberapa tempat berlubang. Kondisi lantai beton masih dalam keadaan baik karena spesifikasi teknis dari lantai bekas gudang percetakan yang memiliki beton tebal dan berkekuatan tinggi. Intervensi yang terjadi guna memenuhi kepentingan fungsi bangunan yang baru, yaitu *livehouse*.



Gambar 18. Intervensi area gudang percetakan tahap 1



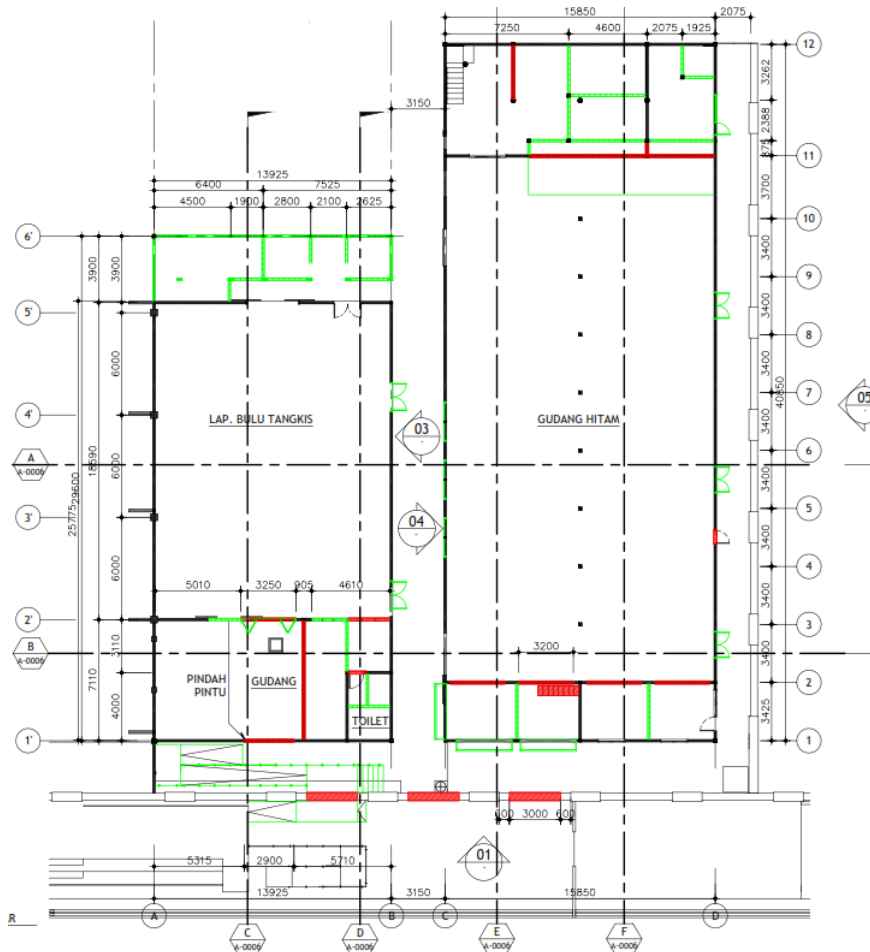
Gambar 19. Kondisi gudang pertama sebelum direnovasi (atas), gudang setelah dialihfungsikan menjadi *livehouse* (bawah)

Penambahan dinding akustik secara menyeluruh pada permukaan dinding dan *ceiling* interior gudang dilakukan untuk memenuhi kepentingan fungsi bangunan yang baru. Struktur baja atap tetap dipertahankan dan semaksimal mungkin diperlihatkan untuk menunjukkan identitas bangunan asli, yaitu gudang. Karena kebutuhan spesifikasi akustik yang tinggi sebagai ruang konser dan studio rekaman, elemen arsitektur dari struktur atap tidak bisa diperlihatkan secara utuh. Lapisan akustik pada *ceiling* dibuat mengikuti bentuk rangka atap, agar tetap memperlihatkan struktur asli dari atap gudang. Lantai gudang juga dipertahankan kondisi awalnya. Beberapa bagian lantai yang rusak direhabilitasi dengan menambahkan lapisan plester semen (lihat Gambar 19).



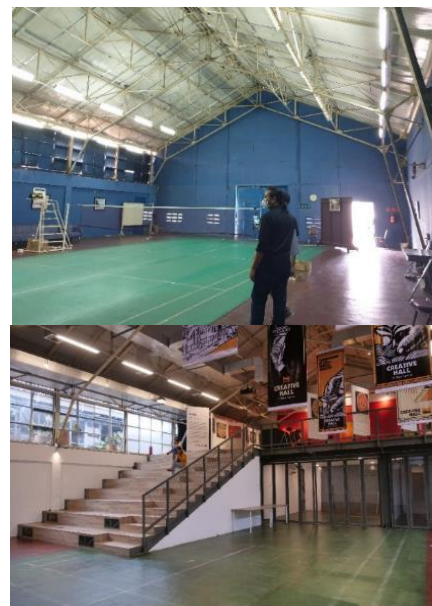
Gambar 20. Kondisi gudang kedua sebelum direnovasi (atas), gudang setelah dialihfungsikan menjadi *anchor tenant bar* (bawah)

Gudang kedua memiliki kondisi yang cukup terawat. Tenant penyewa memiliki intervensi dominasi yang besar, sementara intervensi yang dilakukan oleh pengelola maupun konsultan perencana hanya pada area publik saja (lihat Gambar 20). Atap gudang kedua menggunakan struktur baja yang direhabilitasi dengan pembongkaran sebagian plafon untuk memperlihatkan keindahan dari kuda-kuda atap *existing*. Dinding pembatas antara kedua gudang dibongkar untuk membuat jalur sirkulasi dari satu gudang ke gudang yang lain. Intervensi terbanyak terjadi pada renovasi lantai karena lantai gudang kedua semula digunakan sebagai jalur pembuangan material bekas percetakan, seperti oli dan residu lainnya. Renovasi lantai dilakukan dengan menutup *gutter* dan mengganti material lantai dengan menggunakan material keramik *homogeneous tile* (HT). Beberapa plafon *existing* dibuka dan ditambah *skylight* untuk menambah pencahayaan alami saat pagi hingga sore hari.



Gambar 21. Intervensi area gudang tahap 2

Pada tahap kedua pengembangan M Bloc Space, intervensi terjadi pada dua gudang yang berada pada sisi selatan kawasan (lihat Gambar 21) untuk dialihfungsikan menjadi *creative hall* dan juga M Bloc Market. Gudang pertama (lihat sisi kiri Gambar 21) pada awalnya merupakan gudang percetakan uang yang oleh Peruri digunakan sebagai lapangan olahraga bulutangkis. Karena ruang ini masih sering digunakan, maka kondisi ruang ini masih sangat baik. Gudang kedua (lihat sisi kanan Gambar 21) merupakan gudang hitam, yang digunakan untuk menyimpan berbagai macam peralatan mesin dan material bekas percetakan uang. Gudang hitam merupakan gudang yang memiliki luasan paling besar dibandingkan gudang lainnya. Intervensi yang terjadi pada kedua area ini didominasi oleh konsultan perencana karena kedua area ini merupakan area publik. Peran operator pada renvoasi kedua gudang juga sebatas memberikan kebutuhan ruang yang dibutuhkan.



Gambar 22. Kondisi lapangan bulutangkis sebelum direnovasi (atas), *creative hall* setelah direnovasi (bawah)

Gudang bekas lapangan bulutangkis dialihfungsikan menjadi *creative hall* yang dapat disewakan dan difungsikan sebagai ruang serbaguna untuk berbagai macam jenis acara. Pada bagian depan *creative hall* terdapat museum percetakan milik Peruri. Museum ini merupakan intervensi dari pihak *owner* bangunan. Intervensi pada area ini dilakukan untuk memenuhi kebutuhan ruang, seperti penambahan pintu masuk, perubahan *layout* ruang, dan penambahan ruangan *service* pada bagian belakang gudang. Jendela-jendela yang ada pada ruangan dipertahankan dan difungsikan kembali. Penambahan *mezzanine* pada *creative hall* dilakukan sesuai dengan kebutuhan program ruang di area ini. Pada area bawah *mezzanine* digunakan sebagai ruang-ruang kelas, sedangkan pada area atas *mezzanine* dapat digunakan sebagai ruang pameran tambahan. Tangga menuju ke atas *mezzanine*, digunakan sebagai *amphitheater*. Kondisi sebelum dan sesudah intervensi dapat dilihat pada Gambar 22.

Sementara itu, gudang hitam dialihfungsikan menjadi M Bloc Market, sebuah tempat perbelanjaan yang berisi jenama lokal terpilih dan terkurasi. Selain sebagai tempat perbelanjaan, M Bloc Market juga memiliki beberapa *tenant* makanan dan minuman. Intervensi yang terjadi di gudang hitam dilakukan sesuai dengan kebutuhan program ruang di area ini. Pada area fasad bangunan dilakukan rekonstruksi jendela *existing* yang sudah rusak dengan menggunakan material serupa. Hal ini dilakukan untuk mengembalikan bentuk elemen bangunan seperti aslinya.



Gambar 23. Kondisi gudang hitam sebelum direnovasi (atas), gudang hitam setelah dialihfungsikan menjadi M Bloc Market (bawah)

Penambahan pintu masuk dan keluar sesuai kebutuhan sirkulasi pengunjung M Bloc Market, sedangkan penambahan beberapa bukaan jendela dilakukan untuk menambah pencahayaan alami pada siang hingga sore hari serta menampilkan interaksi visual antar ruang luar dan ruang dalam. Material atap mengalami renovasi karena kondisi atap awal yang banyak terjadi kebocoran. Lantai gudang hitam juga mengalami renovasi dengan menaikkan ketinggian lantai hingga 10 cm dikarenakan kondisi lantai gudang hitam yang tidak rata. Intervensi yang dilakukan pada area *tenant* dalam M Bloc market sepenuhnya dilakukan oleh *tenant* dengan mengacu pada *guidelines* yang diberikan oleh konsultan perencana. Kondisi gudang hitam sebelum dan sesudah direnovasi dapat dilihat pada Gambar 23.

4. KESIMPULAN

Di balik estetika dalam dunia arsitektur terdapat kepentingan dan keputusan dari berbagai macam pihak yang terlibat. Transformasi arsitektur pada M Bloc Space dipengaruhi oleh berbagai pelaku yang terlibat, yaitu pemilik aset bangunan, konsultan perencana, *operator*, hingga para *tenant*. Dalam proses transformasinya, keputusan yang diambil didominasi oleh pihak konsultan perencana yang didasari oleh kebutuhan dari *operator*. Pemilik aset bangunan mendelegasikan wewenang dalam pengelolaan aset kepada *operator* yang kemudian disesuaikan bersama dengan pihak konsultan perencana.

Transformasi tersebut terjadi pada skala dan situasi yang berbeda, mulai dari elemen bangunan hingga tata letak bangunan.

Kepentingan untuk memanfaatkan aset yang terbengkalai untuk dapat hidup kembali dan menaikkan nilai ekonomi mendasari keputusan yang diambil dalam proses transformasi M Bloc Space. Selain itu, peraturan tentang bangunan cagar budaya juga berdampak dalam proses transformasi. Penentuan fungsi dan program ruang yang dibutuhkan didasari oleh kebutuhan yang relevan dengan kondisi saat ini. Pihak konsultan perencana dalam proses transformasi ini memegang peranan penting sebagai pihak koordinator yang bertugas untuk menyelaraskan dan menjembatani kepentingan dari pelaku yang terlibat. Transformasi M Bloc Space juga didasari oleh kebutuhan untuk menciptakan aktivitas ekonomi kreatif dalam hal seni, musik, dan kuliner. Transformasi yang terjadi menunjukkan bahwa transformasi bangunan cagar budaya yang *idle* kemungkinan besar terjadi karena kepentingan ekonomi dari pemilik aset atau lahan. Studi ini menunjukkan bahwa kunci proses transformasi bangunan cagar budaya milik pemerintah yang dijadikan ruang publik adalah kepentingan ekonomi pemilik yang diselaraskan dengan *shared values* dan visi dari *operator*.

Dalam ranah keilmuan arsitektur sangat sedikit yang menjelaskan kaitan *agency theory* pada proses transformasi bangunan milik negara sehingga artikel ini dapat memberikan kontribusi untuk dapat diterapkan pada bangunan-bangunan lain yang memiliki potensi untuk ditransformasikan menjadi ruang publik lainnya. Artikel ini juga dapat menjadi dasar untuk penelitian selanjutnya dalam analisis transformasi bangunan milik instansi negara lainnya.

KONTRIBUSI PENULIS

Penulis pertama (BAP) menyusun gagasan awal penelitian; mengumpulkan data, analisis dan menarik kesimpulan. Penulis kedua (WDP) melakukan analisis dan menarik kesimpulan.

UCAPAN TERIMAKASIH

Terima kasih penulis ucapkan kepada Bapak Yacobus Gatot S. selaku direktur dari konsultan perencana yang terlibat dan Bapak Indra

Setiadjud, direktur Peruri Properti, sebagai narasumber pada penelitian ini.

REFERENSI

- Eisenhardt, K. M. (1989). Agency theory: An assessment and review. *Academy of management review*, 14(1), 57-74.
- Frearson, Amy. (2012). Peruri 88 by mvrdrv the jerde partnership and arup Dublin. <https://www.dezeen.com/2012/11/19/peruri-88-by-mvrdrvthe-jerde-partnership-and-arup-dublin/>. Diakses pada 10 Oktober 2022
- Habraken, N. J. (1998). *The structure of the ordinary*. Cambridge: MIT Press.
- Habraken, N. J. (2000). *The structure of the ordinary: form and control in the built environment*. MIT press.
- Majalahsketsa. (2017). Peruri 88 di Jakarta. <http://majalahsketsa.com/peruri-88-di-jakarta>. Diakses pada 20 Desember 2022
- Mariana, Y. (2013). Tipologi Bangunan di Jalan Pakubowono Kebayoran Baru, Jakarta Selatan. *ComTech: Computer, Mathematics and Engineering Applications*, 4(1), 33-42.
- Michael C. Jensen, William H. Meckling. (1976). *Theory of the firm: Managerial behaviour, agency costs and ownership structure*, Michael C. Jensen, William H. Meckling, University of Rochester
- MVRDV. (2012). Peruri 88. <https://www.mvrdrv.nl/projects/18/peruri-88>. Diakses pada 20 Desember 2022
- Nugraha, A. S. (2020). *Karakteristik arsitektur jengki bangunan retail M Bloc Space Jakarta sebagai hasil dari Nostalgic Restoration*.
- Rosenfield, Karissa. (2012). MVRDV proposes 400 meter tall 'vertical city' in Jakarta. <https://www.archdaily.com/295962/mvrdrv-proposes-400-meter-tall-vertical-city-in-jakarta>. Diakses pada 20 Desember 2022
- Scott, R.W. (1997). *Financial Accounting Theory*. Prentice –Hall International, Inc.

Seftiandy, S. (2021). Pengelolaan Ruang Publik M Bloc Space Melalui Peran Manajerial dan Peran Figur sebagai Stakeholder Primer. *JURNAL TATA KELOLA SENI*, 7(2), 135-151.

SHERLYTA, S. (2022). Pengelolaan M Bloc Space Sebagai Ruang Seni di Jakarta.

Susilo, G. A. (2009). Arsitektur Jengki: Bergeometri yang Kreatif. *Spectra*, 7(13), 15-23.

Tim Sesper Peruri. (2022). Peruri Properti Sukses Dirikan M Bloc Space dan Kreo Creative Lot, Begini Program Pengembangannya Ke Depan. <https://www.peruri.co.id/korporasi/siaran-pers/detail/peruri-properti-sukses-dirikan-m-bloc-space-dan-kreo-creative-lot-begini-program-pengembangannya-ke-depan>. Diakses pada 20 Desember 2022