

Optimalisasi Aset Infrastruktur Cagar Budaya melalui Pendekatan Mixed-Use: Studi Kasus Gedung Filateli Jakarta

Optimization of Heritage Infrastructure Assets through a Mixed-Use Approach: A Case Study of Gedung Filateli Jakarta

Isniah Zahrotun Nisa^{1,a)}, Malaikha Ramadhan P. Effendi^{1,b)}, Ryan Christian Panggabean^{1,c)} & Salsabilla Vanya Ade Heksa^{1,d)}

¹⁾Program Studi Manajemen Aset, Politeknik Keuangan Negara STAN, Tangerang Selatan

Koresponden : ^{a)}4111220017_isniah@pknstan.ac.id, ^{b)}4111220093_aikha@pknstan.ac.id,
^{c)}4111220084_ryan@pknstan.ac.id & ^{d)}4111220072_caca@pknstan.ac.id

ABSTRAK

Gedung Filateli Jakarta (Pos Bloc) merupakan bangunan cagar budaya yang menghadapi tantangan optimalisasi aset di tengah arus modernisasi kota. Penelitian ini bertujuan menganalisis kendala dan risiko dalam mempertahankan integritas cagar budaya saat dialihfungsikan menjadi kawasan komersial terpadu (*mixed-use*), serta merumuskan strategi optimalisasi aset yang tepat. Kerangka analisis yang digunakan adalah Teori Siklus Hidup Aset (*Asset Life Cycle Theory*) menurut Hastings (2010), yang mencakup identifikasi kebutuhan, pengadaan, dukungan logistik, pembaruan, dan pembuangan/pembaruan aset. Penelitian menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan teknik pengumpulan data berupa observasi, wawancara mendalam dengan pengelola, tenant, dan akademisi, serta dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kendala utama meliputi rigiditas infrastruktur bangunan tua, prosedur birokrasi perizinan cagar budaya yang panjang, serta risiko lingkungan berupa banjir dan insiden kelistrikan. Strategi optimalisasi yang berhasil diterapkan skema *revenue sharing* dengan *minimum fee*, kurasi tenant UMKM lokal, dan manajemen kapasitas pengunjung. Penelitian ini berkontribusi pada pengembangan model pengelolaan aset *heritage* yang mampu menyeimbangkan kepentingan pelestarian sejarah dengan keberlanjutan ekonomi.

Kata Kunci : *adaptive reuse*, cagar budaya, manajemen aset, *mixed-use*, siklus hidup aset

PENDAHULUAN

Indonesia adalah negara dengan latar belakang budaya yang sangat kaya, salah satunya adalah bangunan bersejarah yang telah ditetapkan sebagai Bangunan Cagar Budaya. Berdasarkan data dari Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset, dan Teknologi (Kemendikbud Ristek), jumlah objek yang terdaftar sebagai Bangunan Cagar Budaya di Indonesia mencapai 542 buah. Bangunan Cagar Budaya merupakan bagian dari warisan budaya fisik (*tangible*) yang perlu dipelihara dan dijaga untuk mempertahankan keasliannya (Alya, Adhari, & Rahadian, 2023). Pelestarian cagar budaya diatur dalam Pasal 3 UU No. 11 Tahun 2010, yang menegaskan bahwa pelestarian dilakukan untuk meningkatkan harkat dan martabat bangsa, memperkuat kepribadian nasional, serta mempromosikan warisan budaya kepada masyarakat internasional (Khansseler, Widiarso, & Wijayanto, 2022). Pemerintah telah menetapkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 tentang

Registrasi Nasional dan Pelestarian Cagar Budaya sebagai pelaksanaan dari UU tersebut (Tahiru, Sondakh, & Ngantung, 2023).

Salah satu contoh signifikannya adalah Gedung Filateli atau Pos Bloc Jakarta. Berdasarkan Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 475 Tahun 1993, Gedung Filateli termasuk ke dalam daftar bangunan cagar budaya Kotamadya Jakarta Pusat dengan nama Kantor Pos Pasar Baru pada nomor 59. Namun, status sebagai cagar budaya seringkali membawa dilema tersendiri dalam hal pemanfaatan dan optimalisasi fungsi bangunan di era modern. Terlebih dengan perpindahan Ibu Kota Negara ke Nusantara, aset-aset bangunan bersejarah di Jakarta menghadapi tantangan baru berupa risiko kehilangan relevansi fungsional yang berpotensi menjadikannya aset terbengkalai (*idle asset*) (Caesareina et al., 2025).

Upaya menghidupkan kembali aset *heritage* seringkali berbenturan dengan ancaman demolisi yang tidak selalu berupa penghancuran fisik total, melainkan dapat berwujud pengabaian fungsi (*inactivity*), penutupan fasad asli (*masking*), atau perubahan desain (*redesign*) demi mengejar standar estetika modern (Hadinugroho, 2018). Keberadaan *urban heritage* merupakan lapisan penting (*layers*) yang membentuk identitas dan karakter kota yang harus diwariskan kepada generasi mendatang (Mandaka & Ikaputra, 2021). Oleh karena itu, diperlukan kerangka kerja manajemen yang terstruktur untuk mengoptimalkan aset *heritage*.

Teori Siklus Hidup Aset (*Asset Life Cycle Theory*) menurut Hastings (2010) menawarkan pendekatan sistematis dalam mengelola aset fisik sepanjang masa hidupnya, mulai dari identifikasi kebutuhan, pengadaan, dukungan logistik dan pemeliharaan, hingga pembaruan atau pembuangan aset. Pendekatan ini relevan diterapkan pada bangunan cagar budaya seperti Gedung Filateli Jakarta yang membutuhkan strategi optimalisasi fungsi agar tetap produktif tanpa mengabaikan nilai historisnya.

Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, penelitian ini merumuskan dua pertanyaan: (1) Apa kendala dan risiko dalam mempertahankan integritas cagar budaya saat dialihfungsikan menjadi kawasan komersial terpadu (*mixed-use*)? (2) Bagaimana strategi optimalisasi aset yang tepat dalam mengelola keragaman fungsi (kuliner, event, dan creative space) pada bangunan tua agar tetap relevan secara ekonomi tanpa mengabaikan aspek pelestarian sejarah?

Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk: (1) Mengetahui kendala dan risiko dalam mempertahankan integritas cagar budaya saat dialihfungsikan menjadi kawasan komersial terpadu (*mixed-use*); dan (2) Mengetahui strategi optimalisasi aset yang tepat dalam mengelola keragaman fungsi (kuliner, event, dan creative space) pada bangunan tua agar tetap relevan secara ekonomi tanpa mengabaikan aspek pelestarian sejarah.

Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan berkontribusi pada dunia akademis sebagai referensi bagi penelitian selanjutnya terkait optimalisasi aset cagar budaya. Selain itu, penelitian ini diharapkan menjadi bahan evaluasi atas program dan kebijakan pemerintah dalam kaitannya dengan program optimalisasi aset cagar budaya, sehingga kebijakan terkait dapat berjalan dengan lebih baik.

STUDI PUSTAKA

Teori Siklus Hidup Aset (*Asset Life Cycle Theory*)

Teori Siklus Hidup Aset (*Asset Life Cycle Theory*) menjelaskan bahwa aset fisik harus dikelola secara sistematis sepanjang masa hidupnya untuk mengoptimalkan kinerja, biaya, dan risiko. Menurut *Physical Asset Management*, manajemen aset merupakan proses terintegrasi yang mencakup seluruh tahapan umur aset (*whole life cycle*), di mana setiap tahap saling berkaitan dan mempengaruhi nilai aset secara keseluruhan (Hastings, 2010). Dalam perspektif ini, optimalisasi aset dipahami sebagai salah satu tahap penting ketika aset tidak lagi digunakan sesuai fungsi awalnya dan memerlukan strategi pemanfaatan baru agar tetap bernilai. Pendekatan ini relevan pada bangunan cagar budaya seperti Gedung Filateli Jakarta (Pos Bloc), yang membutuhkan optimalisasi fungsi agar tetap produktif tanpa mengabaikan nilai historisnya.

Bangunan Cagar Budaya dan Heritage

Bangunan cagar budaya didefinisikan sebagai bangunan bersejarah beserta lingkungannya yang mengandung nilai sejarah, ilmu pengetahuan, serta nilai sosial-budaya dari masa lalu hingga masa kini (Rahayu, 2023). Sementara itu, bangunan *heritage* merujuk pada struktur dengan corak khas atau tradisi kebudayaan yang digunakan secara berkelanjutan hingga menjadi ciri khas suatu daerah (Setiawan, 2021). Dalam konteks *urban heritage*, bangunan ini bukan sekadar artefak fisik, melainkan lapisan sumber daya arsitektural, sosial, budaya, dan historis yang membentuk identitas kota (Mandaka & Ikaputra, 2021).

Pelestarian Cagar Budaya

Pelestarian cagar budaya melibatkan upaya mempertahankan keberadaan dan nilai bangunan bersejarah melalui perlindungan, pengembangan, dan pemanfaatan yang bermanfaat bagi ilmu pengetahuan, budaya, serta ekonomi masyarakat (Setiawan et al., 2020). Pendekatan ini menekankan bahwa pelestarian bukan hanya mempertahankan bentuk fisik, tetapi juga menghidupkan kembali bangunan melalui fungsi yang relevan dengan zaman modern. Hal ini selaras dengan UU No. 11 Tahun 2010 dan PP No. 1 Tahun 2022 yang mengatur partisipasi pemerintah dan masyarakat dalam manajemen cagar budaya.

Adaptive Reuse

Adaptive reuse didefinisikan sebagai upaya mempertahankan nilai historis dan karakter spasial bangunan lama dengan memberikan fungsi baru yang kontekstual (Caesareina et al., 2025). Implementasinya pada bangunan *heritage* mengandalkan empat prinsip teknis: (1) Fleksibilitas, yaitu ruangan multifungsi dengan perubahan internal minimal; (2) Konvertibilitas, yaitu kemampuan mengubah fungsi dengan modifikasi sederhana; (3) Ekspandibilitas, yaitu perluasan kapasitas tanpa mengganggu struktur utama; dan (4) Durabilitas, yaitu penggunaan struktur tahan lama dan material asli yang mudah diperbaiki. Prinsip-prinsip ini memastikan bangunan tetap lestari sambil adaptif terhadap kebutuhan modern.

Revitalisasi

Revitalisasi adalah proses terintegrasi untuk mengatasi kemunduran urban, budaya, dan lainnya melalui perencanaan padu, partisipasi pemangku kepentingan, serta keseimbangan pelestarian dan inovasi (Olugbenga, 2025). Keberhasilannya bergantung pada kolaborasi untuk dampak yang berkelanjutan, relevan dalam konteks tahap pengembangan dan optimalisasi aset fisik bersejarah.

Bangunan Mixed-Use

Bangunan *mixed-use* adalah pendekatan yang mengintegrasikan berbagai fungsi dalam satu struktur untuk meningkatkan efisiensi ruang dan nilai ekonomi, khususnya di kawasan kota besar (Hendrian, 2008; Marlina, 2008). Konsep ini menjadi solusi optimal karena mampu merevitalisasi bangunan *heritage* melalui desain dan fungsi beragam, seperti pada kasus Pos Bloc yang diubah menjadi area publik multifungsi (Mulyantoro & Ashadi, 2023).

Creative Space

Creative space merupakan lingkungan fisik atau virtual yang dirancang untuk merangsang inovasi, kolaborasi, dan imajinasi melalui desain, dinamika sosial, serta integrasi teknologi (Wijngaarden et al., 2020). Ruang ini mendukung fungsi *mixed-use* pada bangunan *heritage*, seperti *event* dan aktivitas kreatif di Pos Bloc, sehingga meningkatkan produktivitas dan nilai sosial-ekonomi.

Tantangan Pelestarian Heritage

Pelestarian *heritage* sering menghadapi dilema antara teori kontinuitas (mempertahankan identitas) dan teori perubahan (pembangunan modern), yang dapat berujung pada demolisi (Hadinugroho, 2018). Demolisi tidak hanya berarti penghancuran fisik, tetapi juga pengabaian, penutupan fasad asli, atau renovasi yang menghilangkan karakter autentik bangunan.

METODA

Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif, yang bertujuan mendeskripsikan serta menganalisis karakteristik objek penelitian secara mendalam, yaitu optimalisasi aset Gedung Filateli (Pos Bloc) melalui pendekatan *mixed-use* dan *adaptive reuse*. Pendekatan kualitatif dipilih karena bersifat eksploratif, memungkinkan pemahaman kontekstual terhadap kendala pelestarian *heritage* dan strategi optimalisasi fungsi (kuliner, *event*, *creative space*).

Waktu dan Lokasi Penelitian

Penelitian dilaksanakan pada tanggal 19 Desember 2024 berlokasi di Gedung Filateli Jakarta (Pos Bloc).

Teknik Pengumpulan Data

Data diperoleh melalui tiga teknik utama. Pertama, observasi: kegiatan pengamatan langsung menggunakan panca indera untuk mencatat kondisi fisik bangunan, penggunaan ruang *mixed-use*, serta interaksi pengunjung. Kedua, wawancara mendalam dengan narasumber kunci yaitu Bapak Andre (Pengelola Pos Bloc) dan Bapak Ambang Aries Yudanto, S.E., M.B.A. (akademisi), menggunakan pertanyaan semi-terstruktur terkait kendala integritas cagar budaya dan strategi pengelolaan aset. Ketiga, dokumentasi berupa pengumpulan data sekunder yang mencakup dokumen legal (UU No. 11/2010, PP No. 1/2022), laporan tahunan, foto arsip, dan studi kasus *adaptive reuse* serupa (Rahayu, 2023).

Populasi dan Sampel

Populasi mencakup seluruh pemangku kepentingan Gedung Filateli, termasuk pengelola aset, pakar pelestarian cagar budaya, dan komunitas pengguna *mixed-use*. Sampel ditentukan secara purposive sampling dengan kriteria:

1. Memiliki pengalaman langsung optimalisasi aset;
2. Terlibat dalam fungsi kuliner/event/creative space; dan

3. Berperan dalam pengawasan heritage. Jumlah informan sekitar tiga orang untuk mencapai saturasi data kualitatif.

Teknik Analisis Data

Analisis data mengikuti model Miles dan Huberman (1994) dengan tiga tahap:

1. Reduksi data: seleksi, ringkasan, dan kategorisasi data berdasarkan tema kendala pelestarian dan strategi optimalisasi;
2. Penyajian data: disajikan dalam bentuk narasi, tabel, dan matriks; dan
3. Penarikan Kesimpulan: verifikasi melalui triangulasi sumber (observasi-wawancara-dokumen).

ANALISIS PENELITIAN

Identifikasi Kebutuhan Aset: Menyeimbangkan Nilai Sejarah dan Fungsionalitas Modern

Menurut teori Hastings (2010), tahap awal dalam manajemen aset adalah mengidentifikasi kebutuhan aset untuk mencapai tujuan bisnis. Dalam konteks Gedung Filateli (Pos Bloc), tantangan utamanya adalah bagaimana bangunan cagar budaya tidak hanya berdiri sebagai monumen statis, tetapi menjadi aset produktif yang mampu menampung aktivitas ekonomi kreatif tanpa merusak integritas fisiknya.

Fleksibilitas Ruang sebagai Strategi Optimalisasi

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Andre (Pengelola Pos Bloc), strategi optimalisasi dilakukan melalui penyediaan infrastruktur yang adaptif. Pengelola menyadari bahwa sebagai kawasan *mixed-use*, kebutuhan ruang untuk *event* sangat dinamis. "...nanti direnovasi tahun depan itu, ini semua nanti akan kita tutup pakai partisi... Jadi kalau misalkan ballroom kan bisa disekat ya, mau di luas atau mau ambil yang kecil doang..." (Wawancara Pengelola).

Penggunaan partisi semi-permanen ini merupakan solusi teknis untuk menjawab kendala keterbatasan ruang pada bangunan tua. Hal ini selaras dengan prinsip Hastings (2010) mengenai pengoptimalan kinerja aset; dengan menciptakan ruang yang fleksibel, gedung dapat memaksimalkan pendapatan dari berbagai skala acara (*event*) tanpa melakukan perubahan struktural permanen yang dilarang dalam kaidah pelestarian.

Kurasi Tenant: Menjaga Relevansi dan Narasi Sejarah

Kendala utama dalam alih fungsi cagar budaya menjadi area komersial adalah risiko hilangnya "ruh" sejarah akibat komersialisasi yang berlebihan. Strategi Pos Bloc adalah melakukan kurasi ketat terhadap unit usaha yang masuk agar selaras dengan identitas gedung. Contohnya: Coaster House yang menjual postcard visual Jakarta tempo dulu (Batavia), dan Nona Srikaya yang mengusung budaya berkain (kebaya). Kehadiran tenant-tenant ini menunjukkan bahwa identifikasi kebutuhan aset di Pos Bloc tidak hanya berorientasi pada profit, tetapi juga pada penguatan narasi sejarah.

Visi Edukasi: Gedung yang Berbicara

Bapak Ambang (Akademisi) menekankan bahwa optimalisasi aset cagar budaya harus mencapai level di mana pengunjung dapat berinteraksi dengan sejarah bangunan secara mandiri. "*Artinya gedung itu yang berbicara... kita sebagai pengunjung sudah bisa ngobrol sama museum yang kita kunjungi... entah mereka ngasih display TV bergerak, entah ada tulisan-tulisan informasi...*" (Wawancara Akademisi).

Dari perspektif manajemen aset, aspek yang perlu ditingkatkan adalah penyediaan dukungan logistik (informasi visual/digital) yang mampu menceritakan konteks sejarah

gedung. Saat ini, meskipun secara fisik gedung sudah teroptimalisasi untuk fungsi kuliner dan kreatif, aspek edukasi otomatis melalui teknologi masih menjadi ruang pengembangan agar aset tetap relevan sebagai cagar budaya.

Mekanisme Kurasi dan Identifikasi Dana

Mekanisme Kurasi: Sales Projection dan Nilai Lokal

Strategi optimalisasi aset di Pos Bloc dilakukan melalui proses kurasi yang sangat selektif. Berdasarkan wawancara dengan pengelola Pos Bloc, setiap calon tenant wajib melewati tahapan evaluasi yang ketat: *"...kita harus kurasi dulu... mereka mengirimkan proposal bisnis ke kita dan itu harus ada sales projection-nya."* (Wawancara Pengelola).

Selain aspek finansial, relevansi fungsi juga dijaga melalui keberpihakan pada ekonomi lokal. Pengelola memberikan prioritas utama pada UMKM dan *brand* lokal: *"...Post Bloc-nya itu kayak ngutaminnya UMKM, jadi bukan yang brand-brand yang gede-gede..."* (Wawancara Tenant). Strategi ini bukan sekadar pilihan bisnis, melainkan upaya menjaga citra cagar budaya agar tetap inklusif dan relevan bagi masyarakat lokal.

Model Revenue Sharing dan Minimum Fee

Pos Bloc menerapkan model pendanaan inovatif melalui skema pembagian hasil (*revenue sharing*). Pengelola Pos Bloc tidak menggunakan sistem sewa konvensional: *"...mereka itu enggak ada yang sewa per tahun, per bulan. Tapi mereka bagi hasil dari omset 15%. Cuma ada target yang harus dicapai."* (Wawancara Pengelola).

Untuk memitigasi risiko kerugian finansial, pengelola menerapkan mekanisme *Minimum Fee* atau *bottom price*. Sistem ini menunjukkan pendekatan sistematis Hastings dalam mengoptimalkan biaya dan risiko; pengelola berbagi risiko bisnis dengan tenant (melalui persentase omset), namun tetap memitigasi risiko operasional gedung (melalui *minimum fee*).

Manajemen Risiko: Asuransi dan Sinergi Kelembagaan

Dalam mengelola bangunan tua, kendala dan risiko fisik (seperti kebakaran atau kerusakan struktur) selalu membayangi. Hastings menekankan pentingnya pendekatan sistematis untuk mengoptimalkan risiko aset.

Peran Asuransi dalam Mitigasi Risiko Aset Cagar Budaya

"...kita klaim asuransi. Kebetulan dari Pos asuransi bangunan ini... Karena kan kita kerjasama sama Kantor Pos dan Pos Properti Indonesia... Jadi mereka yang asuransiiin." (Wawancara Pengelola).

Penggunaan asuransi pada bangunan cagar budaya adalah strategi manajemen risiko yang vital. Kerja sama antara pengelola swasta (Pos Bloc) dan pemilik aset (PT Pos Indonesia) menunjukkan pembagian tanggung jawab: pihak swasta mengelola operasional (OPEX), sementara pemilik aset memastikan perlindungan modal melalui asuransi.

Konsep Double Kill: Revenue dan Literasi Sejarah

Bapak Ambang (Akademisi) memperkenalkan konsep **"Double Kill"** — sebuah istilah untuk menggambarkan pencapaian dua tujuan besar sekaligus dalam manajemen aset publik: *"...revenue dapat, sosialnya juga dapat, literasi pendidikan dapat... itu kan menurut saya keren banget, kalau memang bisa jadi, jadi double kill..."* (Wawancara Akademisi).

Konsep ini mencakup:

- 1. Revenue (Ekonomi):** Optimalisasi aspek komersial yang menghasilkan pendapatan (*income generation*); dan

- 2. Literasi (Sosial):** Memanfaatkan aset sebagai media pendidikan sejarah (menceritakan konteks sejarah gedung kepada pengunjung).

Pembaruan Aset: Revitalisasi dan Tantangan Monitoring

Tahapan terakhir dalam siklus hidup aset menurut Hastings (2010) adalah Pembuangan atau Pembaruan Aset (*Disposing or Renewing Assets*). Pada bangunan cagar budaya, tahap ini jarang berarti pembuangan fisik (demolisi), melainkan lebih kepada revitalisasi atau pembaruan fungsi agar aset tetap relevan dan produktif.

Strategi Renovasi dan Seleksi Arsitek Spesialis

"...kita mau ada renovasi lagi... Memang arsitek yang kita pakai itu memang dia khusus untuk di bangunan-bangunan cagar budaya." (Wawancara Pengelola).

Penggunaan arsitek spesialis adalah langkah mitigasi risiko utama untuk memastikan bahwa inovasi fungsi modern tidak mencederai struktur sejarah gedung. Hal ini sejalan dengan teori Hastings (2010) mengenai pentingnya mempertimbangkan biaya siklus hidup (*life cycle costing*) dalam pembaruan aset.

Tantangan Birokrasi sebagai Instrumen Kontrol

Kendala utama yang diidentifikasi dalam fase pembaruan ini adalah birokrasi perizinan cagar budaya yang berfungsi sebagai "penjaga" sekaligus "penghambat". *"Monitoring itu kan seperti mata uang... Sisi yang lain itu menjadi pelambat kecepatan bagi orang-orang yang pengen cepat." (Wawancara Akademisi).*

Sidang-sidang dengan instansi pemerintah menjadi instrumen cost-benefit analysis yang memastikan rencana renovasi pengelola tetap berada di jalur pelestarian. Berdasarkan keterangan pengelola, penyiapan renovasi 2021 memerlukan sidang cagar budaya sebanyak lima kali, mencerminkan tingginya biaya waktu operasional yang harus ditanggung.

Dinamika Downsizing dan Re-Evaluasi Tenant

"...ada peraturan yang baru... berarti bisa aja yang sekarang di sini nanti pas renov enggak di sini lagi." (Wawancara Tenant).

Pembaruan aset tidak hanya bersifat fisik, tetapi juga pada manajemen ekosistem di dalamnya. Tantangan terbesar dalam optimalisasi Gedung Filateli Jakarta terletak pada harmonisasi antara tiga kepentingan:

- 1. Kecepatan Komersial** — kebutuhan pengelola untuk segera melakukan renovasi;
- 2. Kekakuan Pelestarian** — prosedur birokrasi yang memakan waktu namun krusial; dan
- 3. Kapasitas Tenant** — kemampuan UMKM lokal untuk bertahan di tengah perubahan kebijakan.

Kendala Fisik, Struktur, dan Infrastruktur

Menurut Hastings (2010), pemeliharaan aset harus mempertimbangkan *life cycle costing*, termasuk menghadapi degradasi alami bangunan tua dan tantangan lingkungan.

Integritas Struktur dan Batasan Renovasi

Kendala utama dalam mempertahankan integritas cagar budaya adalah sifat material bangunan yang sangat sensitif. Terdapat batasan fisik yang sangat kaku: larangan membobol atau mengubah struktur tembok (75% area tetap asli), larangan tenant memaku tembok untuk pemasangan interior, serta kendala penggunaan material spesifik — cat sintetis menyebabkan kelembapan tembok, sementara cat khusus cagar budaya memiliki harga yang sangat tinggi. *"Pasang interior yang kayak enggak boleh maku..." (Wawancara Tenant).*

Strategi pemeliharaan yang dilakukan adalah "menambah tanpa merusak". Pemasangan utilitas modern (AC, lampu) diperbolehkan selama tidak menyentuh struktur utama, sesuai

dengan prinsip Hastings (2010) tentang menjaga kinerja aset tanpa merusak nilai fundamentalnya.

Tantangan Infrastruktur Eksternal: Banjir dan Koordinasi

"Area taman barat sama jalan itu, itu lebih tinggi jalan... ketika curah hujan besar, kali meluap jadi pembuangan kebalik... kendala yang belum bisa kita solving itu salah satu." (Wawancara Pengelola).



Gambar 1. Kondisi banjir di area Pos Bloc

Sumber: Arsip Pihak Pengelola Pos Bloc

Hal ini diperumit oleh masalah birokrasi. Bapak Ambang (Akademisi) menyoroti kerumitan koordinasi antar-instansi (BPBD, PU Pusat, PU Provinsi) dalam menangani infrastruktur pendukung di kawasan Ring 1. Ketidakjelasan kewenangan ini menghambat langkah-langkah mitigasi banjir yang permanen bagi aset.

Degradasi Alami dan Kelangkaan Fasilitas Dasar

Bangunan lama memiliki masalah "kesehatan" fisik seperti rangka atap yang dirayapi dan genteng yang sering bergeser. Selain itu, keterbatasan infrastruktur dasar terlihat dari belum masuknya jalur PDAM. *"Karena kita kan sumur bor, bukan PDAM. Di sini belum masuk PDAM."* (Wawancara Pengelola).

Ketergantungan pada sumur bor merupakan risiko logistik jangka panjang terkait ketersediaan air bersih dan penurunan muka tanah.



Gambar 2. Kondisi tembok lembab di Pos Bloc

Sumber: Diambil oleh Penulis

Tabel 1. Analisis Kendala Infrastruktur dan Dampak

Unsur Fisik/Infrastruktur	Kendala Spesifik	Dampak Manajemen Aset
Dinding & Atap	Rayap, genteng geser, tembok lembab	Biaya pemeliharaan rutin tinggi & risiko bocor
Sistem Air	Belum ada PDAM (masih sumur bor)	Keterbatasan dukungan logistik dasar untuk tenant
Drainase Kawasan	Elevasi jalan lebih tinggi dari gedung; backflow air sungai	Risiko banjir periodik (kerusakan material lantai)
Layout Event	Penutupan akses (blocking) oleh kain/stand acara	Menghambat flow pengunjung ke tenant permanen

Data ini menunjukkan bahwa strategi optimalisasi yang tepat harus mencakup **Manajemen Lingkungan**. Pengelola tidak bisa hanya fokus pada area internal gedung, tetapi harus aktif melakukan lobi dan koordinasi lintas instansi untuk membenahi drainase kawasan. Optimalisasi ekonomi hanya akan berhasil jika infrastruktur dasar (air, bebas banjir, aksesibilitas) terjamin.

Manajemen Risiko Fisik: Insiden Kelistrikan dan Carrying Capacity

Insiden Arus Pendek dan Respons Manajemen

"...waktu itu sempet kebakar gitu tapi terus langsung kita handle." (Wawancara Pengelola).

Insiden kebakaran akibat arus pendek merupakan risiko nyata pada bangunan tua dengan instalasi listrik yang sudah uzur. Respons manajemen berupa perbaikan jalur kelistrikan secara menyeluruh sejalan dengan prinsip Hastings (2010) mengenai pentingnya pemeliharaan preventif untuk menghindari penghentian operasional aset yang tidak terencana.

Batasan Kapasitas Pengunjung sebagai Strategi Carrying Capacity

"Tapi sekarang ada batasnya. Ada batasan. Kita nggak ngebolehkan lebih dari 400 atau 500. Setelah insiden ini." (Wawancara Pengelola).

Pembatasan kapasitas pengunjung merupakan strategi *carrying capacity* untuk menjaga stabilitas fisik aset jangka panjang. Meskipun secara komersial membatasi *revenue*, langkah ini sangat tepat untuk mempertahankan integritas cagar budaya.

Tabel 2. Analisis Risiko Fisik dan Respons Manajemen

Kejadian Risiko	Dampak pada Aset	Respons Manajemen (Strategi)
Arus Pendek (Kebakaran)	Kerusakan fisik & penutupan operasional (2 minggu)	Perbaikan jalur kelistrikan secara menyeluruh
Overcapacity (Beban Berlebih)	Risiko keamanan dan degradasi bangunan	Crowd Control: Pembatasan pengunjung maks. 400-500 orang
Kehilangan Tenant	Kekosongan ruang (vacancy) & penurunan pendapatan	Re-evaluasi standar keamanan instalasi listrik bagi tenant baru

KESIMPULAN

Berdasarkan analisis menggunakan kerangka *Asset Life Cycle Theory* (Hastings, 2010), penelitian ini menyimpulkan dua hal pokok.

Kendala dan Risiko dalam Mempertahankan Integritas Cagar Budaya

Pertama, rigiditas infrastruktur: Struktur bangunan tua yang dilindungi (75% area asli) membatasi modifikasi teknis. Kendala utama meliputi dinding tebal yang menghambat sinyal digital, sistem kelistrikan yang rentan terhadap beban komersial modern (risiko kebakaran), dan penggunaan material cat yang tidak sesuai akibat kendala biaya. Kedua, hambatan birokrasi: Proses perizinan dan sidang cagar budaya yang berulang (hingga 5 kali) menciptakan inersia operasional yang signifikan. Ketiga, risiko lingkungan: Lokasi gedung yang lebih rendah dari elevasi jalan dan buruknya drainase kawasan menciptakan risiko banjir periodik yang mengancam material fisik bangunan.

Strategi Optimalisasi Aset yang Tepat

Pertama, fleksibilitas operasional: Penggunaan sistem partisi semi-permanen dan skema *revenue sharing* (bagi hasil 15%) dengan *minimum fee* terbukti efektif menjaga arus kas untuk menutupi biaya operasional sekaligus memitigasi risiko finansial. Kedua, manajemen kapasitas: Sebagai respons atas insiden kebakaran, pengelola menerapkan batasan pengunjung (400-500 orang), yang merupakan strategi *carrying capacity* untuk menjaga stabilitas fisik aset jangka panjang.

Saran

1. Bagi Pengelola (Pos Bloc):
 - a. Melakukan modernisasi infrastruktur tersembunyi (*hidden infrastructure*) seperti pemasangan penguat sinyal (*repeater*) dan audit beban listrik berkala untuk mencegah insiden arus pendek;
 - b. Menyusun panduan teknis interior yang lebih mendetail bagi tenant; dan
 - c. Mengoptimalkan layout manajemen pada area publik agar kegiatan event tidak menutup akses ke tenant permanen.
2. Bagi Pemerintah/Pemilik Aset:
 - a. Mempercepat koordinasi lintas sektoral untuk menangani masalah banjir di kawasan sekitar Gedung Filateli; dan
 - b. Mempertimbangkan pemberian insentif atau subsidi silang untuk pengadaan material khusus cagar budaya.
3. Bagi Peneliti Selanjutnya: Dapat melakukan penelitian kuantitatif mengenai pengaruh kualitas infrastruktur digital terhadap tingkat loyalitas tenant dan kepuasan pengunjung di bangunan cagar budaya.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Alya, N. A., Adhari, A., & Rahadian, D. (2023). “Perlindungan Hukum Terhadap Bangunan Cagar Budaya di Indonesia”. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 53, No. 1.
- [2] Caesareina, M., et al. (2025). “Adaptive Reuse Bangunan Heritage di Jakarta Pasca Pemindahan Ibu Kota”. *Jurnal Arsitektur dan Perkotaan*.
- [3] Hadinugroho, D. L. (2018). ”Dilema Pelestarian dan Pembangunan: Teori Kontinuitas vs. Teori Perubahan pada Kawasan Heritage”. *Jurnal Planologi*, Vol. 15, No. 2.
- [4] Hastings, N. A. J. (2010). *Physical Asset Management*. Springer. London.
- [5] Hendrian, A. (2008). “Konsep Bangunan Mixed-Use di Kawasan Perkotaan”. *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, Vol. 19, No. 3.
- [6] Khansseler, A., Widiarso, B., & Wijayanto, T. (2022). “Implementasi Undang-Undang Cagar Budaya di Indonesia”. *Jurnal Kebijakan Publik*, Vol. 13, No. 1.

- [7] Mandaka, M., & Ikaputra, I. (2021). “Urban Heritage sebagai Identitas Kota: Perspektif Arsitektur dan Perencanaan”. *Jurnal Tata Loka*, Vol. 23, No. 2.
- [8] Marlina, E. (2008). *Panduan Perancangan Bangunan Komersial*. Penerbit ANDI. Yogyakarta.
- [9] Miles, M. B., & Huberman, A. M. (1994). *Qualitative Data Analysis: An Expanded Sourcebook (2nd ed.)*. Sage Publications. Thousand Oaks.
- [10] Mulyantoro, A., & Ashadi, A. (2023). “Revitalisasi Bangunan Heritage menjadi Kawasan Mixed-Use: Studi Kasus Pos Bloc Jakarta”. *Jurnal Arsitektur NALARs*, Vol. 22, No. 1.
- [11] Olugbenga, E. A. (2025). “Urban Revitalization: Integrated Planning and Stakeholder Participation for Sustainable Heritage Conservation”. *International Journal of Urban and Regional Research*.
- [12] PP 1/2022. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 tentang Registrasi Nasional dan Pelestarian Cagar Budaya*.
- [13] Rahayu, S. (2023). “Manajemen Aset Bangunan Cagar Budaya: Pendekatan Adaptive Reuse”. *Jurnal Manajemen Aset Infrastruktur & Fasilitas*, Vol. 7, No. 1.
- [14] Setiawan, B. (2021). *Heritage dan Identitas Kota: Konsep dan Aplikasi*. Gadjah Mada University Press. Yogyakarta.
- [15] Setiawan, B., et al. (2020). “Pelestarian Cagar Budaya melalui Partisipasi Pemerintah dan Masyarakat”. *Jurnal Kebudayaan*, Vol. 15, No. 2.
- [16] Tahiru, M. F., Sondakh, J., & Ngantung, C. M. (2023). “Pengelolaan Cagar Budaya Berdasarkan PP Nomor 1 Tahun 2022”. *Jurnal Lex Administratum*, Vol. 11, No. 3.
- [17] UU 11/2010. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya*.
- [18] Wijngaarden, V., et al. (2020). “Creative Spaces as Drivers of Innovation and Collaboration”. *Journal of Creative Industries and Cultural Studies*, Vol. 4, No. 2.

