



**TIM AHLI CAGAR BUDAYA KOTA SURAKARTA**

**NASKAH REKOMENDASI PENETAPAN DAN  
PEMERINGKATAN**

**LOKASI PERUMAHAN *VILLA PARK*  
BANJARSARI**

**SEBAGAI**

**SITUS CAGAR BUDAYA**

**Tanggal :  
Nomor Dokumen:**

**REKOMENDASI PENETAPAN DAN PEMERINGKATAN  
LOKASI PERUMAHAN *VILLA PARK* BANJARSARI  
SEBAGAI  
SITUS CAGAR BUDAYA**

- Menimbang :
- a. bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya, Lokasi Perumahan *Villa Park* Banjarsari belum ditetapkan status dan peringkatnya sebagai Situs Cagar Budaya;
  - b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, Tim Ahli Cagar Budaya Kota Surakarta telah melakukan kajian terhadap Lokasi yang diusulkan (Perumahan *Villa Park* di Banjarsari);
- Mengingat :
- a. Pasal 9 dan Pasal 43 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168);
  - b. Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 10 Tahun 2013 tentang Pelestarian Cagar Budaya; Lembaran Daerah Kota Surakarta Tahun 2013 Nomor 11;
  - c. Keputusan Walikota Nomor 432.2.05/91.1 tentang Pembentukan Tim Ahli Cagar Budaya Kota Surakarta Tahun Anggaran 2020;
- Merekomendasikan :
- Lokasi Perumahan *Villa Park* Banjarsari, di Kelurahan Setabelan, Kecamatan Banjarsari sebagai Situs Cagar Budaya Tingkat Kota/Kabupaten.

## HASIL KAJIAN

### LOKASI PERUMAHAN *VILLA PARK* BANJARSARI

#### I IDENTITAS

Situs	:	Perumahan <i>Villa Park</i> Banjarsari
Kelurahan	:	Setabelan
Kecamatan	:	Banjarsari
Kota	:	Surakarta
Provinsi	:	Jawa Tengah
Koordinat	:	Terlampir
Batas-Batas	:	Utara : Jalan Abdul Rachman Saleh Timur : Jalan Mayjend D.I. Panjaitan Selatan : Jalan Lumban Tobing Barat : Jalan Sabang

#### II DESKRIPSI

Uraian	:	<p>Lokasi Perumahan <i>Villa Park</i> Banjarsari merupakan wilayah yang dimiliki oleh Praja Mangkunegaran sebagai salah satu. Namun seiring waktu, wilayah ini mulai diperuntukkan sebagai pengembangan ekonomi bagi Praja Mangkunegaran sebagai tempat persewaan hunian bagi orang-orang Belanda.</p> <p>Melihat ada potensi yang menguntungkan dari sisi ekonomi membuat Praja Mangkunegaran yang saat itu dipimpin oleh Mangkunegaran VII berinisiatif untuk membangun rumah-rumah untuk disewakan sebagai hunian bagi orang Belanda. Desain tata ruang perumahan ini dirancang oleh seorang arsitek Belanda yang bernama <b>Thomas Karsten</b>. Perumahan ini denahnya berbentuk bujur sangkar dengan terdapat jalan menyilang lalu jalan menyilang tersebut dihubungkan dengan jalan-jalan bagian dalam yang berada di setiap arah mata angin dan pada bagian tengah denah perumahan ini terdapat lahan kosong yang diperuntukkan untuk taman dan kolam (<i>Fonten</i>).</p> <p>Pembangunan Perumahan <i>Villa Park</i> Banjarsari ini dilakukan secara bertahap, menyesuaikan dengan banyaknya permintaan yang muncul. Awalnya rumah yang dibangun oleh Praja Mangkunegaran berjumlah 3 buah sampai pada akhirnya asset yang dimiliki mencapai 32 rumah. Selain rumah juga ada fasilitas umum untuk menunjang kehidupan di wilayah Perumahan <i>Villa Park</i> Banjarsari, seperti dengan dibangunnya fasilitas Lapangan Tennis. Meskipun dibangun oleh Bumiputera, tetapi bangunan ini mengadopsi arsitektur kolonial karena menyesuaikan kebutuhan dari konsumen. Namun saat ini bangunan yang berada di lokasi ini hanya tertinggal beberapa bangunan saja yang masih menampilkan fasad asli bangunannya, diantaranya: (1) Rumah Kriya Banjarsari (<b>Eks Rumah Asisten Residen</b>); (2) Rumah Banjarsari; (3) Bangunan Pra TK - TK Lazuardi; (4) Rumah Ibu ?;</p>
Luas	:	Zona Inti : 10,138 ha
Kondisi Saat Ini	:	Secara umum, Bangunan Cagar Budaya yang berada di lokasi Perumahan <i>Villa Park</i> Banjarsari sudah banyak mengalami perubahan. Faktor tanah bergerak menjadi salah satu alasan

banyak rumah di lokasi Perumahan *Villa Park* Banjarsari menjadi terancam, sehingga banyak pemilik yang akhirnya merobohkan rumahnya dan membangun pondasi yang baru. Salah satu bangunan yang masih nampak keasliannya dan mengalami kerusakan akibat faktor tanah bergerak adalah bangunan Pra TK - TK Lazuardi, dimana kondisi lantai sudah melengkung. Pada bangunan Pra TK - TK Lazuardi ini juga menandakan bahwa lapisan tanah rumah dengan lingkungan sekitar yang sudah tidak sama tinggi, sehingga ketika musim hujan air masuk ke dalam rumah dan membuat banjir. Solusi yang dibuat oleh pihak Pra TK - TK Lazuardi adalah membuat plester pada setiap pintu masuk untuk mencegah air masuk ke dalam rumah.

Pada bagian atap kondisinya juga mengkhawatirkan, permasalahan kebocoran dan kontruksi atap yang sudah tidak kuat menahan beban juga menjadi ancaman, salah satunya bangunan Rumah Banjarsari. Lalu masih ada bangunan yang kondisinya kurang terawat dengan keberadaan sampah yang berserakan di halamannya dan rumput ilalang yang tumbuh tinggi. Namun sebagian besar Bangunan Cagar Budaya yang berada di lokasi Perumahan *Villa Park* Banjarsari masih menampilkan fasad aslinya.

Sejarah : Kompleks *Villa Park* merupakan area perumahan yang disewakan oleh Praja Mangkunegaran pada masa pemerintahan Mangkunegaran VII untuk digunakan sebagai rumah tinggal bagi pegawai *gubermen* setempat. Persewaan rumah menjadi bukti sejarah perkembangan ekonomi khususnya di Surakarta, dengan mulai munculnya investasi pada usaha persewaan rumah.

Pada awalnya rumah yang disewakan oleh Praja Mangkunegaran berjumlah tiga buah pada tahun 1917, bertambah lagi menjadi 10 buah pada tahun 1918, dan sampai pada tahun 1937 total kepemilikan rumah yang dimiliki Praja Mangkunegaran berjumlah 32 buah. Rumah-rumah ini ada yang dibangun sendiri dan ada juga yang didapat dari pembelian. Keseluruhan rumah disesuaikan dengan gaya arsitektur kolonial untuk menarik minat dari pegawai *gubermen*. Tidak hanya membangun rumah saja, namun Praja Mangkunegaran juga membangun fasilitas umum seperti dua lapangan tennis lengkap dengan gedungnya untuk berkumpul.

Berkembangnya kompleks *Villa Park* membuatnya menjadi lingkungan yang elit yang dihuni mayoritas masyarakat Belanda, maka dibangunlah gereja untuk memfasilitasi kegiatan keagamaan masyarakat di lingkungan *Villa Park*. Keadaan tersebut dimaksimalkan oleh Praja Mangkunegaran untuk memperbanyak rumah dan sekaligus menaikkan harga sewa rumah tersebut. Kenaikan harga tersebut sempat mempengaruhi minat bagi penyewa untuk mengurungkan niat tinggal di kompleks tersebut. Alhasil ada periode pasang surut dimana rumah di kompleks *Villa Park* tidak laku pada tahun 1932 sampai puncaknya pada tahun 1935. Adapun strategi yang dilakukan oleh Praja Mangkunegaran untuk menarik kembali minat penyewa, salah satunya dengan cara membuat instalasi listrik yang semula milik perusahaan listrik menjadi kepemilikan pribadi sehingga dapat menekan pengeluaran bagi penyewa untuk membayar tagihan listrik.

Investasi yang dilakukan Praja Mangkunegaran merupakan salah bentuk kebaruan inovasi bisnis pada masa 1917 sampai pada masa puncak kejayaannya tahun 1930. Namun dari dilihat pemasukan dan pengeluaran (biaya pemeliharaan dan perbaikan) selama bertahun-tahun, usaha persewaan rumah di Kompleks *Villa Park* tidak bisa dikatakan untung karena tidak bisa mengembalikan kembali jumlah modal yang ditanam.

Biaya perbaikan menjadi salah satu aspek Praja Mangkunegaran tidak mendapatkan keuntungan. Kondisi tanah di kompleks *Villa Park* tidak padat, yang membuat tanah tersebut menjadi ambles dan retak sehingga mempengaruhi bangunan yang berada diatas tanah tersebut rusak. Kerusakan yang terjadi seperti lantai yang *ambles*, dinding retak, fondasi rumah retak, dan lain sebagainya. Untuk mengatasi kondisi tersebut memaksa pemilik rumah harus membongkar kembali untuk menata kembali fondasinya.

Status  
Kepemilikan  
dan/atau  
Pengelolaan : Pemerintah Provinsi Jawa Tengah, Pemerintah Kota Surakarta, dan Masyarakat

### III KRITERIA PERINGKAT DAN BANGUNAN CAGAR BUDAYA

Dasar Hukum : Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya:

#### **Pasal 9**

Lokasi dapat ditetapkan sebagai Situs Cagar Budaya apabila:

- a. mengandung Benda Cagar Budaya, Bangunan Cagar Budaya, dan/atau Struktur Cagar Budaya; dan
- b. menyimpan informasi kegiatan manusia pada masa lampau.

#### **Pasal 44**

Cagar Budaya dapat ditetapkan menjadi Cagar Budaya peringkat kabupaten/kota apabila meneuhi syarat:

- a. sebagai Cagar Budaya yang diutamakan untuk dilestarikan dalam wilayah kabupaten/kota;
- b. mewakili masa gaya yang khas;
- c. tingkat keterancamannya tinggi;
- d. jenis sedikit; dan/atau
- e. jumlahnya terbatas.

Alasan : **Lokasi Perumahan *Villa Park* di Banjarsari memenuhi kriteria sebagai Situs Cagar Budaya, karena:**

#### **a. Mengandung Bangunan Cagar Budaya;**

Pada lokasi Perumahan *Villa Park* terdapat bangunan, yakni: (1) Rumah Kriya Banjarsari (**Eks Rumah Asisten Residen**); (2) Rumah Banjarsari; (3) Bangunan Pra TK - TK Lazuardi; (4) .....

#### **b. Menyimpan informasi kegiatan manusia pada masa lalu.**

Perumahan *Villa Park* Banjarsari merupakan usaha yang dimiliki oleh Praja Mangkunegaran sebagai lokasi hunian yang disewakan bagi pegawai *gubermen* setempat. Keberadaan lokasi ini merupakan salah satu komponen yang tidak dapat terpisahkan sebagai kelengkapan sejarah berkembangnya Praja Mangkunegaran.

**Lokasi Perumahan *Villa Park* di Banjarsari termasuk dalam Situs Cagar Budaya Peringkat Kota/Kabupaten,**

**karena:**

**a. Sebagai Cagar Budaya yang diutamakan untuk dilestarikan dalam wilayah kabupaten/kota;**

Lokasi Perumahan *Villa Park* Banjarsari perlu dilestarikan sebagai salah satu Situs Cagar Budaya, karena menjadi lokasi yang menyimpan informasi manusia pada masa lalu dalam kaitannya dengan perkembangan sejarah Praja Mangkunegaran dan Surakarta

**b. Mewakili masa gaya yang khas;**

Bangunan-bangunan yang berada di lokasi Perumahan *Villa Park* Banjarsari merupakan bangunan dengan gaya arsitektur kolonial, yang direpresentasikan oleh Bangunan Rumah Kriya Banjarsari (**Eks Rumah Asisten Residen**), Rumah Banjarsari, Pra TK - TK Lazuardi. Selain itu tata ruang Perumahan *Villa Park* Banjarsari juga memiliki gaya yang khas, dengan konsep keletakannya mengelilingi Taman *Villa Park* Banjarsari.

**c. Tingkat keterancamannya tinggi;**

Sebagai salah satu lokasi yang mempunyai keunikan bentuk arsitektur rumah gaya kolonial, mulai terancam keberadaannya akibat cepatnya laju pembangunan di lokasi Perumahan *Villa Park* Banjarsari.

**d. Jenis Sedikit;**

Merupakan salah satu jenis perumahan yang memiliki desain tata ruang yang berbeda dengan model perkampungan yang tumbuh di Surakarta.

**e. Jumlahnya terbatas.**

Lokasi Perumahan *Villa Park* Banjarsari merupakan satu-satunya lokasi hunian di Surakarta yang dibangun oleh Bumiputera namun diperuntukkan sebagai hunian sewa bagi pegawai *gubermen* dan dibangun disesuaikan dengan gaya arsitektur kolonial.

Nilai Penting : Lokasi Perumahan *Villa Park* Banjarsari merupakan bukti kemajuan ekonomi Praja Mangkunegaran yang dibangun dengan terencana dalam usaha untuk membangun perekonomian Praja Mangkunegaran.

#### **IV KESIMPULAN**

Berdasarkan kajian terhadap data yang tersedia hingga saat ini, maka Tim Ahli Cagar Budaya Kota Surakarta merekomendasikan kepada Walikota Surakarta untuk menetapkan Lokasi Perumahan *Villa Park* Banjarsari sebagai **Situs Cagar Budaya Peringkat Kota/Kabupaten**.

**REKOMENDASI PENETAPAN DAN PEMERINGKATAN**

**LOKASI PERUMAHAN *VILLA PARK* BANJARSARI  
SEBAGAI  
SITUS CAGAR BUDAYA  
PERINGKAT KOTA**

DISETUJUI OLEH :

1. Dr. Titis Srimuda Pitana, S.T., M.Trop.Arch.  
Koordinator .....
2. Dr. Susanto, M.Hum.  
Anggota .....
3. Dr. Eng. Kusumaningdyah NH, S.T., M.T.  
Anggota .....
4. Dr. Ing. Putu Ayu P. Agustiananda, S.T., M.A.  
Anggota .....
5. Drs. KGPH Dipokusumo, M.Si.  
Anggota .....
6. Asmara Dewi, S.S., M.A.  
Anggota .....
7. Wahyu Broto Raharjo, S.S., M.Hum.  
Anggota .....

Tempat : Surakarta  
Hari, tanggal : Selasa, 18 Oktober 2022

Mengetahui  
Kepala Dinas Kebudayaan dan Pariwisata  
Kota Surakarta

Drs. Aryo Widyandoko, M.H.  
Pembina Utama Muda  
NIP. 19710510 199003 1 002

## DAFTAR PUSTAKA

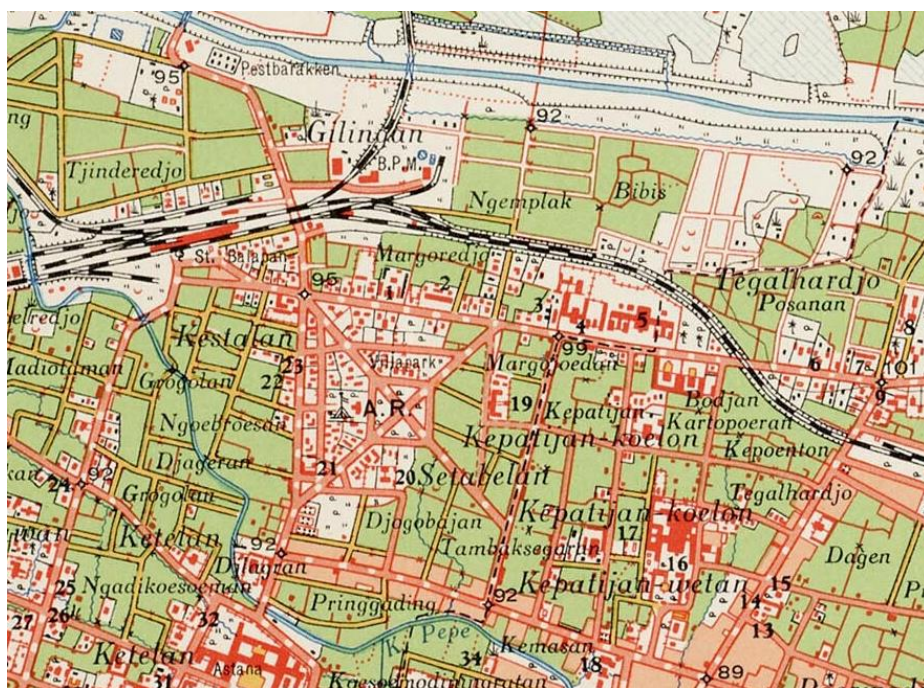
- Mansfield, S. 1986. *Geschiedens der Eigendommen van Het Mangkoenegorosche Rijk*. Terjemahan oleh R. Tg. Muhammad Husodo Pringgokusumo. Surakarta: Reksopustoko Mangkunegaran.
- Pringgodigdo, R.M. Mr. A.K. 1987. *Sejarah Perusahaan-Perusahaan Kerajaan Mangkunegaran*. Terjemahan oleh R. Tg. Muhammad Husodo Pringgokusumo. Surakarta: Reksopustoko Mangkunegaran.
- Soedarmono, dkk. 2011. *Tata Pemerintahan Mangkunegaran: Seri I*. Jakarta: Balai Pustaka.



A. Lampiran Gambar



Peta Lokasi Situs Perumahan *Villa Park* Banjarsari  
Sumber: Citra Satelit Google tanggal 18.3.2021



Peta Lama Tahun 1927 di Kelurahan Setabelan, Kecamatan Banjarsari  
Sumber: maps.library.leiden.edu

## B. Lampiran Foto



Bangunan Eks CPM Belanda dari arah Timur  
Sumber: Dinas Kebudayaan Kota Surakarta,  
2021

Bagian Jendela dan Lubang Angin Bangunan  
Sumber: Dinas Kebudayaan Kota Surakarta,  
2021



Bangunan Paviliun  
Sumber: Dinas Kebudayaan Kota Surakarta,  
2021

Ruang Servis  
Sumber: Dinas Kebudayaan Kota Surakarta,  
2021