

KONSERVASI BANGUNAN CAGAR BUDAYA BERBASIS STATUS KEPEMILIKAN: GEDUNG OUDETTRAP DAN SPIEGEL DI KOTA LAMA SEMARANG 2015-2022

Conservation of Cultural Heritage Buildings Based on Ownership Status: Oudetrap Building and Spiegel Building in Old Town Semarang 2015-2022

Ika Novita Safitri¹⁾, Alamsyah²⁾, dan Siti Maziyah³⁾

¹⁾Magister Sejarah, Fakultas Ilmu Budaya, Universitas Diponegoro
Jalan Dr. Antonius Suroyo, Semarang, 50275, Indonesia

²⁾ ³⁾Fakultas Ilmu Budaya, Universitas Diponegoro

Jalan Dr. Antonius Suroyo, Semarang, 50275, Indonesia

Pos-el: ika.novitaaafitri16@gmail.com

Naskah diterima: 16 April 2025 - Revisi terakhir: 13 Juni 2025

Disetujui terbit: 14 Juni 2025 - Terbit: 18 Juni 2025

Abstract

This research examines the conservation of heritage buildings based on ownership status of the Oudetrap and Spiegel buildings in the Old Town of Semarang during the period 2015-2022. The purpose of the research is to analyze the implementation of cultural heritage building conservation of the Oudetrap and Spiegel buildings from different ownership statuses. This research employs historical methods by collecting sources through in-depth interviews and several related conservation archives. This research takes two examples of building conservation, namely the Spiegel Building as one of the private properties that has been successfully revitalized since 2012 with clear and consistent ownership and repurposing into a commercially oriented building by 2015, and the Oudetrap Building as the only asset of the Semarang City government in the area managed for public interest, which also tends to prioritize historical value. This research shows that the ownership status of a building plays a significant role in determining the direction of conservation policies and the sustainability of cultural heritage preservation. This research is also complemented by a collaboration model between building owners, the government, and the community to create a balanced approach to the conservation of cultural heritage buildings, balancing historical value and preservation efforts.

Keywords: Conservation; Cultural Heritage Building; Ownership Status; Oudetrap Building; Spiegel Building; Old Town Semarang.

Abstrak

Penelitian ini mengkaji konservasi bangunan cagar budaya berbasis status kepemilikan Gedung Oudetrap dan Spiegel di Kota Lama Semarang periode 2015-2022. Tujuan penelitian adalah menganalisis implementasi konservasi bangunan cagar budaya Gedung Oudetrap dan Spiegel dilihat dari status kepemilikan yang berbeda. Penelitian ini menggunakan metode sejarah dengan melakukan pengumpulan sumber melalui wawancara mendalam dan beberapa arsip konservasi terkait. Penelitian ini mengambil dua contoh konservasi bangunan yaitu Gedung Spiegel sebagai salah satu kepemilikan swasta yang telah berhasil direvitalisasi sejak 2012 dengan kepemilikan dan alih fungsi yang jelas dan konsisten menjadi bangunan komersial yang berorientasi nilai ekonomi pada 2015, dan Gedung Oudetrap sebagai satu-satunya aset Pemerintah Kota Semarang di kawasan tersebut yang dikelola untuk kepentingan publik yang juga cenderung mengutamakan nilai historis. Penelitian ini menunjukkan bahwa status kepemilikan bangunan berperan signifikan

dalam menentukan arah kebijakan konservasi dan keberlanjutan pelestarian cagar budaya. Penelitian ini juga dilengkapi dengan model kolaborasi antara pemilik bangunan, pemerintah, dan masyarakat untuk menciptakan pendekatan konservasi bangunan cagar budaya yang seimbang antara nilai historis dan upaya pelestarian.

Kata kunci: Konservasi; Bangunan Cagar Budaya; Status Kepemilikan; Gedung *Oudetrap*; Gedung *Spiegel*; Kota Lama Semarang.

PENDAHULUAN

Kota Lama Semarang merupakan kota perdagangan dan pelabuhan yang berkembang sejak masa kolonial Belanda, khususnya pada era *Vereenigde Oostindische Compagnie* (VOC). Keunikan kawasan ini terletak pada jejak perubahan tata kota, pola pikir, serta budaya masyarakat yang muncul seiring dengan pembangunan jalur kereta api pertama di Jawa. Infrastruktur modern ini memperkuat peran Semarang sebagai kota perdagangan multikultural. Bangunan-bangunan seperti pusat pemerintahan, rumah, kantor perdagangan seperti bangunan Jiwasraya dan juga Oudetrap, stasiun kereta api dalam maupun luar kota, sarana transportasi, toko ritel kecil yang terkenal pada zamannya, yaitu bangunan H. Spiegel dan taman terbuka dikenal sebagai Taman Sriringting sebagai bukti dari masa lalu kota, terutama dalam konteks kolonialisasi Belanda di Pulau Jawa. Bangunan-bangunan tersebut termasuk dalam Situs Kota Lama Semarang yang telah ditetapkan pada Kawasan Kota Semarang Lama Sebagai Kawasan Cagar Budaya sesuai dengan Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor 682/P/2020 menjadi bukti signifikansi historis dalam perkembangan arsitektur kolonial di Kota Semarang, sehingga perlu dikonservasi/dilestarikan. Dalam konteks tersebut, riset mengenai konservasi bangunan cagar budaya menjadi sangat relevan, khususnya untuk mengkaji implementasi konservasi berdasarkan status kepemilikan bangunan milik pemerintah dan juga milik swasta/perorangan. Hal ini penting untuk merumuskan pendekatan kebijakan pelestarian yang lebih adil, berkelanjutan, dan sesuai dengan kondisi pemilik bangunan, baik yang berasal dari instansi pemerintah maupun pihak swasta. Rentang waktu antara tahun 2015 hingga 2022 dipilih karena merepresentasikan periode dalam pengelolaan aset cagar budaya oleh Pemerintah Kota Semarang. Tahun 2015 menjadi titik awal yang signifikan dengan akuisisi Gedung Oudetrap sebagai bangunan cagar budaya pertama yang dimiliki Pemerintah Kota (Yuliati, Susilowati, dan Suliyati 2020). Tahun ini juga bertepatan dengan konservasi Gedung Spiegel oleh pihak swasta dengan fungsi komersial baru. Adapun tahun 2022 ditetapkan sebagai batas akhir

kajian karena pada tahun tersebut dimulai inisiatif digitalisasi informasi bangunan cagar budaya melalui program *Building Signage*, dengan Gedung Oudetrap sebagai proyek percontohan yang memanfaatkan teknologi *barcode* untuk memperluas akses informasi publik terhadap warisan arsitektur di Kota Lama.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana implementasi konservasi pada bangunan cagar budaya dengan status kepemilikan berbeda, yaitu Gedung Oudetrap sebagai kepemilikan Pemerintah Kota Semarang dan Gedung H. Spiegel sebagai kepemilikan swasta/perorangan di Kota Lama Semarang. Secara spesifik, penelitian ini mengidentifikasi kondisi awal dari kedua gedung tersebut serta perbedaan antara kepemilikan publik dan swasta yang mempengaruhi bentuk perubahan fungsi bangunan serta pendekatan kebijakan konservasi yang diterapkan terhadap cagar budaya. Beberapa peneliti telah melakukan kajian tentang Kota Lama Semarang, mencakup kajian sejarah kawasan secara menyeluruh, termasuk latar belakang, faktor pendukung, proses pembentukan, dan perkembangan dari masa VOC hingga awal kemerdekaan, disertai dokumentasi sekitar 200 bangunan bersejarah (Yuliati, Susilowati, dan Suliyati 2020). Kajian lain menyoroti dampak kebijakan pelestarian oleh pemerintah daerah, baik positif maupun negatif, terhadap pengelolaan kawasan cagar budaya tersebut (Linda Widyawati dan Joesron Alie Syahbana 2013). Terdapat juga, temuan lain yang menunjukkan bahwa kebijakan pengelolaan dan pemanfaatan bangunan cagar budaya di Kota Lama Semarang mengarah pada model revitalisasi, yaitu menghidupkan kembali fungsi bangunan tanpa menghilangkan nilai historis dan arsitekturalnya. Namun, pelaksanaan kebijakan ini masih tergolong lambat dan belum optimal karena berada dalam tahap pengembangan. Beberapa hambatan yang dihadapi seperti, kondisi infrastruktur yang kurang memadai dan ancaman banjir rob. Pemerintah Kota Semarang telah melakukan berbagai upaya, antara lain perbaikan sistem drainase dan renovasi bangunan dengan tetap mempertahankan nilai budaya yang melekat (Ahmad Miftah 2020).

Meskipun telah banyak penelitian yang membahas Kota Lama Semarang dari perspektif sejarah, kebijakan pelestarian kawasan, dan dokumentasi visual bangunan cagar budaya, belum terdapat kajian yang secara mendalam mengenai implementasi konservasi berdasarkan status kepemilikan bangunan. Penelitian-penelitian sebelumnya cenderung berfokus pada dinamika kawasan secara umum atau pelibatan pemerintah

dalam kebijakan pelestarian, tanpa menguraikan secara spesifik bagaimana pendekatan konservasi berbeda antara bangunan milik pemerintah dan swasta. Perbedaan status kepemilikan dapat memengaruhi kebijakan pengelolaan, fleksibilitas perubahan fungsi bangunan, serta keberlanjutan pelestarian. Oleh karena itu, diperlukan riset mengenai konservasi antara dua bangunan cagar budaya, yakni Gedung Oudetrap dan Gedung H. Spiegel.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode sejarah yang meliputi empat tahap, yaitu heuristik, kritik sumber, interpretasi, dan historiografi. Tahap pertama, heuristik, meliputi proses pencarian dan pengumpulan data serta sumber. Penelitian ini memanfaatkan beberapa kebijakan dan arsip koran dari *website dhelper* serta depo arsip Suara Merdeka, maupun konservasi yang membahas tentang Gedung Oudetrap dan Gedung Spiegel di Kota Lama Semarang, yang ada di Dinas Arsip dan Perpustakaan Kota Semarang, seperti Dokumentasi Pekerjaan Lapangan, Laporan DED, RKS, RAB, dan BOQ. Selanjutnya, peneliti memanfaatkan surat kabar dan majalah yang memuat artikel tentang revitalisasi Kota Lama dan beberapa riwayat bangunan cagar budaya yang ada di Kota Lama. Tahap kedua, kritik sumber, yaitu sumber yang telah terkumpul dilakukan kritik internal dari berbagai dokumen kebijakan tentang pemugaran kawasan bersejarah yang menyediakan data faktual terkait topik yang dikaji, seperti studi tentang pengelolaan dan pemanfaatan cagar budaya, sesuai dengan Undang-Undang No. 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya yang menjadi landasan hukum dan didukung oleh dokumentasi dari lembaga-lembaga terkait dengan beberapa arsip konservasi yang sudah disebutkan di tahap heuristik. Pada tahap ketiga, sumber diinterpretasi dan dianalisis. Terakhir, menyusun hasil interpretasi dan analisis menjadi sebuah karya sejarah (historiografi).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil penelitian tahun 2024 mengenai konservasi bangunan cagar budaya di Kota Lama, khususnya Gedung Oudetrap dan Gedung Spiegel, diperoleh setelah peneliti berhasil mengunjungi kedua bangunan tersebut serta Dinas Arsip dan Perpustakaan Kota Semarang. Berikut ini adalah deskripsi hasil temuan terkait kedua bangunan cagar budaya tersebut,

Gedung Oudetrap eks Gudang Gambir: Kondisi Awal dan Implementasi Konservasi Gedung (Kepemilikan Pemerintah) 2015-2022

Awal Mula Kondisi Bangunan

Bangunan Oudetrap berlokasi di Paradeplain, yang saat ini dikenal sebagai Jalan Taman Srigunting 3B. Bangunan ini awalnya didirikan sebagai tempat tinggal seorang pedagang asal Belanda bernama Pieter Van Oudtshoom pada tahun 1678 (Data Kebudayaan Kemendikdasmen 2020). Oleh masyarakat setempat bangunan ini lebih dikenal sebagai Gedung Gambir yang mulai dibangun pada tahun 1834. Nama "*Oude Trappen*" dalam bahasa Belanda berarti "tangga tua" Bangunan ini terdiri dari dua lantai dengan luas lahan mencapai 1.196 m² dan total luas bangunan sekitar 1.420 m² (Dinas Kebudayaan dan Pariwisata 2023).

Berdasarkan catatan dari peta lingkungan Eropa (*Europeesche Buurt*) yang mencakup periode 1835 hingga 1840, lokasi bangunan Gedung Oudetrap merupakan bagian dari kompleks Balai Kota Semarang yang kedua. Pada tanggal 4 Oktober 1850, sekitar pukul 20.00, terjadi kebakaran di Gedung Oudetrap. Kerusakan yang terjadi sangat parah sehingga bangunan tersebut tidak dapat digunakan lagi. Setelah kebakaran, bangunan ini dibiarkan dalam kondisi terbengkalai selama 12 tahun tanpa adanya upaya pemulihannya. Pada tahun 1862, sisa-sisa bangunan mulai dibersihkan, satu-satunya bagian yang masih bertahan adalah *cipierswoning* yang artinya rumah kepala sipir penjara. Pertengahan abad ke-19, Gedung Oudetrap dibangun kembali terdiri dari struktur dua lantai yang menghadap ke selatan Alun-Alun Balai Kota yang sekarang dikenal dengan Taman Srigunting. Informasi ini diperkuat oleh peta tahun 1866 yang menunjukkan posisi balai kota sedikit mundur dan berhadapan langsung dengan Alun-Alun Balai Kota atau lapangan kota (Yuliati, Susilowati, dan Suliyati 2020).

Sejak awal berdirinya, bangunan ini mengalami berbagai perubahan fisik seiring dengan pergeseran fungsinya, karena letaknya yang strategis di depan Alun-Alun Balai Kota Semarang. Pada tahun 1897, Gedung Oudetrap difungsikan sebagai kantor dan pusat operasional sebuah perusahaan perdagangan yang bernama *NV Semarangsche Bazar Eigen Hulp*. Di tahun 1900, gedung ini menjadi tempat pertemuan komunitas, seperti yang tercatat dalam Surat Kabar yang dikenal dengan nama *De Locomotief*. Setelah kemerdekaan Indonesia, area sekitar Taman Srigunting dan Gedung Oudetrap pada 1947. Fungsinya terus berganti pada tahun-tahun berikutnya, seperti menjadi Kantor Semarang

Trading Coy Ltd., firma hukum milik Tan Siang Hien, kantor akuntan, percetakan Gading Printing Company (1954), serta tempat usaha otomotif dan perbaikan sepeda seperti *NV Nijverheid*, *Dunlop Rubber Co.*, dan *Nichiran Trading Co.* Perubahan fisik yang terjadi pada bangunan sebagian besar merupakan akibat dari penyesuaian terhadap fungsi-fungsi baru ini, baik sebagai kantor, *showroom*, hingga bengkel.

Perubahan-perubahan fisik bangunan sangat erat kaitannya dengan fungsi sosial dan ekonominya sepanjang sejarah, dari ruang komersial kolonial hingga keperluan bisnis lokal setelah kemerdekaan, setiap perubahan penggunaan menuntut penyesuaian struktural, yang secara bertahap mengubah wajah asli bangunan. Pada tahun 2003 pemilik Gedung Oudetrap yaitu Budi Pranoto, mengajukan Oudetrap sebagai jaminan pinjaman di Bank BRI Cabang Pandanaran. Kepemilikan bangunan Oudetrap sebelumnya terbagi menjadi dua, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Budhi Pranoto untuk bagian depan dan Retnawati Hadiwidjaja untuk bagian belakang. Kesadaran akan pentingnya pelestarian bangunan ini mulai tumbuh kembali pada akhir tahun 2012, menandai perubahan cara pandang terhadap bangunan tua di kawasan Kota Lama Semarang. Sebelumnya, banyak bangunan kolonial di wilayah tersebut terbengkalai dan tidak dimanfaatkan secara optimal. Perubahan mulai terlihat ketika komunitas seperti AMBO (Asosiasi Masyarakat *Mbangun Oudestadt*) mulai menggunakan Oudetrap sebagai ruang diskusi, pameran, dan kegiatan kreatif lainnya. Keterlibatan berbagai elemen masyarakat termasuk arsitek, mahasiswa, akademisi, dan warga lokal menjadikan upaya pelestarian ini sebagai sebuah gerakan partisipatif, bukan semata proyek formal dari pemerintah. Menyadari nilai historis dan strategis bangunan Oudetrap, Pemerintah Kota Semarang akhirnya mengambil langkah dengan mengakuisisi bangunan tersebut pada bulan Desember 2014. Akuisisi ini dilakukan dengan nilai sebesar Rp8,7 miliar, berdasarkan hasil kajian konsultan penilai independen Yanuar Bay & Rekan. Kajian tersebut mempertimbangkan berbagai aspek, seperti nilai strategis lahan, kondisi fisik bangunan, nilai sejarah, serta Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) kawasan. Menurut Eko Cahyono, selaku Asisten I Pemerintah Kota Semarang, akuisisi ini menjadi tonggak penting dalam proses pelestarian warisan cagar budaya. Setelah proses akuisisi selesai pada tahun 2015, bangunan Oudetrap mulai dirancang ulang untuk dimanfaatkan sebagai bagian integral dari program revitalisasi Kota Lama Semarang (Maulana M. Fahmi 2015).

Konservasi

Berdasarkan Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor 682/P/2020 tentang penetapan Kawasan Cagar Budaya Kota Semarang Lama sebagai Kawasan Cagar Budaya bernilai nasional, bangunan yang terletak di area Taman Srigunting direncanakan memiliki berbagai fungsi strategis. Berdasarkan Dokumen Prioritas dan Plafon Anggaran Sementara (PPAS) Kota Semarang tahun 2017 yang tercantum dalam Rencana Kerja Pemerintah Daerah (RKPD), penggunaan Gedung Oudetrap menjadi bagian integral dari upaya revitalisasi Kota Lama dan pelestarian seni budaya berbasis kearifan lokal. Program seperti *Kota Lama Semarang Heritage Tour* menjadi salah satu bentuk implementasi konkret dari pemanfaatan gedung ini sebagai medium edukasi dan promosi nilai-nilai sejarah serta warisan budaya kepada masyarakat luas, seperti untuk pertunjukan teater serta sebagai pusat informasi pariwisata yang menitikberatkan pada aspek sejarah Kota Lama.

Terdapat banyak arsip tentang proses konservasi yang dikelola oleh Dinas Penataan Ruang. Salah satu di antaranya arsip Rencana Anggaran Biaya (RAB) DED (*Detail Engineering Design*) Interior Gedung Oudetrap di Kota Lama tahun 2017. Arsip tersebut memuat rekapitulasi biaya konservasi Gedung Oudetrap dengan total anggaran sebesar Rp1,3 miliar. Berikut beberapa proses konservasi yang dilakukan terhadap bangunan ini. Pertama, proses pengambilan keputusan, dalam proyek konservasi Gedung Oudetrap melibatkan sejumlah *stakeholder* atau pemangku kepentingan, seperti Dinas Tata Kota (DTK), Pejabat Pembuat Komitmen (PPKom), arkeolog, dan perwakilan dari Badan Pengelola Kawasan Kota Lama (BPK2L). Proses ini dilakukan secara formal, terlihat dari adanya rapat koordinasi rutin setiap hari Rabu yang dijadikan forum diskusi dan pengambilan keputusan teknis maupun strategis. Meskipun menunjukkan sifat *top-down* karena inisiatif dan arah utama datang dari PPKom, terdapat juga elemen *bottom-up* melalui masukan arkeolog dan teknis dari berbagai bidang (struktur, arsitektur, MEP). Tidak ada tanda dominasi tunggal dalam prosesnya, melainkan kolaborasi antarlembaga. Keterlibatan beberapa figur seperti Ibu Nik yang merupakan Anggota BPK2L dan Ibu Shita sebagai Sekretaris BPK2L periode 2018-2023 juga memperlihatkan bahwa ada diskusi teknis substansial yang turut membentuk keputusan akhir, menjadikan proses ini sebagai kolaborasi formal (Dokumentasi Pekerjaan Lapangan Oudetrap Bulan Juli-

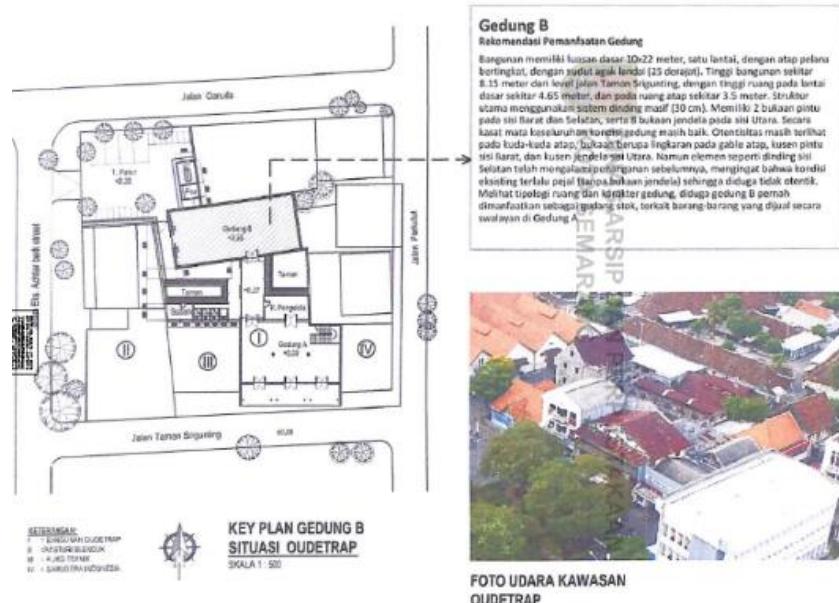
November Tahun 2017).

Kedua, keputusan-keputusan konservasi, beberapa keputusan penting konservasi yang diambil meliputi penggunaan teknologi pemindai 3D untuk dokumentasi arsitektural secara presisi, pengelolaan ulang fungsi ruang, serta pendekatan konservasi struktural dan estetis.



Gambar 1. Gedung A *Oudetrap*
(Sumber: Koleksi Dinas Arsip dan Perpustakaan Kota Semarang, 2017).

Seperti foto yang menunjukkan fasad Gedung A (Gambar 1), sebuah bangunan dua lantai dengan atap pelana dan dinding eksterior berwarna putih, yang saat ini sedang dalam proses renovasi. Visualisasi tiga dimensi dari Gedung A juga disertakan untuk memberikan pemahaman lebih mendalam tentang bentuk arsitekturannya, yang mencakup atap pelana landai, balkon di lantai atas, serta susunan pintu dan jendela yang simetris.



Gambar 2. Gedung B Oudetrap

(Sumber: Koleksi Dinas Arsip dan Perpustakaan Kota Semarang, 2017).

Contoh lain ditunjukkan pada rencana pemanfaatan Gedung B (Gambar 2) berbentuk persegi panjang dengan orientasi utara-selatan, memiliki luas dasar 10 x 22 meter. Kondisi gedung masih terawat dengan baik, mempertahankan beberapa elemen asli seperti rangka atap, bukaan lingkaran pada ujung pelana, kusen pintu di sisi barat, serta kusen jendela di sisi utara. Namun, dinding selatan tampak kurang autentik karena tidak mencerminkan kondisi asli bangunan secara historis maupun arsitektural, sehingga kehilangan nilai keasliannya yang memiliki struktur masif tanpa bukaan jendela. Berdasarkan tipologi ruang dan karakter gedung, Gedung B direkomendasikan untuk difungsikan sebagai gudang penyimpanan, yang berhubungan dengan inventaris yang terdapat di Gedung A. Gedung B sebagai galeri yang akan menampilkan data dan artefak dari Belanda, berbeda dari fungsi sebelumnya yang tampaknya lebih pasif. Dari sisi konservasi fisik, tindakan mencakup modifikasi atap seperti penghilangan talang beton untuk menciptakan *overhang* yaitu konteks arsitektur yang mengacu pada bagian bangunan yang menjorok atau menonjol keluar dari dingin utama atau struktur yang menggantung di atas ruang terbuka, penambahan struktur penyangga untuk lantai dua, dan pemakaian material baru seperti marmer, yang menunjukkan pendekatan restorasi terbatas yaitu dengan menjaga keaslian fisik tanpa menghapus keseluruhan karakter asli.

Usulan sistematis dalam pembongkaran atap dan pengelolaan kemiringan balok juga menandakan prinsip konservasi struktural berbasis stabilisasi.

Ketiga, prosedur pelaksanaan fisik konservasi, prosedur konservasi dikembangkan secara terstruktur melalui dokumen teknis seperti Laporan *Detailed Engineering Design* (DED), Rencana Kerja dan Syarat (RKS), Rencana Anggaran Biaya (RAB), *Bill of Quantity* (BOQ), dan gambar kerja. DED menyusun rancangan teknis komprehensif dengan pendekatan modern yang tetap mempertimbangkan keselarasan dengan unsur asli. RKS memperjelas ruang lingkup dan standar teknis pekerjaan interior, termasuk spesifikasi berdasarkan SNI. RAB dan BOQ menguraikan estimasi biaya dan rincian kuantitatif dari item pekerjaan seperti lantai, plafon, serta sanitasi, yang menunjukkan bahwa pelaksanaan konservasi ini tidak sekadar memperbaiki elemen yang rusak, melainkan menyusun ulang secara sistematis dan profesional seluruh elemen interior. Gambar kerja, termasuk visualisasi 3D dan denah lantai, turut mendukung pemahaman pelaksana mengenai bentuk arsitektural asli dan rencana intervensi. Secara keseluruhan, pelaksanaan konservasi ini menekankan pendekatan revitalisasi berbasis dokumentasi, dengan pelibatan teknologi digital dan pemahaman historis yang kuat untuk memastikan kesesuaian intervensi dengan nilai-nilai cagar budaya.



Gambar 3. Temuan Ornamen Bagian Atap Gedung Oudetrap
(Sumber: Koleksi Dinas Arsip dan Perpustakaan Kota Semarang, 2017).

Berdasarkan informasi yang tersedia dalam proses konservasi Gedung Oudetrap, mengenai penemuan ornamen dinding *gabel* atau *gevel* (Gambar 3) yang berarti dinding berbentuk segitiga bagian dari fasad bangunan khususnya di bagian atap masih merupakan bentuk dokumentasi awal berupa data *visual* kondisi fisiknya. Material ornamen berupa campuran pasir dan kapur mencerminkan teknik konstruksi tradisional pada masa itu, yang memperlihatkan hubungan antara sumber daya lokal dan pengaruh teknik kolonial. Kondisinya yang terfragmentasi dapat dimaknai sebagai simbol dari degradasi fisik akibat perubahan fungsi, kurangnya perawatan, serta perpindahan kepemilikan selama berdekade-dekade. Dengan kata lain, kerusakan ornamen ini tidak hanya menunjukkan kerentanan material, tetapi juga menyiratkan hilangnya kesadaran kolektif terhadap pentingnya pelestarian identitas historis bangunan. Dalam konteks konservasi Oudetrap, elemen seperti *gabel* bukan sekadar bagian dari struktur, tetapi merupakan artefak identitas visual dan historis bangunan yang harus dilestarikan.

Gedung Spiegel eks.NV Winkel Maatschappij: Kondisi Awal dan Implementasi Konservasi Gedung (Kepemilikan Swasta/Perorangan) 2015-2022

Awal Mula Kondisi Bangunan

Gedung *Spiegel* terletak di Jalan Letjen Suprapto No. 34, yang pada masa kolonial Belanda dikenal sebagai *Heerenstraat*. Jalan ini merupakan jalur utama di Kota Lama Semarang dan menjadi pusat aktivitas bagi kalangan *elite* dengan banyak bangunan yang tidak hanya berfungsi sebagai tempat usaha tetapi juga sebagai tempat tinggal pemiliknya. Arsitektur kolonial di kawasan ini umumnya berfokus pada perdagangan ritel. Salah satu bisnis ternama adalah *NV Winkel Maatschappij "H. Spiegel,"* yang didirikan oleh H. Spiegel pada tahun 1895. Seiring pertumbuhan usaha, pada tahun 1908 perusahaan ini resmi berbadan hukum sebagai *Naamlooze Venoootschap* (NV) atau perseroan terbatas (Roesmanto Wasino, 2022: 92). Toko *Spiegel* mengalami perkembangan pesat pada awal abad ke-20, menjadikannya salah satu supermarket terkemuka di Semarang serta pionir dalam industri ritel. Setelah Herman Spiegel meninggal pada 24 Oktober 1911, pengelolaan toko beralih kepada Schmiel Simchy (Simon) Rappaport, seorang pengusaha Yahudi asal Ukraina. Toko *Spiegel* kemudian dipindahkan ke *Bodjong Weg*, yang kini dikenal sebagai Jalan Pemuda. Namun, sekitar tahun 1930, dua dekade setelah wafatnya Spiegel, bisnis ini akhirnya tutup. Setelah

berhenti beroperasi sebagai toko, bangunan tersebut beralih fungsi menjadi kantor redaksi surat kabar pertama yang terbit di Semarang bernama *Algemeen Handelsblad*. Keberadaannya masih tercatat hingga 24 Januari 1940, sebagaimana terlihat dalam iklan penjualan yang dimuat di surat kabar *Dhelper* (Yuliati, Susilowati, dan Suliyati, 2020).

Setelah Indonesia merdeka, Gedung Spiegel mengalami berbagai perubahan fungsi hingga akhirnya terbengkalai, mencerminkan pergeseran pusat perdagangan utama di sekitarnya yang semakin jauh dari jejak kolonialnya. Bangunan cagar budaya ini sempat dianggap sebagai lokasi angker oleh masyarakat setempat. Situasi ini diperparah oleh keberadaan lahan di depan Toko Spiegel yang sebelumnya digunakan sebagai tempat penampungan kendaraan kecelakaan oleh Satlantas Kota Semarang (Ika Novita Safitri, 2024: 58-60). Pada tahun 2012, Pemerintah Kota Semarang mulai meningkatkan upaya konservasi di Kawasan Kota Lama Semarang. Setahun kemudian, pada 2013, Shita Devi sebagai pemilik yang mengakuisisi Gedung Spiegel mengalihfungsikan gedung ini menjadi kafe, bar, dan bistro. Renovasi besar-besaran dilakukan pada 2014 setelah ia membeli properti tersebut dengan harga ratusan juta rupiah dan menambahkan investasi sekitar Rp 3 miliar. Dengan sentuhan estetika bergaya Barat, *Spiegel* kembali dibuka pada Mei 2015 sebagai kafe, bar, dan bistro, tetap mempertahankan nama "Spiegel" untuk menghormati pemilik awalnya (Wawancara dengan Bu Novi, 2023).

Konservasi

Pertama, proses pengambilan keputusan oleh pemilik dan/atau pengelola, yaitu Shita Devi memiliki komitmen dan tanggung jawab serta secara aktif mendukung prinsip-prinsip pelestarian Gedung Spiegel sebagai bangunan cagar budaya. Komitmen ini terlihat dari setiap upaya pelestarian mengikuti kebijakan pengelolaan dan pedoman konservasi yaitu tindakan studi kelayakan konservasi bangunan Spiegel, berdasarkan Buku Senarai 1 yang diterbitkan oleh Pemerintah Kota Semarang/Bappeda/SWB pada tahun 2006, halaman C-30, Bangunan H. Spiegel ini memiliki sejarah data pembangunan. Menurut klasifikasi dalam buku tersebut, bangunan ini sebagai Cagar Budaya dan termasuk dalam jenis Usaha, karena pada awalnya bangunan ini menjual berbagai macam barang milik perusahaan *Winkel Maatschappij*. Penjelasan lebih lanjut lainnya dapat ditemukan dalam buku tersebut, sebagai berikut.

“Gedung berfasad tunggal berlantai dua orientasi hadap ke Selatan. Struktur dinding pemikul dengan dinding bata. Seluruh dinding diberi ornamen dengan penebalan

plester dinding yang diselesaikan dengan cat. *Entrance* bangunan diagonal terhadap jalan. Diatas pintu masuk terdapat balkon dengan konsol berornamen sederhana. Tidak terdapat *tritisan* sama sekali. Pada kolom yang ditonjolkan di ujung atasnya juga diberi ornamen. Pintu dan jendela lantai satu berambang atas datar sedangkan pada lantai dua ambang atas berbentuk sedikit melengkung. Jendela terbentuk kotak-kotak dengan *bouvenlich* dibagi tiga dengan penutup kaca.” (Kriswandhono, 2011).

Kelayakan konservasi, berdasarkan regulasi nasional yang menjadi dasar hukum dalam pelaksanaan upaya pelestarian, yaitu Undang-Undang RI Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya; Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Nomor 063/U/1995 tentang Perlindungan dan Pemeliharaan Benda Cagar Budaya; Keputusan Bersama Menteri Kebudayaan dan Pariwisata – Menteri Dalam Negeri RI Nomor: 42/40 Tahun 2009 tentang Pelestarian Kebudayaan (Kriswandhono, 2011: 2). Sedangkan, berdasarkan regulasi International, yaitu *Burra Charter Art.3*, 1979, *New Zealand Charter Art. 4.iii*, 1992 tentang Intervensi minimal terhadap benda cagar budaya; *Deschambault Declaration Art. V-C*, 1982, *New Zealand Charter Art. 4.ii*, 1992 tentang menimalkasasi hilangnya elemen benda cagar budaya; *Burra Charter Art.1.10*, 1979, *Appleton Charter Art.D*, 1983 tentang ‘*reversibility*’; *Venice Charter Art.12*, 1964, *Burra Charter Art. 19-3*, 1979 tentang ‘*legibility*’ Kebudayaan (Kriswandhono, 2011: 2).

GAMBAR PANDUAN TEKNIKS KONSERVASI BAGIAN TAMPAK BANGUNAN H. SPIEGEL

Mengidentifikasi dan memperbaiki kerusakan pada bagian atas bangunan.

Mengidentifikasi dan memperbaiki kerusakan pada bagian samping (lateral damage).

Mengidentifikasi dan memperbaiki kerusakan pada bagian bawah (bottom damage).

Mengidentifikasi dan memperbaiki kerusakan pada bagian tengah (central damage).

Karang atau sambungan antara batu apung dengan batu bata dilakukan secara saku.

Mengidentifikasi dan memperbaiki kerusakan pada bagian samping (lateral damage).

Mengidentifikasi dan memperbaiki kerusakan pada bagian atas bangunan.

Mengidentifikasi dan memperbaiki kerusakan pada bagian samping (lateral damage).

Mengidentifikasi dan memperbaiki kerusakan pada bagian tengah (central damage).

Mengidentifikasi dan memperbaiki kerusakan pada bagian bawah (bottom damage).

Mengidentifikasi dan memperbaiki kerusakan pada bagian samping (lateral damage).

Mengidentifikasi dan memperbaiki kerusakan pada bagian tengah (central damage).

Mengidentifikasi dan memperbaiki kerusakan pada bagian bawah (bottom damage).

Gambar 4. Panduan Teknis Konservasi Bagian Tampak Depan Gedung *H. Spiegel*
(Sumber: Buku II Studi Teknis Konservasi Gedung *H. Spiegel*).

Kedua, keputusan-keputusan konservasi, pada Gambar 4 sebagai referensi fasad bangunan H. Spiegel, yang memaparkan beberapa struktur yang harus diperbaiki, yaitu

bagian depan atau fasad, mencakup berbagai arahan konservasi, seperti penggantian penutup atap lama dengan material baru berbahan seng atau aluminium, restorasi serta perbaikan ornamen kepala singa yang terletak secara simetris, serta peremajaan tulisan "H. SPIEGEL" yang menjadi bagian penting dari identitas bangunan. Selain itu, bedasarkan studi teknis konservasi Gedung Spigel, pemilik juga menginstruksikan konservator untuk mendokumentasikan elemen ornamen guna memastikan restorasi sesuai dengan desain aslinya, mengganti daun pintu yang hilang sekaligus memperbaiki daun pintu bagian dalam, serta menghilangkan cat yang membubuk dan plester yang telah mengalami pelapukan. Sedangkan, pada fasad bagian samping arahan konservasi mencakup penggantian atap dengan seng atau aluminium, pemulihan ornamen pada parapet serta tulisan "SPIEGEL," penandaan batu untuk rekonstruksi yang lebih presisi, perbaikan jendela dan partisi yang rusak, serta pembaruan struktur lisplang lama menggunakan material modern. Panduan studi kelayakan konservasi Spiegel juga dilengkapi dengan skala metrik di bagian bawah, yang berfungsi untuk memastikan ketepatan pengukuran selama proses restorasi, sehingga tetap mempertahankan nilai sejarah serta integritas arsitektural bangunan H. Spiegel. Contoh penerapannya dapat ditemukan pada dinding interior Gedung Spiegel (Kriswandhono, 2011: 20).



a

b

Gambar 5. (a) Tampilan bagian dalam Bangunan H. Spiegel Tahun 2013 Saat Terbengkalai dan (b) Tampilan Bagian Bawah dalam Bangunan H. Spiegel Tahun 2015 Setelah Revitalisasi
(Sumber: Koleksi Kompas Data 2022).

Ketiga, prosedur pelaksanaan fisik konservasi melalui dinding interior *Spiegel* tetap mempertahankan susunan bata asli dari konteks historisnya (Gambar 5.a), meskipun telah mengalami pemeliharaan, termasuk plesteran dan penggecatan ulang untuk mengembalikan tampilan awalnya. Sebaliknya, dinding interior bangunan lain tetap menampilkan struktur bata merah tanpa perubahan (Gambar 5.b). Konsep keaslian memiliki peran penting dalam kajian akademik mengenai warisan budaya. Tujuan utama

dari langkah-langkah ini adalah memastikan bahwa warisan arsitektur ini tetap terjaga dengan baik untuk generasi mendatang (Ika Novita Safitri, 2024: 90-91).

Komparasi Kebijakan Konservasi Gedung Oudetrap dan Gedung Spiegel

Perbedaan mendasar dalam pendekatan konservasi kedua gedung terletak pada beberapa aspek krusial. Pertama, dari segi pendanaan, Gedung Oudetrap memanfaatkan anggaran publik melalui APBD dengan mekanisme pengawasan yang ketat melalui serangkaian dokumen teknis dan pelaporan, sementara Gedung Spiegel mengandalkan investasi pribadi dengan pertimbangan nilai ekonomis dan kelayakan usaha. Kedua, strategi konservasi Gedung Oudetrap cenderung menyeluruh dengan pembagian zona ruang dan tahapan kerja terperinci, sementara Gedung *Spiegel* menerapkan konservasi selektif dengan mempertahankan elemen-elemen bersejarah tertentu sambil mengakomodasi kebutuhan fungsional modern. Ketiga dan terakhir, dari segi pengambilan keputusan Gedung *Oudetrap* dibuat melalui rapat koordinasi rutin yang melibatkan berbagai pihak, termasuk Pejabat Pembuat Komitmen (PPKom), arkeolog, dan perwakilan BPK2L. Proses pengambilan keputusan bersifat kolektif dan terdokumentasi. Sedangkan, Gedung Spiegel keputusan lebih banyak berada di tangan pemilik tunggal yaitu Ibu Shita Devi, meskipun tetap harus mematuhi pedoman konservasi yang berlaku. Proses ini memungkinkan pengambilan keputusan yang lebih cepat namun dengan tanggung jawab penuh oleh pemilik.

Persamaan kedua model konservasi tersebut terletak pada kepatuhan terhadap regulasi pelestarian cagar budaya, baik nasional maupun internasional, serta komitmen untuk mempertahankan nilai historis sebagai bagian dari identitas kawasan Kota Lama Semarang. Kedua gedung juga sama-sama mengalami proses dokumentasi kondisi awal yang cermat, meskipun dengan tingkat kedetailan yang berbeda. Panduan teknis konservasi bagian tampak bangunan H. Spiegel, misalnya, mencakup instruksi spesifik seperti penggantian atap dengan bahan seng/aluminium, pemulihan ornamen kepala singa, penandaan bata, hingga pembaruan konstruksi dan pendekatan yang secara prinsip juga diterapkan pada Gedung Oudetrap meskipun dengan mekanisme perencanaan dan pengawasan yang lebih ketat (Dinas Kebudayaan dan Pariwisata 2023).

SIMPULAN

Konservasi Gedung Oudetrap dan Gedung Spiegel menunjukkan bahwa status kepemilikan memainkan peran penting dalam menentukan pendekatan dan keberhasilan pelestarian bangunan cagar budaya. Perbedaan dalam pengelolaan kedua gedung ini menegaskan bahwa keberhasilan konservasi tidak hanya ditentukan oleh regulasi, tetapi juga oleh komitmen pemilik serta kepatuhan terhadap prinsip-prinsip konservasi seperti intervensi minimal (tindakan paling sedikit pada bangunan bersejarah untuk menjaga integritas bangunan tersebut), *reversibilitas* (penggantian yang menjadi pedoman untuk memastikan bahwa perubahan yang dilakukan dapat kembali ke kondisi semula jika memungkinkan secara teknis), dan *legibilitas* (memastikan bahwa seseorang dapat mudah memahami susunan dan juga makna dari sebuah desain arsitektur) sesuai dengan regulasi nasional maupun internasional. Konservasi kedua bangunan ini tetap mengacu pada kerangka hukum nasional, yaitu Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya. Temuan ini juga menegaskan pentingnya fleksibilitas pendekatan konservasi yang mampu mengakomodasi kebutuhan fungsi baru tanpa mengorbankan nilai historis dan arsitektural. Transformasi Gedung Oudetrap dan Spiegel menjadi ruang yang aktif dan bernilai ekonomi membuktikan bahwa konservasi yang tepat mampu menghidupkan kembali identitas bangunan sekaligus memperkuat citra Kota Lama Semarang sebagai cagar budaya.

DAFTAR PUSTAKA

- Arsip Dinas Tata Kota dan Perumahan. t.t. "Gambar Kerja Gedung Oudetrap Tahun 2017."
- Arsip PT. Galatama, PT. Satriamas Karyatama. t.t. "Dokumentasi Pekerjaan Lapangan Oudetrap Bulan Juli-Agustus Tahun 2017."
- Arsip Revitalisasi Situs Kota Lama Semarang 2024, Dinas Arsip dan Perpustakaan Kota Semarang.
- Arsip Surat Kabar Sejaman dari Delpher "Gevonden in Delpher - De locomotief: Samarangsche Handels- en Advertentie-blad." t.t. Diakses 5 Agustus 2024.
<https://www.delpher.nl/nl/kranten/view?coll=ddd&identifier=ddd:010293902:mpeg21:p004>.
- Arsip Surat Kabar Sejaman dari Delpher "Gevonden in Delpher - De locomotief." t.t. Diakses 5 Agustus 2024.
<https://www.delpher.nl/nl/kranten/view?coll=ddd&identifier=MMKB23:003476031:mpeg21:p00003>.
- Arsip Surat Kabar Sejaman dari Delpher "Lokomotif: Surat Kabar Perdagangan dan Periklanan Samarang » 14 Mei 1900 - Hal. 2 | Penggali." t.t. Diakses 5 Agustus 2024.
<https://www.delpher.nl/nl/kranten/view?coll=ddd&identifier=ddd:010298218:mpeg21:p002>.

Arsip Surat Kabar Sejaman dari Delpher “Lokomotif: Surat Kabar Perdagangan dan Periklanan Samarang » 31 Des 1947 - Hal. 4 | Penggali.” t.t. Diakses 5 Agustus 2024. <https://www.delpher.nl/nl/kranten/view?coll=ddd&identifier=ddd:010862530:mpeg21:p004>.

Arsip Surat Kabar Sejaman dari Delpher “Lokomotif: Surat Kabar Perdagangan dan Periklanan Samarang » 25 Sep 1897 - Hal. 8 | Penggali.” t.t. Diakses 5 Agustus 2024. <https://www.delpher.nl/nl/kranten/view?coll=ddd&identifier=ddd:010299227:mpeg21:p008>.

Balai Pelestarian Cagar Budaya Provinsi Jawa Tengah. 2020. *Kawasan Kota Lama Semarang*. Semarang, Balai Pelestarian Cagar Budaya Provinsi Jawa Tengah.

Buku III Laporan Akhir. 2011. Penyusunan *Grand Design* Kota Lama Tahun 2011, Pemerintah Kota Semarang, Badan Perencanaan Pembangunan Daerah: CV Rekayasa Jati Mandiri.

Chandra Istiani. 2021. “Revitalisasi Kawasan Kota Lama Semarang Untuk Unesco World Heritage Site 2020 Dalam Upaya Meningkatkan Minat Kunjungan Wisatawan.” *Gemawisata: Jurnal Ilmiah Pariwisata* 17 (1): 37–50. <https://doi.org/10.56910/gemawisata.v17i1.147>.

Chawari, M., Novida Abbas, dan Sugeng Ryanto. 2019. *Wajah Kota Lama Semarang*. Cetakan pertama. Yogyakarta: Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan, Badan Penelitian dan Pengembangan, Pusat Penelitian Arkeologi Nasional, Balai Arkeologi Daerah Istimewa Yogyakarta.

Data Kebudayaan Kemendikdasmen. 2020. “Jumlah Cagar Budaya Per Provinsi.” Kementerian Pendidikan Dasar dan Menegeh.

Departemen Pariwisata, Seni dan Budaya Direktorat Jendral Pariwisata. 1999. *Proyek Pengembangan Pariwisata Jawa Tengah, EXECUTIVE SUMMARY: Studi Perencanaan Teknis Pengembangan Kota Lama Semarang*. Leiden, KITLV Press.

Dinas Kebudayaan dan Pariwisata. 2023. “Oudetrap.”

Firdaussyah, Anandyia Ghifari, dan Santy Paulla Dewi. 2021. “Pengaruh Revitalisasi Terhadap Pola Ruang Kota Lama Semarang.” *Jurnal Riptek* 15 (1): 17–27. <https://doi.org/10.35475/riptek.v15i1.104>.

Hamzah, Ghani Sayid, dan Astari Wulandari. 2023. “Karakteristik Arsitektur Kolonial Pada Bangunan Ex-Pengadilan Negeri Semarang | SARGA: Journal of Architecture and Urbanism,” November. <https://jurnal2.untagsmg.ac.id/index.php/sarga/article/view/339>.

Harani, Arnis Rochma, Hermin Werdiningsih, dan Resza Riskiyanto. 2018. “Peningkatan Fungsi Guna Bangunan di Kawasan Kota Lama Semarang | Harani | MODUL,” Januari. <https://doi.org/10.14710/mdl.17.1.2017.22-26>.

Harani, Arnis Rochma, Hermin Werdiningsih, dan Yasmina Nurul Falah. 2016. “Kajian Keaktifan Kawasan Kota Lama Semarang Berdasarkan Aktifitas Pengguna | Harani | MODUL,” April. <https://doi.org/10.14710/mdl.15.2.2015.157-163>.

- Hendro, Eko Punto. 2015. "Pelestarian Kawasan Konservasi di Kota Semarang." *Jurnal Konservasi Cagar Budaya* 9 (1): 17–28. <https://doi.org/10.33374/jurnalkonservasicagarbudaya.v9i1.159>.
- Istiani, Chandra. 2021. "Revitalisasi Kawasan Kota Lama Semarang Untuk Unesco World Heritage Site 2020 Dalam Upaya Meningkatkan Minat Kunjungan Wisatawan." *Gemawisata: Jurnal Ilmiah Pariwisata* 17 (1): 37–50. <https://doi.org/10.56910/gemawisata.v17i1.147>.
- Safitri, Ika Novita. 2024. "Revitalisasi dan Adaptasi Bangunan H. Spiegel di Kota Lama Semarang Sebagai Warisan Budaya Tahun 2015-2021." Semarang: Universitas Diponegoro.
- Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan, Direktorat Jenderal Kebudayaan, Direktorat Pelestarian Cagar Budaya dan Permuseuman. 2013. *Pedoman Revitalisasi Cagar Budaya*.
- Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor 682/P/2020 Tentang Kawasan Cagar Budaya Kota Semarang Lama Sebagai Kawasan Cagar Budaya Peringkat Nasional.
- Kriswandhono. n.d. *Buku I Studi Kelayakan Konservasi Bangunan De Spiegel Jl. Letjen Soeprapto, Semarang (2011)*.
- Kriswandhono. n.d. *BUKU II - STUDI TEKNIS KONSERVASI GEDUNG H. SPIEGEL (2012)*.
- Larasati, Isti Andini, dan Ana Hardiana. 2017. "Pengaruh Komunitas Pegiat Kota Lama Terhadap Perkembangan Vitalitas Kawasan Kota Lama Semarang." *Arsitektura: Jurnal Ilmiah Arsitektur dan Lingkungan Binaan* 14 (2). <https://doi.org/10.20961/arst.v14i2.9136>.
- Maulana M. Fahmi. 2015. "Insentif Tunggu Kepastian Hukum." Koran Suara Merdeka, February 8, 2015.
- Makkelo, I. D. 2017. "Sejarah Perkotaan: Sebuah Tinjauan Historiografis dan Tematis", *Lensa Budaya* 12 (2). <https://journal.unhas.ac.id/index.php/jlb/article/view/3052>.
- Medyasari, Larasati Tiara, Zaenuri Zaenuri, dan Nuriana Rachmani Dewi. 2020. "Eksplorasi Etnomatematika Bangunan Kota Lama di Kota Semarang." *Prosiding Seminar Nasional Pascasarjana* 2 (1): 981–91.
- Putri, Sheila Mahesa, dan Agus Trilaksana. 2021. "Kehidupan Sosial Ekonomi Kawasan Kota Lama Semarang Tahun 2003-2018 | Avatara: Jurnal Pendidikan Sejarah," Juni. <https://ejournal.unesa.ac.id/index.php/avatara/article/view/40594>.
- Roesmanto Wasino, Totok Roesmanto, & Rita Krisdiana. 2022. *Semarang Sebagai Simpul Ekonomi: Bank Indonesia dalam Dinamika Perekonomian Jawa Tengah*. Jakarta: Bank Indonesia Institute: Bank Indonesia.
- Yuliati, Dewi., Endang. Susilowati, dan Titiek. Suliyati. 2020. *Riwayat Kota Lama Semarang: dan Keunggulannya Sebagai Warisan Dunia*. Sinar Hidoep.