

PELESTARIAN KORIDOR JALAN VETERAN KOTA SURABAYA

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan
memperoleh gelar Sarjana Teknik

UNIVERSITAS BRAWIJAYA



Disusun oleh :

KARTIKA EKA SARI

NIM 0210660034-66

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS TEKNIK
MALANG
2007**

PELESTARIAN KORIDOR JALAN VETERAN KOTA SURABAYA

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan
memperoleh gelar Sarjana Teknik



Disusun oleh :

KARTIKA EKA SARI

NIM 0210660034-66

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS TEKNIK
MALANG
2007**



**PELESTARIAN BANGUNAN KUNO
DI KORIDOR JALAN VETERAN KOTA SURABAYA**

PROPOSAL



Disusun oleh :

KARTIKA EKA SARI
NIM 0210660034-66

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS TEKNIK
MALANG
2006**

KATA PENGANTAR

Puji syukur Alhamdulillah penyusun panjatkan kehadiran Allah SWT, atas segala kemudahan yang diberikan sehingga dapat menyelesaikan tugas akhir dengan judul ‘Pelestarian Koridor Jalan Veteran Kota Surabaya’. Penyusun menyadari bahwa dalam penyusunan Tugas Akhir ini masih banyak kekurangannya, karena itu penyusun membuka saran dan kritik yang bersifat membangun demi kesempurnaan studi selanjutnya.

Segala kerendahan hati, penulis mengucapkan terima kasih kepada yang penulis hormati:

1. Allah SWT atas berkah dan kekuatannya yang dilimpahkan pada hambanya
2. Seluruh keluargaku, bapak, mama dan adikku yang telah memberikan doa, kasih sayang, dukungan, dan motivasi selama ini
3. Ir. Ismu Rini DA MT. dan Ir. Antariksa M.Eng PhD. Selaku dosen pembimbing yang telah banyak memberikan saran, bimbingan dan motivasi selama penyusunan Tugas Akhir ini
4. Ir. Budi Sugiarto W, Msp, Wara Indira R., ST., MT. dan Christia Meidiana, ST, MEng selaku dosen penguji yang telah memberikan banyak saran untuk perbaikan Tugas Akhir ini
5. Ir. Gunadi, Timoticin Kwanda B.Sc., MRP, Ir. Handinoto, Ir. Hariwardana Soeharno dan Ir. Cahyo Utomo beserta Pemerintah Kota Surabaya selaku responden yang telah memberikan banyak bantuan, informasi serta kesediaan waktunya untuk diwawancarai
6. Sahabatku Dity dan Evy yang sudah bersedia berjemur matahari bantu survey untuk Tugas Akhir ini
7. Teman-temanku PWK 2002 yang begitu banyak memberikan motivasi dan persahabatan selama ini serta semua pihak yang membantu, yang tidak penulis sebutkan satu persatu

Malang, Maret 2007

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI.....	ii
DAFTAR TABEL.....	v
DAFTAR GAMBAR.....	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Identifikasi Permasalahan	6
1.3 Rumusan Masalah.....	7
1.4 Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
1.4.1 Tujuan penelitian	7
1.4.2 Manfaat penelitian	7
1.5 Ruang Lingkup	9
1.5.1 Ruang lingkup wilayah	9
1.5.2 Ruang lingkup materi.....	13
1.6 Kerangka Pemikiran	15
1.7 Sistematika Pembahasan.....	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	19
2.1 Tinjauan Pusat Kota Kolonial.....	19
2.1.1 Tinjauan kawasan pusat kota dalam perkembangan sejarah perkotaan di Jawa.....	19
2.1.2 Tinjauan karakteristik bangunan kolonial.....	20
2.1.3 Tinjauan penggolongan bangunan kuno	26
2.2 Tinjauan Perancangan Kota	28
2.2.1 Pengertian pusat kota dan perancangan kota	29
2.2.2 Elemen-elemen perancangan kota	29
2.2.3 Pengendali rancangan kota	36
2.3 Tinjauan Teori Perancangan Kota	38
2.3.1 Teori <i>linkage system</i>	38
2.3.2 Teori <i>figure ground</i>	38
2.3.3 Teori <i>place</i>	39
2.4 Tinjauan Tingkat Pelayanan Jalan	44
2.4.1 Kapasitas jalan	44
2.4.2 Kecepatan perjalanan.....	47
2.4.3 Tingkat pelayanan lalu lintas (LOS)	49
2.5 Tinjauan Tentang Pelestarian.....	51
2.5.1 Konsep dan pengertian pelestarian	51
2.5.2 Kriteria-kriteria pelestarian.....	52
2.5.3 Tindakan pelestarian	57
2.5.4 Tinjauan kebijakan pelestarian	62
2.5.5 Tahapan penentuan strategi pelestarian	64
2.6 Tinjauan <i>Analytic Hierarchy Process</i>	65
2.7 Studi-studi Terdahulu	70
2.8 Kerangka Teori	79

BAB III METODE PENELITIAN	81
3.1 Jenis Metode Penelitian	81
3.2 Metode Pengumpulan Data.....	81
3.2.1 Survey primer	81
3.2.2 Survey sekunder.....	83
3.3 Metode Pemilihan Objek Penelitian	85
3.3.1 Wilayah penelitian	85
3.3.2 Objek masyarakat	87
3.4 Penentuan Variabel Penelitian	87
3.5 Metode Analisis Data.....	94
3.5.1 Analisis karakteristik	94
3.5.2 Analisis potensi dan permasalahan	94
3.5.3 Analisis konsep dan strategi pelestarian	95
3.6 Desain survey.....	103
3.7 Diagram Alir Penelitian.....	110
 BAB IV GAMBARAN UMUM.....	112
4.1 Tinjauan historis wilayah studi	112
4.1.1 Sejarah Kota Surabaya.....	112
4.1.2 Sejarah koridor Jalan Veteran.....	120
4.2 Kondisi Penggunaan Lahan	134
4.2.1 Kondisi fisik dasar	134
4.2.2 Fungsi kegiatan koridor Jalan Veteran	134
4.3 Kondisi Transportasi.....	139
4.3.1 Kondisi jaringan jalan.....	139
4.3.2 Arus pergerakan kendaraan	141
4.3.3 Kondisi perparkiran	145
4.3.4 Kondisi pedestrian	145
4.4 Kondisi Unsur Penunjang Bangunan dan Lingkungan	146
4.4.1 Penandaan (signage)	146
4.4.2 Elemen penyeberangan	147
4.4.3 Lampu penerangan.....	147
4.4.4 Tanaman/jalur hijau	148
4.4.5 Halte/shelter	148
4.4.6 Pos polisi.....	148
4.4.7 Pos parkir	148
4.4.8 Tempat sampah	149
4.4.9 Bis surat dan telepon umum.....	149
4.4.10 Pedagang Kaki Lima.....	149
4.5 Kondisi Identitas Kawasan	153
4.5.1 Path	153
4.5.2 Edge	153
4.5.3 District	153
4.5.4 Landmark	154
4.6 Kondisi Tata Bangunan	154
4.6.1 Luas perpetakan lahan	154
4.6.2 Jumlah lantai dan ketinggian	155
4.6.3 Garis sempadan bangunan	156
4.6.4 Tampilan bangunan.....	156

4.6.5 Bangunan kuno	157
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN	179
5.1 Analisis Karakteristik	179
5.1.1 Analisis sejarah perkembangan guna lahan	179
5.1.2 Analisis karakteristik transportasi.....	183
5.1.3 Analisis intensitas penggunaan lahan	187
5.2 Analisis Potensi dan Permasalahan.....	196
5.2.1 Analisis struktur tata ruang kota	196
5.2.2 Analisis linkage system	199
5.2.3 Analisis Tingkat Pelayanan Jalan	206
5.2.4 Analisis figure ground	212
5.2.5 Analisis place	214
5.2.6 Analisis unsur penunjang bangunan dan lingkungan	235
5.3 Analisis Penilaian Makna Kultural	240
5.3.1 Pembobotan makna kultural dari masing-masing pihak terkait.....	240
5.3.2 Penilaian makna kultural	260
5.3.3 Perangkingan total nilai makna kultural	267
5.4 Konsep dan Strategi Pelestarian	271
5.4.1 Konsep struktur tata ruang kota	271
5.4.2 Konsep penggunaan lahan	276
5.4.3 Konsep sistem hubungan	280
5.4.4 Konsep unsur penunjang bangunan dan lingkungan	290
5.4.5 Konsep karakter ruang	298
5.4.6 Strategi pelestarian fisik.....	304
5.4.7 Metode pendekatan pelestarian.....	310
5.4.8 Konsep penciptaan identitas Jalan Veteran	315
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	324
6.1 Kesimpulan	324
6.1.1 Karakteristik koridor Jalan Veteran	324
6.1.2 Potensi dan permasalahan	326
6.1.3 Strategi pelestarian koridor Jalan Veteran	328
6.2 Saran	331
6.3 Rekomendasi.....	331
DAFTAR PUSTAKA	xi
LAMPIRAN 1 DATA OBJEK BANGUNAN	
LAMPIRAN 2 NILAI BANGUNAN BERDASARKAN HASIL OBSERVASI	
LAMPIRAN 3 KUISIONER DAN DRAFT WAWANCARA	
LAMPIRAN 4 RANGKUMAN HASIL WAWANCARA	

DAFTAR TABEL

No.	Judul	Halaman
Tabel 1. 1	Situs Cagar Budaya di Koridor Jalan Veteran.....	4
Tabel 2. 1	Unsur estetika bangunan-bangunan yang ada di Kawasan Kota Lama Surabaya.....	26
Tabel 2. 2	Karakteristik Jalur Pedestrian	31
Tabel 2. 3	Unsur Identitas Kawasan	43
Tabel 2. 4	Kapasitas dasar jalan.....	45
Tabel 2. 5	Faktor penyesuaian lebar jalan	45
Tabel 2. 6	Faktor penyesuaian arah	45
Tabel 2. 7	Faktor gesekan samping pada jalan yang mempunyai bahu jalan (FCSF).....	46
Tabel 2. 8	Faktor gesekan samping pada jalan yang mempunyai kereb (FCSF).....	46
Tabel 2. 9	Faktor penyesuaian kapasitas untuk ukuran kota (FCCS).....	47
Tabel 2. 10	Kecepatan arus bebas dasar (FV0) untuk jalan perkotaan.....	47
Tabel 2. 11	Penyesuaian kecepatan arus bebas untuk lebar jalur lalu lintas (FVW)	48
Tabel 2. 12	Faktor penyesuaian kecepatan arus bebas untuk hambatan samping (FFVSF)	48
Tabel 2. 13	Faktor penyesuaian kecepatan untuk ukuran kota	48
Tabel 2. 14	Karakteristik-karakteristik Tingkat Pelayanan	50
Tabel 2. 15	Kriteria-Kriteria Pelestarian.....	54
Tabel 2. 16	Jenis Kegiatan Pelestarian	58
Tabel 2. 17	Arahan Pelestarian Fisik pada Penelitian Terdahulu	59
Tabel 2. 18	Intensitas Kepentingan/Derajat Penilaian Antar Pasangan Faktor/Parameter.....	69
Tabel 2. 19	Studi-studi Terdahulu	75
Tabel 3. 1	Data-data Observasi Lapangan	81
Tabel 3. 2	Data-data Wawancara	83
Tabel 3. 3	Data-data Studi Kepustakaan.....	83
Tabel 3. 4	Data-data Organisasi/Instansi	85
Tabel 3. 5	Variabel Penelitian.....	89
Tabel 3. 6	Bobot dan Nilai Variabel Makna Kultural.....	96
Tabel 3. 7	Intensitas Kepentingan/Derajat Penilaian Antar Pasangan Faktor/Parameter.....	101
Tabel 3. 8	Design Survey	104
Tabel 4. 1	Perkembangan Penduduk Eropa di Surabaya sampai tahun 1031.....	116
Tabel 4. 2	Fungsi Kegiatan di Koridor Jalan Veteran	137
Tabel 4. 3	Arus lalu lintas Jl. Veteran Hari Sibuk	141
Tabel 4. 4	Arus lalu lintas Jl. Veteran hari biasa	142
Tabel 4. 5	Arus lalu lintas Jl. Veteran hari libur.....	142
Tabel 4. 6	Karakteristik parkir jalan Veteran.....	145
Tabel 4. 7	Kondisi unsur penunjang bangunan dan lingkungan.....	151
Tabel 4. 8	Bangunan Kuno di Jalan Veteran Kota Surabaya.....	173
Tabel 5. 1	Prosentase pergerakan.....	200

Tabel 5. 2	Volume lalu lintas hari sibuk	206
Tabel 5. 3	Volume lalu lintas hari sibuk	207
Tabel 5. 4	Volume lalu lintas hari sibuk	207
Tabel 5. 5	Morfologi Jalan Veteran	221
Tabel 5. 6	Alasan Pemilihan Objek Landmark	232
Tabel 5. 7	Analisis citra kawasan koridor Jalan Veteran.....	232
Tabel 5. 8	Analisis Fasilitas Penunjang Pedestrian Jalan Veteran.....	235
Tabel 5. 9	Prioritas Bobot Makna Kultural dari Sudut Pandang Ahli Perencana Kota	242
Tabel 5. 10	Prioritas Bobot Makna Kultural dari Sudut Pandang Ahli Arsitektur	246
Tabel 5. 11	Prioritas Bobot Makna Kultural dari Sudut Pandang Ahli Sejarah Kota Surabaya.....	251
Tabel 5. 12	Prioritas Bobot Makna Kultural dari Sudut Pandang Ahli Konservasionis.....	255
Tabel 5. 13	Prioritas Bobot Makna Kultural dari Sudut Pemerintah Kota Surabaya.....	259
Tabel 5. 14	Nilai Objek Studi Terhadap Kriteria A1 (Estetika) Dilihat dari Semua Sudut Pandang	261
Tabel 5. 15	Nilai Objek Studi Terhadap Kriteria A2 (Keterawatan) D ilihat dari Semua Sudut Pandang	262
Tabel 5. 16	Nilai Objek Studi Terhadap Kriteria A3 (Keaslian) Dilihat dari Semua Sudut Pandang	263
Tabel 5. 17	Nilai Objek Studi Terhadap Kriteria B1(Kelangkaan) Dilihat dari Semua Sudut Pandang	264
Tabel 5. 18	Nilai Objek Studi Terhadap Kriteria B2 (Keluarbiasaan) Dilihat dari Semua Sudut Pandang	265
Tabel 5. 19	Nilai Objek Studi Terhadap Kriteria C (Citra Kawasan) Dilihat dari Semua Sudut Pandang	266
Tabel 5. 20	Total Nilai Makna Kultural Bangunan di Jalan Veteran	267
Tabel 5. 21	Distribusi Nilai Makna Kultural Objek Bangunan	268
Tabel 5. 22	Perangkingan Nilai Makna Kultural Objek Bangunan	268
Tabel 5. 23	Rencana Unit Pengembangan dan Titik Pertumbuhan Kota Surabaya.....	271
Tabel 5. 24	Matriks dampak konsep arus pergerakan terhadap tingkat pelayanan jalan Veteran.....	283
Tabel 5. 25	Bangunan kuno berdasarkan SK Walikota Surabaya dan hasil penelitian	304
Tabel 5. 26	Strategi Pelestarian Fisik di Jalan Veteran	305
Tabel 5. 27	Hasil Perhitungan Penentuan Prioritas Dari Sudut Pandang Ahli Perencana Kota	310
Tabel 5. 28	Hasil Perhitungan Penentuan Prioritas Dari Sudut Pandang Ahli Arsitektur	311
Tabel 5. 29	Hasil Perhitungan Penentuan Prioritas Dari Sudut Pandang Ahli Sejarah Kota Surabaya.....	312
Tabel 5. 30	Hasil Perhitungan Penentuan Prioritas Dari Sudut Pandang Ahli Konservasionis.....	312
Tabel 5. 31	Hasil Perhitungan Penentuan Prioritas Dari Sudut Pandang Pemerintah Kota Surabaya.....	313
Tabel 5. 32	Jumlah Bobot Metode Pendekatan Pelestarian Koridor	

	Jalan Veteran.....	313
Tabel 5. 33	Metode Pendekatan Hukum untuk Pelestarian Jl. Veteran.....	313
Tabel 5. 34	Penciptaan identitas pada masing-masing blok	318



DAFTAR GAMBAR

No.	Judul	Halaman
Gambar 1. 1	Keterkaitan di dalam konservasi bangunan dan kawasan bersejarah	5
Gambar 1. 2	Peta Administrasi Kota Surabaya	10
Gambar 1. 3	Peta Kecamatan Krembangan	11
Gambar 1. 4	Peta Koridor Jalan Veteran	12
Gambar 1. 5	Kerangka Pemikiran	16
Gambar 2. 1	Bangunan dengan arsitektur modern-neoklasik	21
Gambar 2. 2	Bentuk kanopi/tritisan	22
Gambar 2. 3	Berbagai variasi bentuk gevel pada arsitektur bangunan kolonial	22
Gambar 2. 4	Variasi detil pada arsitektur modern-romantik	23
Gambar 2. 5	Variasi bentuk dormer	25
Gambar 2. 6	Sifat massif	39
Gambar 2. 7	Sifat Void	39
Gambar 2. 8	dua elemen kontekstual place	40
Gambar 2. 9	Tipologi ruang dinamis	41
Gambar 2. 10	Skala ruang perkotaan	42
Gambar 2. 11	Gambar tingkat pelayanan arus lalu lintas	50
Gambar 2. 12	Solusi peningkatan kapasitas jalan	51
Gambar 2. 13	Kerangka Teori	80
Gambar 3. 1	Wilayah penelitian	86
Gambar 3. 2	Diagram hirarki strategi pelestarian non fisik di Jalan Veteran...100	
Gambar 3. 3	Diagram alir penelitian	111
Gambar 4. 1	Perkembangan Kota Surabaya	116
Gambar 4. 2	Periodisasi Kota Surabaya	119
Gambar 4. 3	Peta wilayah studi tahun 1866	121
Gambar 4. 4	Koridor Jalan Veteran (dulu dan sekarang)	122
Gambar 4. 5	Bangunan yang didirikan pada periode tahun 1870 -1900	125
Gambar 4. 6	Peta wilayah studi periode tahun 1900-1940	127
Gambar 4. 7	Ornamentasi lokal pada bangunan kolonial	128
Gambar 4. 8	Bangunan yang didirikan pada periode 1900-1940	130
Gambar 4. 9	Bangunan yang didirikan pada periode setelah tahun 1940	132
Gambar 4. 10	Peta koridor Jalan Veteran (dulu dan sekarang)	133
Gambar 4. 11	Struktur fungsi kegiatan UP Krembangan Perak	136
Gambar 4. 12	Peta penggunaan lahan di koridor Jalan Veteran	138
Gambar 4. 13	Potongan melintang Jalan Veteran	140
Gambar 4. 14	Kondisi arus pergerakan kendaraan	143
Gambar 4. 15	Kondisi Pola Pergerakan di koridor Jalan Veteran	144
Gambar 4. 16	Kondisi parkir on street (kiri) dan off street (kanan)	145
Gambar 4. 17	Kondisi Pedestrian Jalan Veteran sisi Timur (kiri) dan Barat (kanan)	146
Gambar 4. 18	public signage pada pedestrian	147
Gambar 4. 19	private signage pada fasade bangunan	147
Gambar 4. 20	Lampu penerangan jalan di pedestrian Jalan Veteran	147
Gambar 4. 21	Kondisi tanaman peneduh di pedestrian Jalan Veteran	148

Gambar 4. 22	Kondisi pos parkir di Perempatan Kebonrojo.....	148
Gambar 4. 23	Kondisi pos parkir di Ruko ACA (kiri) dan Kantor Pos Besar (kanan)	149
Gambar 4. 24	Persebaran PKL Siang dan PKL Malam.....	150
Gambar 4. 25	Peta Persebaran unsur penunjang bangunan dan lingkungan	152
Gambar 4. 26	Persentase perpejalan kaki di koridor Jalan Veteran.....	154
Gambar 4. 27	Prosentasi KDB di Jalan Veteran.....	155
Gambar 4. 28	Persentase ketinggian bangunan di koridor Jalan Veteran	156
Gambar 4. 29	Kerusakan pada fasade bangunan di koridor Jalan Veteran	157
Gambar 4. 30	Peta Lokasi Bangunan Kuno di Jalan Veteran (sisi barat).....	159
Gambar 4. 31	Peta lokasi bangunan kuno di Jalan Veteran (sisi timur).....	160
Gambar 4. 32	Tampilan dan interior Gedung Asuransi Jiwasraya.....	162
Gambar 4. 33	Tampilan muka bangunan Gereja Bethany Rajawali	162
Gambar 4. 34	Tampilan bangunan BNI '46 yang tidak terawat.....	163
Gambar 4. 35	Tampilan bangunan Gedung Jasaraharja	164
Gambar 4. 36	Tampilan bangunan Kantor PT. Aneka Jasa Nusantara	164
Gambar 4. 37	Tampilan Bangunan Gedung Percetakan.....	165
Gambar 4. 38	Tampilan bangunan kantor telegraf dan fax	166
Gambar 4. 39	Tampilan bangunan Kantor Pos Besar.....	167
Gambar 4. 40	Tampilan bangunan Gedung Pertamina UPDN V	168
Gambar 4. 41	Tampilan bangunan Bank Prima Master	169
Gambar 4. 42	Tampilan bangunan Asuransi Wuwungan.....	169
Gambar 4. 43	Tampilan bangunan Nyiur Cafe.....	170
Gambar 4. 44	Tampilan bangunan kosong.....	170
Gambar 4. 45	Tampilan bangunan Gedung Dharma Niaga	171
Gambar 4. 46	Tampilan bangunan Bank Mandiri/Gedung Borsumij.....	172
Gambar 5. 1	Prosentase fungsi kegiatan di koridor Jalan Veteran	181
Gambar 5. 2	Peta analisis guna lahan di koridor Jalan Veteran	182
Gambar 5. 3	Arah pergerakan memasuki koridor Jalan Veteran.....	183
Gambar 5. 4	Arah pergerakan keluar dari koridor Jalan Veteran.....	183
Gambar 5. 5	Visual bangunan saat memasuki koridor Jalan Veteran	184
Gambar 5. 6	Fluktuasi LHR hari sibuk Jalan Veteran.....	185
Gambar 5. 7	Fluktuasi LHR hari biasa Jalan Veteran	186
Gambar 5. 8	Fluktuasi LHR hari libur Jalan Veteran.....	186
Gambar 5. 9	Fluktuasi LHR Jalan Veteran.....	187
Gambar 5. 10	Prosentasi KDB di Jalan Veteran.....	188
Gambar 5. 11	Peta analisis KDB di koridor Jalan Veteran	189
Gambar 5. 12	Prosentase KLB di Jalan Veteran	190
Gambar 5. 13	Peta analisis KLB di koridor Jalan Veteran.....	191
Gambar 5. 14	Analisis fasade dan skyline bangunan	194
Gambar 5. 15	Analisis perubahan dan kerusakan pada fasade bangunan	195
Gambar 5. 16	Peta analisis struktur tata ruang kota	198
Gambar 5. 17	Peta Matriks Asal Tujuan	202
Gambar 5. 18	Peta analisis perpajakan	205
Gambar 5. 19	Peta analisis <i>figure ground</i> koridor Jalan Veteran.....	213
Gambar 5. 20	Skala perkotaan Jalan Veteran.....	215
Gambar 5. 21	Tipologi bangunan perkantoran di koridor Jalan Veteran	217
Gambar 5. 22	Tipologi bangunan Ruko Kebonrojo	218
Gambar 5. 23	Tipologi bangunan jasa.....	219
Gambar 5. 24	Tipologi bangunan peribadatan	220

Gambar 5. 25	Morfologi koridor Jalan Veteran periode sebelum tahun 1870 ...	223
Gambar 5. 26	Morfologi koridor Jalan Veteran periode 1870 – 1900	224
Gambar 5. 27	Morfologi koridor Jalan Veteran periode 1900 – 1940	225
Gambar 5. 28	Morfologi koridor Jalan Veteran periode 1940-2006	226
Gambar 5. 29	Sungai Kalimas tampak atas	228
Gambar 5. 30	Kantor Pos Besar Surabaya.....	229
Gambar 5. 31	Gedung Pertamina UPDN V	230
Gambar 5. 32	Tampilan Bank Mandiri/Gedung Borsumij	231
Gambar 5. 33	Gedung Bank BCA	231
Gambar 5. 34	Peta Analisis Identitas Kawasan	234
Gambar 5. 35	Peta analisis unsur penunjang bangunan dan lingkungan.....	238
Gambar 5. 36	Peta nilai makna kultural bangunan di koridor Jalan Veteran	270
Gambar 5. 37	Konsep Unit Pengembangan dan titik pertumbuhan Kota Surabaya.....	273
Gambar 5. 38	Peta konsep struktur tata ruang kawasan Jembatan Merah.....	275
Gambar 5. 39	Peta konsep penggunaan lahan kawasan Jembatan Merah.....	277
Gambar 5. 40	Peta konsep penggunaan lahan Jl. Veteran	279
Gambar 5. 41	Konsep geometri Jalan Veteran	281
Gambar 5. 42	Konsep arah sirkulasi kendaraan	285
Gambar 5. 43	Peta konsep perparkiran.....	287
Gambar 5. 44	Konsep geometri parkir halaman dan pedestrian.....	289
Gambar 5. 45	Konsep unsur penunjang bangunan dan lingkungan	296
Gambar 5. 46	Konsep penandaan	297
Gambar 5. 47	<i>Street Level Perspective</i> untuk pembangunan baru	299
Gambar 5. 48	Konsep karakter ruang dan perspektif bangunan.....	302
Gambar 5. 49	Konsep skyline koridor Jalan Veteran	303
Gambar 5. 50	Peta strategi pelestarian fisik	309
Gambar 5. 51	Pembagian Blok Perencanaan.....	319
Gambar 5. 52	Konsep penciptaan identitas Blok A.....	320
Gambar 5. 53	Konsep penciptaan identitas Blok B.....	321
Gambar 5. 54	Konsep penciptaan identitas Blok C	322
Gambar 5. 55	Diagram konsep pelestarian koridor Jl. Veteran.....	323



DAFTAR PUSTAKA

- Antariksa. 2005. "Permasalahan Konservasi dalam Arsitektur dan Perkotaan", *Jurnal Sains dan Teknologi EMAS* Vol. 15, Februari, 2005, Hal 64 – 78
- Anonim. 1976. Kamus Umum Bahasa Indonesia. Jakarta: PN Balai Pustaka
- Anonim. 1979. *Charter for The Conservation of Places of Cultural Significance (The Burra Charter)* Australia: The Australian ICOMOS
- Anonim. 1987. *Charter For The Conservation of Historic Towns and Urban Areas (Washington Charter)*. Washington: ICOMOS Genereal Assembly in Wahington DC
- Anonim 2003. *Piagam Pelestarian Pusaka Indonesia*. Ciloto: Jaringan Pelestarian Pusaka Indonesia, ICOMOS Indonesia dan Kementerian Kebudayaan danPariwisata Republik Indonesia
- Anonim. (2005). *Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1992 Tentang Cagar Budaya*. Jakarta: Direktorat Perlindungan dan Pembinaan Peninggalan Sejarah dan Purbakala Direktorat Jenderal Kebudayaan departemen Pendidikan dan Kebudayaan
- Anonim. *Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2005 Tentang Pelestarian Bangunan Dan/Atau Lingkungan Cagar Budaya*. Surabaya: Badan Perencanaan Pembangunan Kota Surabaya
- Anonim. *Surat Keputusan Walikotamadya Kepala daerah Tingkat II Surabaya Nomor 188.45/251/402.1.04/1996*. Surabaya
- Anonim. *Surat Keputusan Walikotamadya Kepala daerah Tingkat II Surabaya Nomor 188.45/004/402.1.04/1998*. Surabaya
- Anonim. *Undang-undang no. 5 Tahun 2005 Tentang Klasifikasi Jalan*
- Aji, Yohanes Cahyanto. 2004. "*Studi Pelestarian Bangunan dan Lingkungan Kuno-bersejarah di Kawasan Jembatan Merah Surabaya*", *Skripsi Tidak Diterbitkan*. Malang: Perencanaan Wilayah dan Kota Brawijaya, 2004
- Ardyan, Wawan. 2001. "*Studi Penataan Kawasan Konservasi Sebagai Obyek Wisata Kota Surabaya*", *Tesis Tidak Diterbitkan*. Surabaya: Pascasarjana Arsitektur ITS, 2001
- BAPPEKO Surabaya. 2003. "*Penyusunan Raperda Cagar Budaya di Kota Surabaya*". Surabaya
- Budihardjo, Eko. 1997. *Arsitektur Pembangunan dan Konservasi*, Jakarta: Penerbit Djambatan

- Budihardjo, Eko. 2003. "Konservasi dalam Perancangan Kota Studi Kasus : Kawasan Cihapit, Bandung", *Jurnal Arsitektur KOMPOSISI* Vol. 1, April 2003, Hal 1 - 12
- Catanese, Anthony J dan Snyder, James C. 1986. *Pengantar Perencanaan Kota* terjemahkan Susongko, Jakarta: Penerbit Erlangga
- Catanese, Anthony J dan Snyder, James C. 1992. *Perencanaan Kota terjemahkan Susongko*, Jakarta: Penerbit Erlangga
- Damayanti, Rully. 2005. "Kawasan Pusat Kota Dalam Perkembangan Sejarah Perkotaan di Jawa", *Jurnal Dimensi Teknik Arsitektur*, Desember, 2005, Hal. 34-42
- Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Kota Surabaya. 2004. " *Penyusunan Rencana Pelestarian Benda Cagar Budaya di Kota Surabaya*". Surabaya
- Direktorat Jenderal Bina Marga Direktorat Jalan Raya. 1997. " *Manual Kapasitas Jalan Indonesia (MKJI)*". Jakarta
- Eni, SP. 2000. "Konsep Pedestrian Mall". *Jurnal EMAS Nomor 21*. Mei 2000. Yakarta: Fakultas Teknik Universitas Kristen Indonesia
- Fuady, Mirza. 2000. "Strategi Peremajaan Kota Dalam Upaya Revitalisasi Kawasan Segiempat Tunjungan Surabaya". *Tesis Tidak Diterbitkan*. Surabaya: Pascasarjana Arsitektur ITS, 2000
- Gallion, Arthur B dan Eisner, Simon. 1992. *Pengantar Perancangan Kota Jilid 1*, Jakarta: Penerbit Erlangga
- Haryani. 2000. *Preservasi dan Konservasi Kawasan Bersejarah Pusat Kota Lama Madang: Statu Kajian Awal Menuju Statu Design Guidelines*. *Tesis Tidak Diterbitkan*. Yogyakarta: UGM, 2000
- Hasan, Iqbal. 2002. *Pokok-Pokok Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*, Yakarta: Ghalia Indonesia
- Handinoto. 1996. *Perkembangan Kota dan Arsitektur Colonial Belanda di Surabaya (1870-1940)*, Yogyakarta: Penerbit ANDI Yogyakarta
- Hartono, Samuel. 2005. "Alun-alun dan Revitalisasi Identitas Kota Tuban", *Jurnal Dimensi Arsitektur Volume 33*, Desember, 2005, Hal. 131-142
- Ichwan, Rido Matari. 2004. *Penataan dan Revitalisasi Sebagai Upaya Meningkatkan Daya Dukung Kawasan Perkotaan*: IPB Bogor, http://tumoutou.net/pps702_82034/rido_matari_ichwan.pdf (22 Oktober 2005)
- Kwanda, Timoticin. 2004. "Desain Bangunan Baru Pada Kawasan Pelestarian di Surabaya", *Jurnal Dimensi Teknik Arsitektur*, Desember, 2004, Hal. 102-109

- Kwanda, Timoticin. 2004. "Potensi dan Masalah Kota Bawah Surabaya Sebagai Kawasan Pusaka Budaya", Makalah disampaikan pada *The 1st International Urban Conference*, Surabaya: tanggal 23-25 Agustus 2004
- Nurmala. 2003. "*Panduan Pelestarian Bangunan Tua/Bersejarah di Kawasan Pecinan-Pasar Baru Bandung*", Tesis Tidak Diterbitkan. Bandung: Bidang Khusus Rancang Kota Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, 2003
- Morlok, E.K. 1998. "*Pengantar Teknik dan Perencanaan Transportasi*". Jakarta: Erlangga
- Pamungkas, Sigmawan Tri. 1998. "*Penataan Kawasan Pusat Kota Pasuruan; kajian Mengenai Pelestarian Bangunan dan Lingkungan Kuno*", Tesis Tidak Diterbitkan. Surabaya: Pascasarjana Arsitektur ITS, 1998
- Pemerintah Kotamadya Dati II Surabaya. 2003. *Rencana Tata Ruang Wilayah Surabaya 2003-2013*. Surabaya
- Pemerintah Kotamadya Dati II Surabaya. 2000. *Review Rencana Detail Tata Ruang Kota UP Pantai Timur Surabaya*. Surabaya
- Pemerintah Kotamadya Dati II Surabaya. 2003. *Rencana Teknik Ruang Kota UP Krembangan Perak*. Surabaya
- Permadi, Bambang. 1992. *AHP*, Jakarta: Universitas Indonesia
- Pontoh, Nia Kurniasih. 1992. "Preservasi dan Konservasi: Suatu Tinjauan Teori Perancangan Kota", *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, Desember, 1992, hal. 34-39
- Priyatmono, Alpha Fabela. 2004. "*Studi Kecenderungan Perubahan Morfologi Kawasan di Kampung Laweyan Surakarta*". Tesis Tidak Diterbitkan. Yogyakarta: UGM, 2004
- Ramdlani, 2005. "*Revitalisasi Ruang Kota Kawasan Stasiun-Tugu Madang*". Tesis Tidak Diterbitkan. Surabaya: Pascasarjana ITS, 2005
- Sidharta dan Budihardjo, Eko. 1989. *Konservasi Lingkungan dan Bangunan Kuno Bersejarah di Surakarta*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press
- Setyawan, Agus Budi. 2005. "*Studi Pelestarian Kawasan Masjid Menara Kudus Kabupaten Kudus Jawa Tengah*". Skripsi Tidak Diterbitkan. Malang: Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, 2005
- Tjiptoatmodjo, Sucipto. 1983. *Kota-Kota Pantai di Sekitar Selat Madura (Abad XVII sampai Abad XIX)*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Tohari, Amin. 2005. "*Evaluasi Pengelolaan Persampahan dan Penentuan Lokasi TPA Baru di Kota Batu*". Skripsi Tidak Diterbitkan. Malang: Universitas Brawijaya, 2005

Virgyani, Any. 2002. "Penataan Kawasan Konservasi Kembang Jepun Surabaya".
Skripsi Tidak Diterbitkan. Malang: Universitas Brawijaya, 2002

Yunus, Hadi Sabari. 2000. *Struktur Tata Ruang Kota*, Yogyakarta: Pustaka Belajar

Zahnd, Markus. 1999. *Perancangan Kota Secara Terpadu; Teori Perancangan Kota dan Penerapannya*. Yogyakarta: Kanisius.

Zaky, Ibrahim. 2005. "Studi Karakteristik Pejalan Kaki terhadap Penyediaan Fasilitas Pejalan Kaki di Pusat Kota Malang". Skripsi Tidak Diterbitkan. Malang: Universitas Brawijaya, 2005



RINGKASAN

KARTIKA EKA SARI, Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Brawijaya, Maret 2007, *Pelestarian Bangunan Kuno di Koridor Jalan Veteran Kota Surabaya*, Dosen Pembimbing: Ir. Ismu Rini DA MT. dan Ir. Antariksa M. Eng PhD.

Koridor Jalan Veteran beserta 11 bangunan didalamnya sudah ditetapkan pemerintah Kota Surabaya sebagai situs cagar budaya sebagai bukti ciri khas kota niaga pada jaman kolonial di Surabaya melalui SK No. 188.45/251/402.1.04/1996 dan SK No. 188.45/004/402.1.04/1998, namun di lain pihak, Jaringan Pelestarian Pusaka Indonesia telah mengkategorikan kawasan Jl. Veteran sebagai salah pusaka budaya terancam punah di Kota Surabaya. Permasalahan yang mendasari penelitian ini antara lain upaya pelestarian yang terlalu bersifat spasial per bangunan tanpa diintegrasikan dengan elemen ruang koridor jalan, perubahan arah arus lalu lintas yang tidak lagi diawali dengan *fasade* bangunan kuno serta beberapa bangunan kuno terlantar, tidak dihuni/difungsikan. Dengan memperhatikan nilai sejarah dan permasalahan di koridor Jalan Veteran, maka diperlukan penelitian di koridor Jl. Veteran dengan memperhatikan aspek pelestarian, yang bertujuan untuk: 1) mengidentifikasi karakteristik koridor Jalan Veteran dari sejarah perkembangan, aspek guna lahan, transportasi dan kepadatan bangunan; 2) menganalisis potensi dan permasalahan dengan teori-teori perancangan kota dan 2) menentukan konsep dan strategi pelestarian di koridor Jalan Veteran berdasarkan kriteria makna kultural (estetika, keterawatan, keaslian, kelangkaan, keluarbiasaan dan citra kawasan) dan metode pendekatan pelestarian.

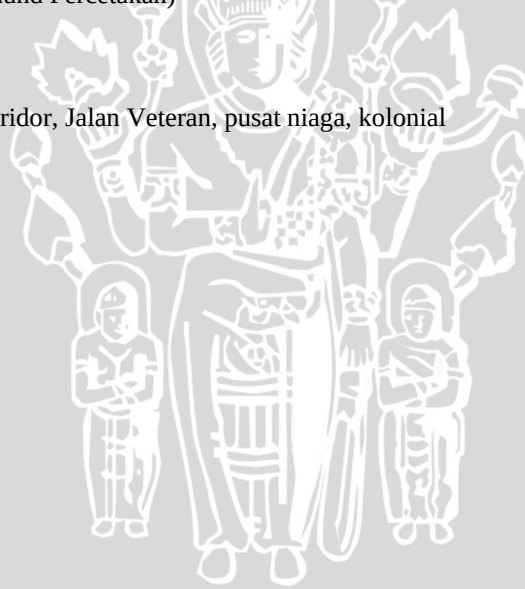
Metode analisis yang digunakan dalam pembahasan penelitian, yaitu *Pertama* : analisis karakteristik yang terdiri dari analisis perkembangan penggunaan lahan, karakteristik transportasi serta intensitas penggunaan lahan. Metode yang digunakan untuk analisis karakteristik adalah *Metode Statistik Deskriptif* menggunakan gambar, tabel dan diagram. *Kedua* : analisis potensi dan permasalahan yang terdiri dari analisis *figure ground*, *place*, *linkage system* dan analisis unsur penunjang bangunan dan lingkungan. *Ketiga* : analisis penentuan strategi pelestarian fisik dengan menggunakan metode *Analytic Hierarchy Process* dan *Sturges* untuk menentukan bobot prioritas makna kultural dan metode pendekatan pelestarian

Hasil yang diperoleh, yaitu *Pertama* : karakteristik koridor Jl. Veteran sebagai bagian dari *old CBD* Jembatan Merah memiliki indikasi untuk dikembangkan menjadi pusat kawasan dengan skala pelayanan regional; perkembangan guna lahan Jl. Veteran yang dipengaruhi kegiatan di JMP dan Kembang Jepun; arus pergerakan yang terjadi di koridor Jalan Veteran terdiri dari arus menerus sebesar 82% dan arus tarikan/lokal sebesar 18%, arus menerus di koridor Jalan Veteran 74% berasal dari Jl. Jembatan Merah, 15% berasal dari Jl. Cenderawasih, 7% dari Jl. Sikatan, 2% dari Jl. Gatotan dan Jl. Niaga Dalam; Derajat kejenuhan Jl. Veteran memiliki nilai DC 0,58 dan tingkat pelayanan C; tipologi ruang dinamis dengan sifat *ground figuratif*; elemen citra kota yang dapat diidentifikasi di wilayah studi terdiri dari *path*, *district*, *edge* dan *landmark*; Unsur penunjang bangunan dan lingkungan di koridor Jalan Veteran terdiri dari fasilitas penyeberangan, lampu penerangan, tanaman peneduh, pos polisi, pos parkir, signage dan PKL; tata bangunan sepanjang koridor memiliki KDB rata-rata 100% dan jarak GSmb sebesar 0 meter, KLB rata-rata antara 50 – 150 %, dan *skyline* diawali dengan garis datar dan ditengah koridor *skyline* naik dengan tajam kemudian turun dan kembali membentuk garis datar

Kedua : potensi pada koridor Jl. Veteran adalah kebijakan pemerintah yang sudah dibuat sebagai pertimbangan melakukan upaya pelestarian, fungsi Jl. Veteran sebagai kawasan niaga yang tidak berubah sejak masa kolonial, skala pelayanan kegiatan Jl. Veteran dapat mempertahankan vitalitas kawasan sebagai cagar budaya, memiliki kesan ruang yang hamonis/netral dan kesamaan tipologi bangunan kuno yang dapat dimanfaatkan dalam menciptakan keselarasan tampilan bangunan. Permasalahan pada koridor Jl. Veteran adalah arah arus kendaraan mengurangi kesan pengamat terhadap *fasade* bangunan kuno, fluktuasi LHR yang tinggi (7043 kendaraan/jam); prosentase arus menerus (82%) lebih besar daripada arus lokal (18%), konflik antara kendaraan pribadi dengan angkutan umum, konflik antara parkir bongkar muat barang dengan parkir kendaraan pribadi, kurangnya sarana parkir dan elemen-elemen *street furniture* tidak dihadirkan sebagai pembentuk identitas Jl. Veteran sebagai *Urban Heritage*.

Ketiga : konsep struktur tata ruang (Jl. Veteran sebagai pusat kawasan Jembatan Merah dengan skala pelayanan regional dan kota); konsep penggunaan lahan (diarahkan untuk fungsi kegiatan perkantoran jasa di koridor Barat dan fungsi jasa di koridor Timur); konsep sistem hubungan/*linkage system* (perubahan arah arus menjadi dua arah, menambah prosentase arus tarikan melalui pembatasan akses masuk Jl. Veteran dari arah Utara, pemberlakuan waktu lintas bagi kendaraan berat pengangkut barang dan menghilangkan hambatan samping sepanjang koridor Jl. Veteran, konsep halaman parkir dalam tapak dan pemisahan lokasi parkir bongkar muat barang dengan parkir kendaraan pribadi dan dimensi parkir paralel dengan sudut 45° , menggunakan potensi lahan kosong pada masing-masing blok untuk lokasi parkir bersama, serta meningkatkan kualitas pelayanan *pedestrian* melalui penataan unsur penunjang bangunan dan lingkungan); konsep unsur penunjang bangunan dan lingkungan (arahan penataan *zebra cross*, halte/*shelter*, tempat sampah, lampu penerangan, tanaman peneduh, pos polisi, pos parkir, *signage* dan PKL); konsep karakter ruang (penataan kepadatan bangunan melalui KDB maksimal 100%, pengaturan ketinggian dan selubung bangunan berdasarkan perhitungan *street level perspective* dan pengaturan garis sempadan bangunan); strategi pelestarian fisik (strategi preservasi untuk bangunan Golongan A, strategi konservasi untuk Golongan B, strategi revitalisasi untuk Golongan C dan strategi rehabilitasi untuk Golongan D); metode pendekatan yang paling sesuai untuk melaksanakan upaya pelestarian koridor Jl. Veteran, yaitu metode hukum yang terdiri dari perlindungan hukum, pedoman desain, *zoning* dan kepemilikan; dan konsep penciptaan identitas Jl. Veteran pada masing blok rencana, yaitu Blok A (keharmonisan tampilan *fasade* bangunan *Nieuwe Zakelijkheid* dan berpatokan pada elemen bangunan Bank Mandiri), Blok B (blok dengan keseragaman *fasade* bangunan *De Stijl* dan berpatokan pada elemen bangunan Pertamina UPDN V) dan Blok C (blok dengan keseragaman tampilan bangunan *Nieuwe Bouwen* dan berpatokan pada elemen bangunan Gedung Percetakan)

Kata kunci : pelestarian, koridor, Jalan Veteran, pusat niaga, kolonial



BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota merupakan tempat aktifitas kehidupan manusia yang bersifat dinamis dan selalu mengalami perkembangan. Sejarah perkembangan kota selalu diawali di kawasan lama, sehingga setiap kota dalam perkembangannya pasti memiliki kawasan lama. *Urban heritage*, yaitu kawasan kota lama merupakan kawasan yang menjadi pembentuk pada saat awal terbentuknya sebuah kota (Ichwan, 2004). Menurut Ichwan (2004), di kawasan perkotaan masih banyak ditemukan adanya kawasan warisan budaya yang berubah menjadi *enclave* (kumuh) dan kurang menjadi perhatian publik, padahal selama berabad-abad telah hadir dalam berbagai bentuk; kampung tradisional, kawasan etnis, kolonial dengan beragam tipologi, morfologi, fungsi, sejarah, budaya dan filosofi dan menjadi bukti peristiwa sejarah dan budaya yang memperlihatkan paduan karya manusia (*built heritage*) dan karya Tuhan (alam).

Surabaya sebagai kota yang sudah berdiri sejak tanggal 31 Mei 1293 memiliki sejarah panjang sejak jaman Kerajaan Hindu-Mataram sampai kolonial Belanda (Handinoto, 1996). Sebagai sebuah kota yang memiliki sejarah panjang, Kota Surabaya juga memiliki suatu pusat kota lama yang dikenal juga dengan nama kota bawah (*Beneden Stad*) yang telah berkembang sejak abad ke-18, lokasinya berada di sekitar kawasan Jalan Kembang Jepun dan Jalan Rajawali-Veteran.

Kawasan *Beneden Stad* dengan luas 300 Ha memiliki pusat kota di kawasan Jembatan Merah (Handionoto, 1996: 37). *Beneden Stad* terdiri dari Kawasan Eropa, Kawasan Tionghoa dan Kawasan Arab. Menurut Handinoto (1996: 91), Koridor Jalan Veteran merupakan bagian dari pola jalan kota lama yang jalan-jalan utamanya sebagai berikut :

- *Heerenstraat* (sekarang Jalan Rajawali) ;
- *Willemstraat* (sekarang Jalan Jembatan Merah) ;
- *Roomkatholikstraat* (sekarang Jalan Kepanjen) ;
- *Boomstraat* (sekarang Jalan Branjangan) ;
- *Schoolstraat* (sekarang Jalan Garuda) ;
- *Werfstraat* (sekarang Jalan Penjara) ; dan
- *Societeitstraat* (sekarang Jalan Veteran).

Jalan-jalan utama tersebut terletak di barat Jembatan Merah yang merupakan tempat kediaman orang Eropa, sedangkan permukiman orang Cina, Melayu dan Arab terletak di timur Jembatan Merah. Pada koridor Jalan Veteran (*Societeit Straat*) terdapat deretan bangunan dengan keanekaragaman arsitektur peninggalan kolonial Belanda yang memperlihatkan perkembangan arsitektur Belanda mulai tahun 1870-an sampai tahun 1940-an (Kwanda, 2004). Keanekaragaman gaya arsitektur bangunan tersebut dapat menjadi bukti fisik sejarah perkembangan arsitektur kolonial Belanda di Surabaya.

Di sekitar pusat kota muncul kegiatan perdagangan dengan pusat di Jalan Rajawali, setelah tahun 1900-an daerah perdagangan meluas ke arah selatan dan timur sampai ke Jalan Veteran (Handinoto, 1996: 53). Hal tersebut berdampak pada perkembangan jalan Veteran terutama karena tahun 1920-an merupakan tahun-tahun pemantapan bagi kekuasaan Belanda di Indonesia dan ditampilkan melalui pembangunan fisik yang pesat pada tahun 1920-an. Oleh sebab itu, pada periode 1920-an koridor Jalan Veteran menjadi pusat niaga Kota Surabaya, dimana di dalamnya terdapat kantor-kantor dagang, asuransi dan Bank milik Kolonial Belanda.

Perkembangan Kota Surabaya sebagai pintu gerbang kawasan Indonesia Bagian Timur, sebagai ibukota Propinsi Jawa Timur, dan sebagai Kota Metropolitan, dapat dikatakan relatif cepat (Revisi RDTRK Kawasan Pantai Timur Surabaya, 1999/2000:1). Perkembangan kota tersebut terwujud dalam peningkatan kebutuhan warga kota untuk kegiatan-kegiatan baru terutama yang bersifat komersil (Ichwan, 2004). Menurut Ichwan (2004), tumbuhnya kegiatan-kegiatan mengubah peruntukan, fasade bangunan, dan penghancuran bangunan dan kawasan serta mengubah kawasan lama menjadi kawasan baru. Oleh sebab itu, perkembangan kota yang pesat dapat mengancam keberadaan bangunan kuno dan karakter sebagai kawasan kota lama apabila tidak memperhatikan strategi pelestarian.

Pemerintah Kota Surabaya menetapkan konsep pengembangan di koridor Jalan Veteran melalui suatu produk rencana tata ruang, yaitu RTRK UP Krembangan Selatan. Menurut RTRK UP Krembangan Selatan tahun 2001-2006, arahan penggunaan lahan di koridor Jalan Veteran adalah untuk fasilitas umum, perdagangan dan jasa. Arahan penggunaan lahan tersebut sesuai dengan fungsi koridor Jalan Veteran pada masa kolonial, yaitu untuk perdagangan dan jasa, sehingga dapat mendukung upaya mempertahankan identitas Jalan Veteran sebagai kawasan niaga pada masa kolonialisasi Belanda. Di sisi lain RTRK UP Krembangan juga menetapkan arahan pembagian unit

pelayanan di Jalan Veteran sebagai kawasan dengan fungsi kegiatan skala regional dan kota. Dengan skala pelayanan regional dan kota tentu akan berpengaruh pada keberadaan bangunan kuno bersejarah di koridor Jalan Veteran, sehingga dalam pelaksanaannya diperlukan kontrol berupa konsep pelestarian di koridor Jalan Veteran.

Sebagai lingkungan dan bangunan yang mempunyai nilai arsitektur khas dan langka, ditetapkan arahan pembangunan antara lain, mempertahankan bentuk dan langgam yang ada, merestorasi bangunan-bangunan yang ditutup dengan fasade iklan dan menghilangkan tempelan-tempelan pada fasade yang tidak bersesuaian dengan wajah asli bangunan, serta pembangunan baru harus menyesuaikan langgam arsitektur yang sudah ada (RTRK UP Krembangan Selatan, 2001-2006).

Arahan pembangunan yang telah ditetapkan dalam RTRK UP Krembangan pada kenyataannya tidak semua diaplikasikan di lapangan. Masih terdapat beberapa bangunan di koridor Jalan Veteran yang kosong, tidak dihuni/difungsikan dan terlantar, selain itu terdapat tempelan-tempelan poster iklan pada fasade bangunan, sehingga mengurangi perawatan terhadap bangunan kuno. Menurut Kwanda (2004), terlihat kekontrasan antara bangunan baru dengan bangunan lama di koridor Jalan Veteran, disebabkan oleh tinggi, bahan dan warna bangunan serta tampilan fasade yang sangat berbeda. Kurangnya perawatan bangunan kuno dan kekontrasan antara bangunan kuno dengan bangunan baru tersebut menyebabkan kaburnya identitas Jalan Veteran sebagai koridor dengan deretan bangunan peninggalan arsitektur Belanda yang dapat membuktikan eksistensi Surabaya sebagai kota niaga pada masa kolonial, oleh karena itu diperlukan adanya penelitian mengenai pelestarian di kawasan Jalan Veteran.

Sejak diterbitkannya UU No. 5 tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya, langkah Pemerintah Kota Surabaya untuk melestarikan situs dan bangunan bersejarah cukup beragam. Terbitlah dua SK Walikota, yaitu SK Walikota nomor 188.45/251/402.1.04/1996 dan SK Walikota nomor 188.45/004/402.1.04/1998 mengenai penetapan lokasi benda dan situs cagar budaya yang harus dilindungi. Koridor Jalan Veteran Surabaya sudah ditetapkan pemerintah Kota Surabaya sebagai situs cagar budaya sebagai bukti ciri khas kota niaga pada jaman kolonial di Surabaya (SK No. 188.45/004/402.1.04/1998) , sedangkan bangunan di Koridor Jalan Veteran yang telah ditetapkan sebagai situs cagar budaya dalam SK No. 188.45/251/402.1.04/1996 dan SK No. 188.45/004/402.1.04/1998 dapat dilihat dalam tabel 1.1

Tabel 1. 1 Situs Cagar Budaya di Koridor Jalan Veteran

No.	Bangunan	Alamat
1	Asuransi Jiwasraya	Jl. Sikatan
2	PT Asuransi Wuwungan	Jl. Veteran No. 18-24
3	Bank Eksim	Jl. Veteran No. 42-44
4	Bank Prima	Jl. Veteran No. 120
5	BNI '46 dan Perusahaan Asuransi	Jl. Veteran No. 19-21
6	PT Dharma Niaga Ltd.	Jl. Veteran No. 40
7	Kantor Daerah Telegraf dan Telex	Jl. Veteran No. 1
8	PT Kerta Niaga Ltd	Jl. Veteran No. 23-25
9	Percetakan Surabaya	Jl. Veteran No. 3
10	Kantor pos Besar	Jl. Kebonrojo 8
11	Pertamina UPDN V	Jl. Veteran 6 - 8

Sumber : SK No. 188.45/251/402.1.04/1996 dan SK No. 188.45/004/402.1.04/1998

Sampai sekarang dari 163 situs dan bangunan bersejarah yang ditetapkan dalam SK Walikota, sekitar 12,5 % yang diteliti secara eksploratif. Namun, penelitian itu hanya sebatas penelitian, tanpa ada tindak lanjut upaya pelestarian dari pemerintah (<http://www.arsitekturindis.com>).

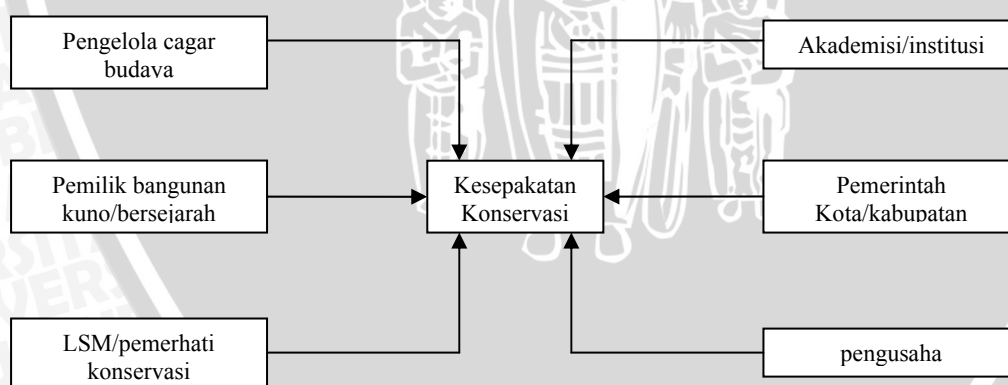
Peran Jalan Veteran sebagai bukti kota niaga di Surabaya pada masa kolonial dengan deretan bangunan kuno berarsitektur khas dan langka membuktikan tingginya nilai sejarah di koridor Jalan Veteran. Berdasarkan RTRK UP Krembangan Selatan, koridor Jalan Veteran diarahkan untuk fungsi pusat pelayanan dengan skala regional dan kota. Dengan memperhatikan nilai sejarah dan arsitektur yang tinggi di koridor Jalan Veteran, maka untuk merealisasikan arahan fungsi kegiatan dalam RTRK UP Krembangan Selatan, maka arahan pengembangan Jalan Veteran harus memperhatikan aspek pelestarian. Oleh karena itu, penelitian mengenai strategi pelestarian di koridor Jalan Veteran sangat perlu untuk dilakukan supaya pengembangan kawasan dan pelestarian dapat berjalan selaras atau tidak berbentrok. Pentingnya penelitian mengenai pelestarian di koridor Jalan Veteran juga di dukung oleh Jaringan Pelestarian Pusaka Indonesia. Jaringan Pelestarian Pusaka Indonesia telah menetapkan Kawasan Jalan Veteran sebagai pusaka terancam bahaya di Indonesia, daftar pusaka terancam bahaya di Indonesia khususnya di Surabaya antara lain Stasiun Semut, Gedung-gedung eks pabrik di kawasan Ngagel dan Kawasan Jalan Veteran (www.indonesiapusaka.org/mt3/petisi/).

Aplikasi upaya pelestarian situs cagar budaya di Surabaya pada kenyataannya merupakan hal yang kompleks karena seringkali berbentrok dengan konsep pengembangan kawasan yang selalu diawali dengan penggusuran kawasan kuno. Pelestarian yang efektif adalah yang menjadi bagian integral dari kebijakan-kebijakan terkait mengenai pembangunan ekonomi dan sosial dari rencana kota, partisipasi dan

keterlibatan masyarakat sangat penting, rencana pelestarian harus mencakup faktor-faktor yang relevan seperti arkeologi, sejarah, arsitektur, teknik, sosiologi dan ekonomi (*Washington Charter*;1987). Menurut Budihardjo (1997: 156), konservasi dan pembangunan tidak lagi merupakan kutub-kutub dikotomis, melainkan bagaikan dua sisi mata uang, dirangkul keduanya, tidak untuk dipilih salah satu saja.

Berdasarkan konsep pelestarian dari *Washington Charter* (1987) dan Budihardjo (1997) dapat diketahui bahwa pelestarian tidak selalu terkait dengan nilai sejarah. Diharapkan dengan pertimbangan banyak aspek dalam upaya pelestarian dapat menghasilkan suatu strategi pelestarian yang dapat berjalan selaras dengan pembangunan suatu kota dan dapat mencegah hilangnya artefak sejarah, terutama di kawasan lama. Menurut Budihardjo dalam Aji (2004), tanpa adanya kawasan lama, masyarakat akan merasa terasing tentang asal-usul atau sejarah lingkungannya, karena tidak memiliki orientasi pada masa lampau.

Salah satu dari tujuh prinsip konsep konservasi perkotaan yang berkelanjutan (Antariksa, 2005: 75) adalah dibutuhkan partisipasi yang luas dari *stakeholder* termasuk komunitas setempat. Pada kenyataannya, semua akan tergantung pada keistimewaan masing-masing kawasan perkotaan, terdapat berbagai macam kebutuhan dan keinginan *stakeholder* dan masyarakat setempat yang berbeda. Oleh karena itu dalam menentukan kesepakatan konservasi diperlukan keterlibatan beberapa pihak *stakeholder* termasuk komunitas setempat (Gambar 1.1).



Gambar 1. 1 Keterkaitan di dalam konservasi bangunan dan kawasan bersejarah

Sumber : Antariksa, (2005: 76)

Kalau artefak sejarah hilang, tidak ada komunikasi dengan masa lalu karena media penghubungnya sudah hilang. Untuk mencegah semakin merosotnya fungsi dan citra kawasan pusat kota lama yang bernilai sejarah diperlukan upaya-upaya yang inovatif untuk memberikan nafas dan darah baru yang segar untuk menghidupkan kembali suasana lingkungan kuno (Budihardjo,1997:153). Jika situs cagar budaya di

Surabaya sampai hilang, berarti hilang juga jati diri dan karakter Kota Surabaya. Wajah “Soerabaia Tempo Doeloe” yang bernilai historis dan bukti-bukti fisik kolonial Belanda juga akan hilang, hal tersebut akan menghambat pengembangan ilmu pengetahuan mengenai perkembangan sejarah Kota Surabaya dan arsitektur kolonial Belanda.

1.2 Identifikasi Permasalahan

Pembatasan permasalahan di koridor Jalan Veteran didasari pada keterbatasan tenaga, biaya dan waktu, selain itu permasalahan yang dipilih adalah permasalahan yang terkait dengan upaya pelestarian yang sudah ada supaya dapat dicari solusi pelestarian yang sesuai untuk koridor Jalan Veteran. Permasalahan yang mendasari perlunya diadakan penelitian mengenai pelestarian di koridor Jalan Veteran, antara lain :

1. Upaya pelestarian yang sudah dilakukan hanya terbatas pada masing-masing bangunan tanpa diintegrasikan dengan elemen ruang di koridor Jalan Veteran, sehingga elemen-elemen lingkungan di koridor Jalan Veteran belum dihadirkan secara optimal untuk membentuk karakter koridor Jalan Veteran sebagai situs cagar budaya bukti eksistensi Surabaya sebagai kota niaga pada masa kolonial;
2. Perubahan arah arus lalu lintas menyebabkan pengaburan keberadaan bangunan kuno sehingga menghilangkan identitas koridor Jalan Veteran sebagai situs cagar budaya peninggalan Kolonial Belanda. Saat memasuki koridor Jalan Veteran, pandangan pengguna jalan tidak diawali dengan *facade* bangunan kuno, melainkan ruang terbuka berupa koridor tanpa elemen-elemen pembentuk identitas kawasan kolonial, sehingga kesan koridor Jalan Veteran sebagai situs cagar budaya berkurang; dan
3. Beberapa bangunan kuno terlantar, tidak dihuni/difungsikan. Beberapa bangunan yang saat ini tidak dihuni/difungsikan adalah Gedung BNI '46, Kantor Telegraf dan Fax, JASPIS, Kantor Jasaraharja dan PT. Aneka Jasa Nusantara. Menurut penelitian Nurmala (2003: 84 – 85), salah satu penyebab kerusakan fisik bangunan kuno adalah kurangnya perawatan karena bangunan kuno tersebut tidak difungsikan, Selain itu menurut Kwanda (2004) juga menyebutkan salah satu faktor yang menyebabkan degradasi bangunan kuno di Kota Lama Surabaya (Kawasan Jembatan Merah) adalah terlantarnya bangunan dan kurangnya perawatan. Terlantarnya bangunan kuno di koridor Jalan Veteran dapat menyebabkan

kurangnya perawatan terhadap bangunan kuno, rusaknya beberapa elemen pada *fasade* dan dapat mengancam keberadaan bangunan kuno.

1.3 Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang akan dikaji dalam penelitian ini antara lain :

1. Bagaimana karakteristik koridor Jalan Veteran sebagai kawasan pusat kota lama Surabaya pada masa kolonial Belanda?
2. Apakah potensi dan permasalahan koridor Jl. Veteran sebagai kawasan *Urban Heritage* di pusat kota lama Surabaya?
3. Bagaimana konsep dan strategi pelestarian koridor Jalan Veteran yang dapat memperkuat karakter Jalan Veteran sebagai kawasan niaga pada masa kolonial?

1.4 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.4.1 Tujuan penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah dijelaskan sebelumnya, maka tujuan penelitian adalah menentukan strategi bangunan kuno di Jalan Veteran agar dapat berjalan selaras dengan konsep pengembangan kawasan yang telah ditetapkan pemerintah Kota Surabaya, yang berarti :

1. Mengidentifikasi karakteristik koridor Jalan Veteran sebagai kawasan pusat kota lama Surabaya pada masa kolonial Belanda
2. Menganalisis potensi dan permasalahan koridor Jl. Veteran sebagai *Urban Heritage* di pusat kota lama Surabaya
3. Menganalisis dan menentukan konsep dan strategi pelestarian koridor Jalan Veteran yang dapat memperkuat karakter Jalan Veteran sebagai kawasan niaga pada masa kolonial.

1.4.2 Manfaat penelitian

Secara umum, proses/metode yang digunakan dalam penelitian ini serta strategi pelestarian yang dihasilkan dalam penelitian ini diharapkan dapat memberi sumbangan dalam pengembangan wawasan ilmu pelestarian situs cagar budaya. Manfaat dari penelitian ini berdasarkan pihak penerima manfaat yaitu:

1. Peneliti

Masalah yang melatarbelakangi penelitian ini diharapkan dapat memberi pandangan baru pada penelitian pelestarian koridor jalan. Adanya penelitian mengenai pelestarian koridor jalan tidak harus selalu didasari pada degradasi kualitas lingkungan

saja, tetapi juga memperhatikan adanya konsep pengembangan wilayah oleh pemerintah yang ditetapkan di kawasan bersejarah, sehingga diperlukan adanya penelitian pelestarian agar konsep pengembangan pemerintah tidak mengancam identitas sejarah situs cagar budaya, justru dapat memperkuat identitas sebagai kawasan bersejarah.

2. Pihak akademis

Metode analisis pembobotan yang digunakan dapat diaplikasikan untuk penelitian pelestarian, karena diharapkan dengan metode pembobotan yang digunakan dalam studi ini dapat mengurangi subjektivitas peneliti dalam menentukan nilai makna kultural suatu kawasan, sehingga didapat konsep pelestarian yang tepat dari sudut pandang beberapa pihak terkait. Hasil dari studi ini dapat dilanjutkan dengan penelitian lebih lanjut mengenai standar teknis pembangunan baru di kawasan lama, sehingga penelitian mengenai pelestarian koridor jalan dapat diaplikasikan di lapangan dan memudahkan masyarakat yang ingin melestarikan bangunan kuno miliknya.

3. Pemerintah kota

Metode yang digunakan dalam studi ini diharapkan dapat menjadi dasar dan masukan bagi pemerintah dalam menetapkan situs cagar budaya, sedangkan arahan upaya pelestarian pada koridor Jalan Veteran dapat ditindaklanjuti pemerintah dengan tindakan aplikatif di lapangan, manajemen pelaksanaan dan pengelolaan, selain itu dapat dijadikan dasar pertimbangan pemerintah untuk merumuskan kebijakan mengenai pelestarian situs cagar budaya.

4. Pihak pengembang

Konsep dan upaya pelestarian yang ditemukan dalam studi ini diharapkan dapat memberikan masukan alternatif pengembangan kawasan bersejarah yang pada kawasan bersejarah tersebut banyak terdapat bangunan kuno, sehingga pembangunan suatu kawasan tidak harus diawali dengan penghancuran bangunan lama dan pembangunan dapat berjalan selaras dengan pelestarian.

5. Masyarakat

Bagi pemilik/pengelola bangunan, penilaian makna kultural pada bangunannya diharapkan pemilik/pengelola bangunan mengetahui bahwa bangunan yang mereka miliki potensial untuk dilestarikan, sehingga dapat berperan serta dalam merawat dan menjaga keberadaan bangunan kuno yang mereka miliki.

1.5 Ruang Lingkup

1.5.1 Ruang lingkup wilayah

Ruang lingkup wilayah dalam penelitian ini adalah koridor Jalan Veteran Kota Surabaya yang merupakan bagian dari wilayah administrasi Kecamatan Krembangan Selatan, Surabaya Utara dengan luas wilayah 1,8 Ha. Adapun batas koridor Jalan Veteran Kota Surabaya adalah (Gambar 1.2, 1.3 dan 1.4):

Utara : Jalan Jembatan Merah;

Selatan : Jalan Kebonrojo;

Timur : Sungai Kalimas; dan

Barat : Jalan Kepanjen

Koridor Jalan Veteran merupakan bagian dari UP Krembangan Perak dengan kelas jalan arteri sekunder, memiliki panjang 0,654 meter dan lebar Damija 15 meter.





Gambar 1. 2 Peta Administrasi Kota Surabaya



Gambar 1. 3 Peta Kecamatan Krembangan



Gambar 1. 4 Peta Koridor Jalan Veteran

1.5.2 Ruang lingkup materi

Berdasarkan rumusan masalah dapat ditentukan materi-materi yang akan dibahas dalam studi untuk menemukan hasil yang sesuai dengan tujuan penelitian. Apabila pembahasan studi meliputi semua aspek, maka akan memerlukan waktu, biaya dan sumber daya manusia yang banyak, sehingga diperlukan pembatasan materi-materi yang benar-benar sesuai untuk menjawab rumusan masalah. Ruang lingkup materi meliputi :

1. Karakteristik koridor Jalan Veteran

Pembatasan materi karakteristik koridor Jalan Veteran meliputi tinjauan sejarah perkembangan wilayah studi, penggunaan lahan, transportasi, elemen identitas kawasan (citra kota), unsur penunjang bangunan dan lingkungan, intensitas penggunaan lahan, nilai makna kultural serta tinjauan kebijakan pemerintah. Tinjauan karakteristik akan memberikan gambaran kondisi eksisting di koridor Jalan Veteran yang akan digunakan sebagai dasar untuk analisis strategi dan konsep pelestarian koridor Jalan Veteran. Tinjauan karakteristik koridor Jalan Veteran meliputi :

- Karakteristik perkembangan penggunaan lahan koridor Jalan Veteran membahas mengenai sejarah perkembangan dan penggunaan lahan;
- Karakteristik transportasi koridor Jalan Veteran membahas mengenai kondisi jaringan jalan dan arus pergerakan; dan
- Analisis intensitas penggunaan lahan. Tujuan dari analisis intensitas penggunaan lahan adalah untuk mengetahui kecenderungan kepadatan bangunan dan kesesuaiannya dengan kebijakan pemerintah.

Tujuan pembahasan materi : kajian terhadap karakteristik koridor Jalan Veteran sangat penting untuk mengenali dan menggambarkan secara umum kondisi Jalan Veteran yang mempengaruhi karakter dan identitas Jalan Veteran sebagai situs cagar budaya

Output pembahasan materi : hasil kajian adalah teridentifikasinya karakteristik koridor Jalan Veteran yang akan menjadi dasar melihat potensi dan masalah pelestarian koridor Jalan Veteran. Potensi dan masalah pelestarian tersebut akan menjadi dasar pertimbangan dalam menganalisis dan menentukan strategi dan arahan pelestarian koridor Jalan Veteran

2. Potensi dan permasalahan

Analisis potensi dan permasalahan koridor Jl. Veteran menggunakan teori-teori perancangan kota, karena wilayah studi merupakan bagian dari pusat kota lama

Jembatan Merah yang dalam pengembangannya juga mempengaruhi struktur ruang kawasan Jembatan Merah khususnya dan kota Surabaya umumnya. Analisis potensi dan permasalahan koridor Jl. Veteran meliputi :

- Analisis struktur tata ruang. Tujuan dari analisis struktur tata ruang adalah untuk mengetahui peran dan fungsi Jalan Veteran dalam konstelasi Kawasan Jembatan Merah;
- Analisis *linkage system*. Tujuan analisis *linkage system* adalah untuk mengetahui sistem hubungan yang terjadi di koridor Jalan Veteran sebagai akibat dari penggunaan lahan dan fungsi/peran Jalan Veteran;
- Analisis tingkat pelayanan jalan (LOS). Tujuan dari analisis LOS adalah untuk mengetahui kapasitas dan tingkat pelayanan transportasi di koridor Jl. Veteran;
- Analisis *figure ground*. Tujuan analisis *figure ground* adalah untuk mengetahui untuk mengidentifikasi sebuah tekstur dan pola-pola sebuah tata ruang perkotaan (*urban fabric*), serta mengidentifikasi masalah keteraturan massa/ruang perkotaan;
- Analisis *place*. Tujuan analisis *place* adalah untuk mengidentifikasi identitas ruang perkotaan yang terbentuk di koridor Jalan Veteran. Aspek yang dibahas dalam analisis *place* adalah tipologi, morfologi, skala perkotaan dan elemen citra kawasan ; dan
- Analisis unsur penunjang bangunan dan lingkungan. Tujuan analisis unsur penunjang bangunan dan lingkungan adalah untuk mengetahui peran elemen-elemen *street furniture* dalam membentuk karakter koridor Jalan Veteran dan kesesuaiannya dengan kebijakan pemerintah.

Tujuan pembatasan materi : menganalisis potensi dan permasalahan koridor Jl. Veteran sebagai situs cagar budaya yang terletak di pusta kota lama Jembatan Merah

Output pembatasan materi : hasil kajian adalah potensi dan permasalahan koridor Jl. Veteran yang akan menjadi dasar penentuan konsep dan strategi pelestarian koridor Jl. Veteran

3. Konsep dan strategi pelestarian

Setelah mengkaji karakteristik koridor Jalan Veteran beserta potensi dan permasalahannya dapat disusun strategi dan arahan pelestarian yang sesuai untuk koridor Jalan Veteran. Pembahasan materi dalam strategi dan arahan pelestarian meliputi strategi pelestarian fisik, konsep struktur tata ruang, konsep sistem

hubungan (*linkage system*), konsep penggunaan lahan, konsep unsur penunjang bangunan dan lingkungan serta konsep karakter ruang luar. Penentuan konsep dan arahan pelestarian menggunakan metode analisis berikut :

- Metode komparatif dengan kebijakan pemerintah. Tujuan penggunaan metode komparatif yaitu supaya konsep pelestarian yang dihasilkan nantinya dapat terintegrasi dengan rencana pengembangan kawasan dan mengembalikan identitas koridor Jalan Veteran sebagai situs cagar budaya
- Metode *Analytic Hierarchy process* dan Sturgess. Tujuan penggunaan metode AHP dan Sturgess adalah untuk mengetahui prioritas pelestarian di koridor Jalan Veteran dari berbagai sudut pandang ahli-ahli terkait dengan pelestarian situs cagar budaya di Kota Surabaya

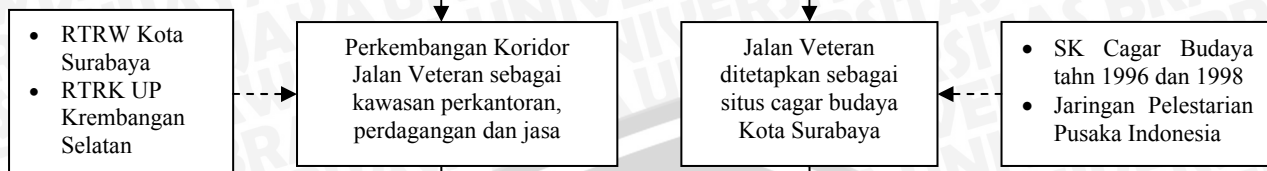
Tujuan pembatasan materi : untuk menentukan konsep dan strategi pelestarian yang dapat memperkuat karakter Jalan Veteran sebagai kawasan niaga pada masa kolonial.

Output pembatasan materi : hasil yang dicapai adalah terbentuknya konsep dan strategi pelestarian berdasarkan karakteristik wilayah, potensi dan masalah serta nilai makna kultural koridor Jalan Veteran.

1.6 Kerangka Pemikiran

Berdasarkan latar belakang dan permasalahan di atas, maka dapat dibuat diagram kerangka pemikiran yang menjelaskan apa yang melatarbelakangi dan mendasar, sehingga studi pelestarian di koridor Jalan Veteran penting untuk dilakukan. Lebih jelas mengenai diagram kerangka pemikiran dapat dilihat dalam gambar 1.5.

- Sejarah panjang Kota Surabaya sejak tahun 1293
- Jalan Veteran adalah bagian kawasan Jembatan Merah yang merupakan simpul sejarah Kota Surabaya dan jalan utama pembentuk pola pusat kota lama Surabaya
- Pada periode 1920-an, Jalan Veteran merupakan pusat niaga Surabaya dengan deretan bangunan kantor-kantor dagang dan bank milik VOC
- Ditetapkan sebagai situs cagar budaya dalam SK Walikota tahun 1996 & 1998 tentang Cagar Budaya Kota Surabaya
- Dikategorikan oleh JPPI sebagai salah satu pusaka budaya terancam punah di Kota Surabaya



PERMASALAHAN

- Elemen ruang luar/koridor kurang ditampilkan dalam upaya pelestarian dan pembentukan identitas koridor Jl. Veteran
- Perubahan arus lalu lintas tidak menghadirkan pandangan ke *facade* bangunan kuno terhadap pengguna jalan, sehingga mengaburkan keberadaan bangunan kuno dan identitas sebagai koridor cagar budaya peninggalan kolonial
- Beberapa bangunan kuno terlantar, tidak dihuni/difungsikan.

RUMUSAN MASALAH :

1. Bagaimana karakteristik koridor Jalan Veteran sebagai kawasan pusat kota lama Surabaya pada masa kolonial Belanda?
2. Bagaimana potensi dan permasalahan koridor Jl. Veteran sebagai *Urban Heritige* di kawasan pusat kota lama Surabaya?
3. Bagaimana konsep dan strategi pelestarian di koridor Jalan Veteran yang dapat memperkuat karakter Jalan Veteran sebagai kawasan niaga pada masa kolonial?

SURVEY PRIMER

- Observasi
- Wawancara

SURVEY SEKUNDER

- BAPPEKO Surabaya
- Dinas Tata Kota Surabaya
- Dinas Pariwisata & Kebudayaan Surabaya
- Kelurahan Krembangan Selatan

Pengumpulan data

TINJAUAN PUSTAKA

- Pusat Kota pada masa Kolonial
- Elemen-elemen perancangan kota
- Teori Pelayanan jalan, *Linkage system*, *figure ground* dan *place*
- *Analytic Hierarchy Process*
- Pengertian, kriteria, tindakan dan tahapan penentuan strategi pelestarian serta Kebijakan pelestarian Kota Surabaya

DATA

- Sejarah perkembangan
- Penggunaan lahan
- Arus pergerakan
- Perparkiran
- *Pedestrian*
- Identitas kawasan
- Unsur penunjang bangunan dan lingkungan
- Kepadatan bangunan
- Kriteria makna kultural
- Kebijakan pemerintah

ANALISIS KARAKTERISTIK

- Analisis deskriptif dengan metode Metode statistik deskriptif menggunakan tabulasi data, gambar dan diagram
- Analisis perkembangan penggunaan lahan, analisis karakteristik transportasi dan analisis intensitas penggunaan lahan

ANALISIS POTENSI DAN MASALAH

- An. Struktur tata ruang
- An. *Linkage system*
- An. Tingkat pelayanan jalan (LOS)
- An. *Figure ground*
- An. *Place*
- An. komparatif berdasarkan standar *street furniture*

ANALISIS KONSEP DAN STRATEGI PELESTARIAN

- Metode *Analytic Hierarchy Process*
- Analisis pembobotan dengan Metode Sturgess
- An. Evaluatif dengan metode komparatif dengan kebijakan pemerintah

KONSEP DAN STRATEGI PELESTARIAN KORIDOR

KESIMPULAN DAN SARAN

Gambar 1. 5 Kerangka Pemikiran

1.7 Sistematika Pembahasan

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini membahas mengenai latar belakang yang mendasari pentingnya studi pelestarian di koridor Jalan Veteran penting untuk dilakukan, identifikasi permasalahan berupa isu-isu pokok terkait dengan pelestarian di koridor Jalan Veteran, perumusan masalah yang akan dijawab melalui langkah-langkah yang ditetapkan, tujuan dan manfaat studi, pembatasan studi berupa batasan materi-materi yang akan dibahas dan batasan wilayah studi, serta kerangka pemikiran yang menjelaskan apa yang melatarbelakangi dan mendasar pentingnya studi pelestarian di koridor Jalan Veteran dilakukan

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini membahas tentang teori yang dipergunakan dalam penelitian yang terdiri dari tinjauan mengenai tinjauan pusat kota kolonial, tinjauan perancangan kota, tinjauan mengenai pelestarian, tinjauan mengenai teori-teori yang berhubungan dengan pembahasan studi ini, serta studi-studi terdahulu yang membantu studi pelestarian di koridor Jalan Veteran.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini membahas uraian jenis dan lokasi penelitian, metode pencarian data (survey primer dan survey sekunder), variabel-variabel yang digunakan untuk pembahasan studi ini, metode dan langkah-langkah analisis yang digunakan untuk menjawab permasalahan serta pengambilan objek penelitian. Aspek-aspek dalam bab ini digunakan dalam langkah penyusunan studi ini.

BAB IV GAMBARAN UMUM

Bab ini membahas mengenai hasil temuan/survey sekunder dan primer yang dilakukan di lapangan yaitu sejarah perkembangan wilayah studi, kondisi penggunaan lahan, kondisi transportasi (arus pergerakan, perpindahan dan *pedestrian*), kondisi citra kawasan, unsur penunjang bangunan dan lingkungan serta tata bangunan

BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN

Data-data temuan dari Bab IV akan dibahas dan dianalisis. Analisis yang dilakukan terdiri dari analisis karakteristik (sejarah perkembangan guna lahan, karakteristik transportasi dan intensitas penggunaan lahan), analisis potensi dan permasalahan (struktur tata ruang, *linkage system*, tingkat pelayanan jalan/LOS, *figure ground*, *place*, intensitas penggunaan lahan, unsur penunjang bangunan dan lingkungan dan analisis penilaian makna kultural) dan konsep serta strategi pelestarian di koridor Jl. Veteran

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN

Bab penutup berisi kesimpulan dari pembahasan karakteristik, potensi dan permasalahan koridor Jalan Veteran, konsep dan strategi pelestarian di koridor Jalan Veteran, serta saran-saran untuk penelitian selanjutnya

DAFTAR PUSTAKA



BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Pusat Kota Kolonial

Kawasan pusat kota bisa ditafsirkan bermacam-macam. Ada yang menyebut dengan istilah “*urban center*” dan ada yang menganggap pusat kota sebagai “*central bussines district*”. Yunus (2000: 38) mendefinisikan pusat kota sebagai *central bussines district*, daerah pusat kegiatannya sangat dinamis, hidup tetapi gejala spesialisasinya semakin kentara. Daerah ini merupakan tempat utama dari perdagangan, hiburan dan lapangan pekerjaan karena ditunjang adanya sentralisasi sistem transportasi dan sebagian besar penduduk kota masih tinggal pada bagian dalam kota-kotanya. Proses perubahan yang cepat terjadi pada daerah ini sangat sering sekali mengancam keberadaan bangunan-bangunan tua yang bernilai historis tinggi.

2.1.1 Tinjauan kawasan pusat kota dalam perkembangan sejarah perkotaan di Jawa

Damayanti, *et al.* (2004) membahas tentang sejarah perkembangan kota di Jawa dengan memakai kawasan pusat kota yang terbagi dalam beberapa periodisasi yaitu :

A. Pusat kota pada jaman pra kolonial sampai abad ke-18

Kota Jawa pada jaman pra kolonial menganut pola kota Mandala sebagai penerusan dari kebiasaan kota-kota pada jaman Hindu Jawa. Dalam pelaksanaannya kota Jawa dimasa lampau mempunyai pusat (inti) kota, yang berupa istana penguasa (Keraton atau Kabupaten) dengan alun-alun dengan bangunan penting (tempat tinggal kerabat dekat keraton dan pembantu utama) lain di sekitarnya.

Dapat disimpulkan, yang disebut sebagai “pusat kota” pada kota-kota di Jawa di jaman prakolonial adalah Keraton beserta bangunan di sekelilingnya. Di beberapa kota terkadang terdapat dua keraton seperti di Jogjakarta, sehingga seolah-olah kota tersebut mempunyai dua “pusat kota”. Pada perkembangannya kota-kota tradisional seperti Solo dan Jogjakarta pada abad ke-18 di “pusat kota”nya terdapat unsur asing berupa benteng serta kantor Gubernur Belanda karena raja Jawa harus berbagi kekuasaan dengan pemerintah kolonial Belanda.

B. Pusat kota pesisir pada jaman pra kolonial

Pada abad ke-13 sampai abad ke-15 terjadi peningkatan perdagangan, akibatnya timbul elit-elit baru di daerah perkotaan di Pantai Utara Jawa. Kota pesisir menjadi

pusat peradaban baru. Timbullah kota-kota pelabuhan besar di Jawa seperti Tuban, Gresik dan Surabaya. Pedagang asing banyak yang bermukim di daerah kota peisir tersebut. Maka, timbullah dua pusat daerah menjadi pusat kotanya, yaitu "kawasan pemerintahan" (*polotical domain*) dan "kawasan perdagangan" (*economical domain*), tetapi kemudian kedua kawasan tersebut lebur menjadi satu di dalam pusat kotanya.

C. Pusat kota-kota pada jaman VOC (abad ke-18) sampai akhir abad ke-19

Sebelum menguasai sebuah kota, VOC biasanya mendirikan benteng dulu di tepi sungai yang juga berfungsi sebagai gudang penyimpanan hasil bumi yang akan diangkut ke Eropa. Setelah kedudukannya kuat dan menguasai kota secara keseluruhan maka VOC ke luar dari bentengnya dan mendirikan sebuah *townhall* yang di kelilingi bangunan pelengkap lainnya. Daerah sekitar *townhall* itulah yang menjadi "pusat kota" yang baru. Jalan besar di "pusat kota" dekat *townhall* tersebut biasanya dinamakan *heerenstraat*.

Pusat kota-kota kolonial di Jawa pada abad ke-18 awalnya terpecah menjadi dua, yaitu pusat pemerintahan Pribumi serta pusat pemerintahan Kolonial. Kota-kota seperti itu disebut *Oud Indische Stad* (Kota Hindia Belanda Lama). Pada akhir abad ke-18, kedua kawasan tersebut diusahakan untuk dijadikan satu dan disebut *Nieuwe Indische Stad* (Kota Hindia Belanda Baru). Daerah perdagangan meskipun tetap menjadi kawasan yang ramai, tapi pamornya sebagai pusat kota jadi menurun.

D. Pusat kota-kota pada awal abad ke-20

Sistem administratif pemerintahan kota pada masa ini dipengaruhi Undang-Undang Desentralisasi (*desentralisatiewet*). Undang-undang ini pada prinsipnya ingin memberikan kuasa pada kota-kota yang telah ditentukan untuk memerintah kotanya sendiri di bawah pimpinan Walikota. Banyak kotamadya (*Gemeente*) yang mendirikan pusat kota baru, dengan mendirikan gedung-gedung dengan gaya arsitektur kolonial modern. Kota-kota seperti ini contohnya adalah Bandung, Malang dan Surabaya. Pembangunan gedung-gedung dengan arsitektur kolonial modern di pusat kota adalah salah satu cara untuk memantapkan eksistensi kekuasaan pemerintah kolonial Belanda pada pusat kota yang baru.

2.1.2 Tinjauan karakteristik bangunan kolonial

Melalui pendekatan *tipologis-historis* (khususnya langgam dan geometrik) dapat disimpulkan beberapa ciri-ciri fisik umum bangunan kolonial. Di kawasan kota lama Surabaya, berkembang berbagai ragam aliran atau langgam arsitektur kolonial yang di

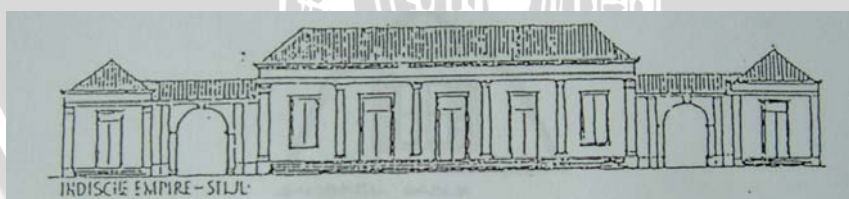
dasari dari beberapa pustaka (Handinoto, 1996: 129-180; Pamungkas, 1998: 58-68; Priyotomo dalam Ardyan, 2001), yaitu sebagai berikut :

1. Modern-Neoklasik (*Indische Empire-Stijl*)

Corak arsitektur neo-klasik yang dikenal pula dengan istilah *The Dutch Colonial Villa* ini selama abad ke-19 umumnya berkembang sebagai tipe rumah-rumah kota milik orang Belanda yang disebut *landhuis* (berasal dari gaya *landhuis* abad ke-18). Ciri-cirinya antara lain :

- Mengarah ke ciri rumah tinggal Indies tidak bertingkat dengan atap perisai;
- Berkesan monumental;
- Halaman luas;
- Umumnya massa bangunan terbagi atas bangunan pokok/induk dan bangunan pengapit/penunjang yang saling dihubungkan oleh serambi atau gerbang;
- Denah simetris;
- Serambi muka dan belakang y 22 uka dengan pilar/tiang kolom batu yang tinggi bergaya Yunani (Orde *Koritis*, *Lonik*, atau *Dorik*);
- Antar serambi dihubungkan oleh koridor tengah yang sekaligus sebagai penghubung ruang tidur dan ruang-ruang lainnya;
- *Round-Roman Arch* pada gerbang masuk atau koridor pengikat antar massa bangunan; serta
- Penggunaan lipslang-lipslang batu bermotif klasik di sekitar atap.

Bentuk bangunan dengan tipe Modern-Neoklasik dapat dilihat pada gambar 2.1



berikut.

Sumber : Nix dalam Pamungkas (1998)

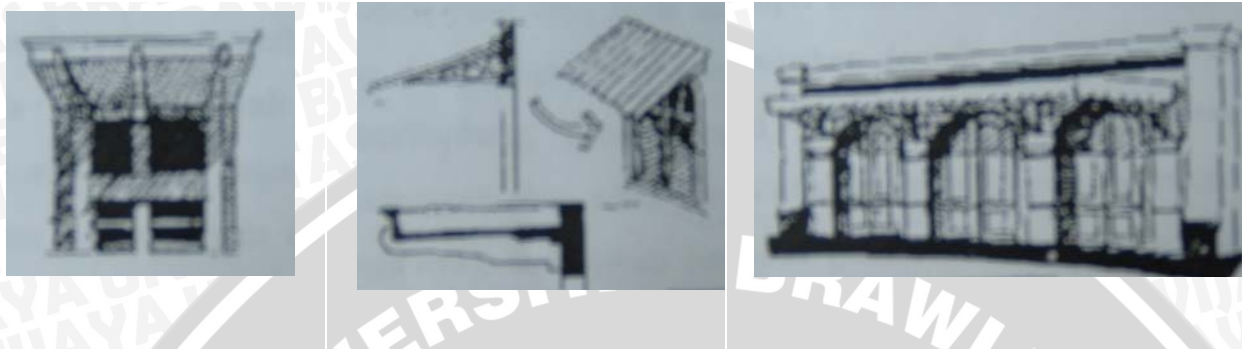
Gambar 2. 1 Bangunan dengan arsitektur modern-neoklasik

2. Modern 1900 (*Voor* dan *NA*)

Corak arsitektur bangunan yang berkembang mulai pertengahan abad ke-19 ini pada dasarnya adalah *Indische Empire-Stijl* dengan beberapa perubahan, khususnya penggunaan bahan baru dari besi dan penambahan elemen-elemen yang bertujuan untuk

lebih menyesuaikan dengan iklim tropis basah Indonesia. Ciri-ciri utama yang membedakan dengan corak sebelumnya adalah :

- Masih digunakannya *luifel-luifel*/teritis-teritis seng gelombang dengan sudut kemiringan atap yang lebih landai dan ditopang oleh konsol besi cor yang bermotif keriting (Gambar 2.2);



Sumber : Ardyan, (2001: IV-16)

Gambar 2. 2 Bentuk kanopi/tritisan

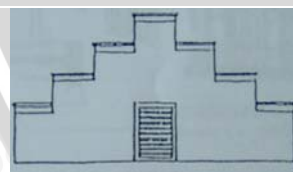
- Tiang-tiang kolom batu klasik diganti dengan kayu atau besi cor yang berdimensi lebih kecil/langsing;
- Penambahan balustrade/pagar atau batu pada serambi tengah dan tepi lisplang beton di atas serambi muka, atau variasi gevel di atas serambi muka (Gambar 2.3);



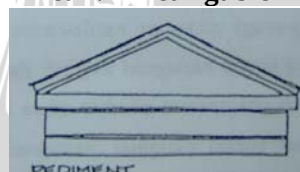
gambrel gable



curvilinear gable



stepped gable



pediment

Sumber : Handinoto, (1996: 167)

Gambar 2. 3 Berbagai variasi bentuk gevel pada arsitektur bangunan kolonial

- Tampak bangunan utama yang asimetris, namun denah relatif masih simetris;
- Serambi muka terbuka memanjang dengan penonjolan-penonjolan denah sampai bidang muka bangunan;
- Tampilan fasade bangunan yang menonjolkan elemen vernakular arsitektur (Belanda) berupa *gevel/gable*, baik pada bangunan induk maupun bangunan penunjang;

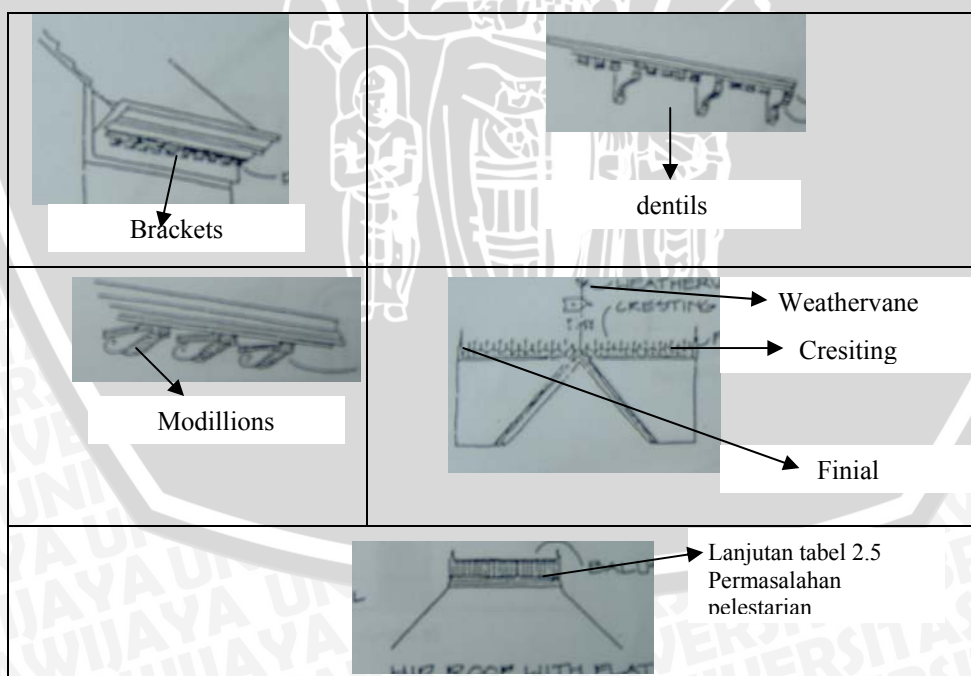
- Masih adanya variasi mahkota batu pada bagian ujung-ujung gevel dan tepi lisplang beton; serta
- Masih adanya penambahan balustrade/pagar besi atau batu pada serambi.

3. Modern-Romantik

Corak arsitektur yang juga berkembang mulai awal abad ke-20 ini pada dasarnya adalah corak arsitektur NA 1900, namun dengan pengaruh aliran-aliran atau gaya-gaya romantis Eropa yang semakin kuat. Ciri yang paling utama adalah:

- Penambahan atau penggunaan elemen-elemen detik dekoratif yang kaya pada hampir seluruh bagian dan elemen-elemen ruang luar (pagar, gerbang, dan sebagainya);
- Penambahan *dentils*, *brackets*, dan *modillions* pada bagian atap/lisplang;
- Penambahan *cresting*, *finial*, *weathervane*, dan *balustrade* pada bagian hubungan atap;
- Banyaknya penggunaan bentuk-bentuk lengkung; serta
- Bentuk atap tinggi dengan sudut kemiringan yang lebih besar ($< 45^\circ$ - $< 60^\circ$) dengan bahan penutup dari genteng.

Variasi detil bangunan dengan arsitektur Modern-Romantik dapat dilihat pada gambar 2.4 berikut.



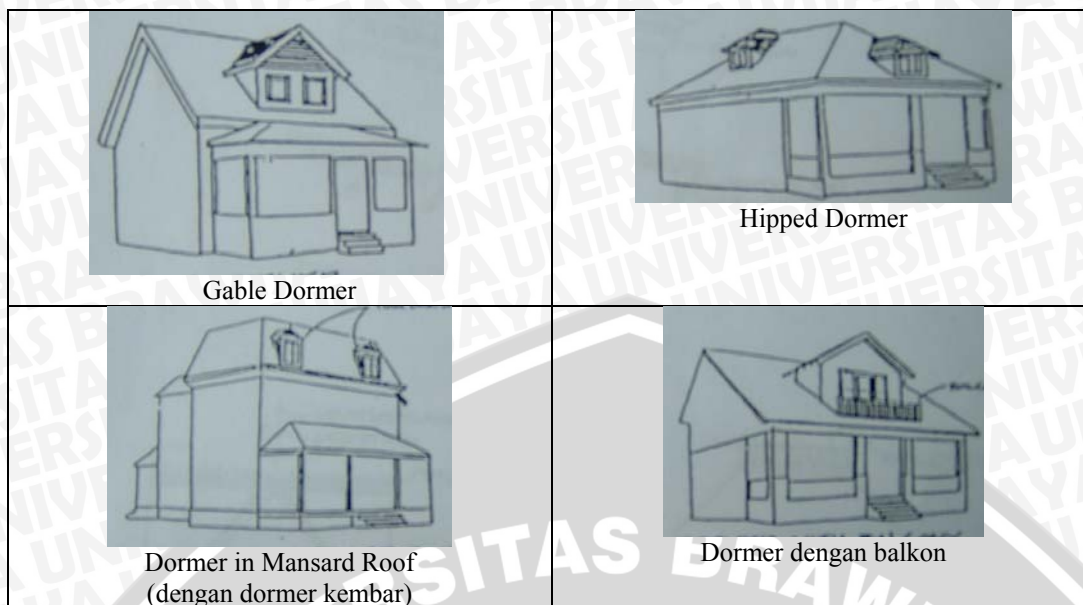
Sumber : Handinoto, (1996: 178)

Gambar 2. 4 Variasi detil pada arsitektur modern-romantik

4. Modern 1915-an

Corak arsitektur bangunan ini pada dasarnya masih dipengaruhi oleh corak-corak arsitektur sebelumnya, terutama *NA 1900* dan *Romantik*, seperti adanya gevel pada fasade, serambi muka, dan penggunaan elemen-elemen detil dekoratif. Ciri-ciri utama yang membedakan adalah :

- Mulai digunakannya atap plat beton datar pada teritis-teritis (sebagai pengganti teritis seng gelombang) dan pada koridor-koridor penghubung antar massa bangunan;
- Adanya bidang ventilasi/*bouvenligh* di antara garis atap utama dan badan bangunan;
- Penggunaan elemen-elemen yang terbuat dari bahan besi cor sudah banyak berkurang;
- Bentuk lebih sederhana (penggunaan elemen-elemen detil dekoratif sudah banyak berkurang);
- Penggunaan variasi mahkota atap umumnya terbatas pada bagian ujung pertemuan hubungan dan jurai;
- Atap tinggi berpenutup genteng serta penambahan atau penggunaan elemen-elemen vernakuler arsitektur Belanda;
- Penambahan menara (*tower*) yang menempel pada muka bangunan utama;
- Ada pula yang menggunakan *dormer* jendela atau bukaan lainnya seperti *louver*, yang terletak menonjol pada kemiringan atap utama bangunan dan memiliki atap sendiri/terpisah (Gambar 2.5). Model *tower* umumnya digunakan untuk orientasi lingkungan, menonjolkan keberadaan bangunan dan mempertegas letak pintu masuk utama bangunan.



Sumber : Handinoto, (1996: 176)

Gambar 2. 5 Variasi bentuk dormer

5. modern 1930-an (*Nieuwe Kunst*)

Nieuwe Kunst merupakan aliran arsitektur di Belanda, yang timbul akibat pengaruh *Art Nouveau*, dimana kemudian berkembang menjadi dua aliran utama diantara aliran-aliran lain, yaitu *Amsterdam School* dan *De Stijl*. Corak arsitektur bangunan ini muncul seiring dengan pengaruh perkembangan aliran-aliran arsitektur modern di Belanda, khususnya *Amsterdam School* dan *De Stijl*, yang keduanya mempunyai konsepsi arsitektural yang saling berbeda. *Amsterdam School* memiliki ciri-ciri umumnya adalah sebagai berikut (Pamungkas, 1998: 63):

- Lebih menitikberatkan pada orisinalitas dan alamiah;
- Peranan arsitektur (vernakuler) lokal masih cukup besar;
- Bangunan terbuat dari bahan dasar dari alam dan menghasilkan bentukan-bentukan yang bersifat masif dan benar-benar plastis (pengolahan bentuk berdasarkan atas garis-garis melengkung);
- Ornamentasi skulptural dan perbedaan warna dari material-material yang beragam (bata, ubin, dan kayu) mempunyai peran yang esensial dalam disain; serta
- Bentuk atap lebih runcing/tinggi (sudut kemiringan $45-60^0$)

Aliran *De Stijl* lebih menitikberatkan pada fungsi, dengan ciri-ciri umumnya sebagai berikut (Pamungkas, 1998: 63) :

- Permainan volume bangunan berbentuk kubus;

- Menggunakan bahan-bahan dasar hasil pabrikasi (penggunaan blok-blok kubus datar dari batu bata atau beton, baik untuk atap, teritisan dan badan bangunan);
- Gevel horisontal tanpa dekorasi; serta
- Lepas dari permainan warna (didominasi warna putih).

Ardyan (2001) telah mengklasifikasikan langgam arsitektur bangunan-bangunan di kawasan kota lama Surabaya berdasarkan unsur estetikanya yang terdiri dari keseimbangan proporsi, irama bangunan, emphasis elemen yang ditonjolkan dan spasilitas tampang bangunan. Unsur estetika tersebut dapat digunakan untuk mengidentifikasi langgam arsitektur yang digunakan pada tiap bangunan kuno. Lebih jelas mengenai unsur estetika bangunan di kawasan kota lama Surabaya dapat dilihat dalam tabel 2.1

Tabel 2. 1 Unsur estetika bangunan-bangunan yang ada di Kawasan Kota Lama Surabaya

No.	Langgam Arsitektur	Keseimbangan Proporsi	Irama	Emphasis Elemen Bangunan yang Ditonjolkan	Spasilitas Tampang
1	Modern-Neoklasik (<i>Indische Empire-Stijl</i>)	Simetris statis	• Pengulangan statis-bentuk kolom • Pengulangan dinamis-bukaan geometris	• Kolom bergaya Yunani • Lisplang yang bermotif klasik	Masif-ringan
2	Modern 1900 (<i>Voor dan NA</i>)	Simetris statis	• Pengulangan statis-bukaan geometris • Pengulangan statis-teritis	• Teritis dari seng • Variasi gevel • Tiang besi cor	Masif-ringan
3	Modern-Romatik	Simetris statis	• Pengulangan statis-bukaan bagian atas lengkung • Pengulangan statis-dormer	• Atap dengan variasi dormer • Bentuk menara dengan atap (mirip kubah)	Masif-berat
4	Modern 1915-an	Simetris dinamis	• Pengulangan dinamis- bukaan geometris • Pengulangan dinamis-teritis datar (beton)	• Menara dengan atap genteng/sejenis • Permainan penebalan dinding/kolom	Masif-berat
5	Modern 1930-an (<i>Nieuwe Kunst</i>)	Simetris dinamis Permainan bentuk kubus	• Pengulangan statis-bukaan geometris • Pengulangan statis-teritis datar (beton)	Bentukan massa yang dominan kubus, biasanya dengan menara yang beratap datar	Masif-berat

Sumber : Ardyan, 2001

2.1.3 Tinjauan penggolongan bangunan kuno

A. Usia bangunan

Lingkup objek pelestarian yang diterapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain (Nurmala, 2003:43-45):

Undang-undang cagar budaya No. 5 Tahun 1992, pasal 1

- a. Benda cagar budaya adalah:

- Benda buatan manusia, bergerak atau tidak bergerak yang berupa kesatuan atau kelompok, atau bagian-bagiannya atau sisa-sisanya, yang berumur sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun serta dianggap mempunyai nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan.
 - Benda alam yang dianggap mempunyai nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan.
- b. Situs adalah lokasi yang mengandung atau diduga mengandung benda cagar budaya termasuk lingkungannya yang diperlukan bagi pengamanannya.
- c. Benda berharga yang tidak diketahui pemiliknya adalah benda bukan kekayaan alam yang memiliki nilai ekonomis/intrinsik tinggi yang tersembunyi atau terpendam di bawah permukaan tanah dan di bawah permukaan tanah dan di bawah perairan wilayah RI (PP No. 10/1993 tentang pelaksanaan UU No. 5/1992).

Kriteria yang digunakan untuk menentukan objek yang perlu dilestarikan antara lain, yaitu (Nurmala, 2003:48):

Undang-undang cagar budaya no. 5 tahun 1992, pasal 1

- a. Berumur sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun.
- b. Mewakili masa gaya sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun.
- c. Mempunyai nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan.

Berdasarkan keterangan di atas, dapat disimpulkan bahwa yang termasuk dalam objek pelestarian adalah lokasi yang mengandung atau diduga mengandung benda cagar budaya termasuk lingkungannya yang diperlukan bagi pengamanannya.

Selanjutnya, bangunan kuno merupakan bangunan peninggalan jaman sebelum, saat, dan sesudah kemerdekaan, tepatnya yang memiliki usia sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun dari saat ini atau mewakili gaya sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun dari saat ini dan atau memiliki nilai sejarah tertentu.

B. Fungsi bangunan

Berdasarkan hasil studi Nurmala (2003:167-168), disebutkan bahwa menurut pandangan para pakar perencanaan kota arsitek, dan pengamat bangunan bersejarah dalam upaya pelestarian untuk fungsi bangunan antara lain:

- a. Fungsi bangunan mengacu pada undang-undang cagar budaya no. 5 tahun 1992, untuk kepentingan agama, sosial, pariwisata, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan.

- b. Fungsi yang diberikan kepada bangunan kuno harus fleksibel, tidak hanya terkait dengan fungsi semula. Fungsi bisnis sangat memungkinkan, karena keuntungan dapat digunakan untuk biaya perawatan bangunan.
- c. Fungsi yang dapat menjamin bangunan kuno sebagai identitas, sehingga fungsi tersebut dapat berbeda dengan yang terdahulu, selain itu fungsi yang dapat memberikan pendapatan untuk pemeliharaan bangunan tersebut. Fungsi yang diberikan sebaiknya adalah fungsi yang menonjolkan keberadaan bangunan dan produktif.
- d. Fungsi bangunan kuno sebaiknya mengikuti fungsi yang ada sekarang, tetapi yang penting dilestarikan adalah fungsi beberapa kawasan tertentu.

C. Penggolongan bangunan kuno berdasarkan Perda No. 5 Tahun 2005 tentang pelestarian bangunan dan/atau lingkungan cagar budaya

Pemerintah Kota Surabaya telah menetapkan kriteria dan tolak ukur untuk penentuan bangunan cagar budaya di Surabaya. Tolak ukur dan kriteria penentuan bangunan cagar budaya antara lain umur, estetika, kejamakan, kelangkaan, nilai sejarah, memperkuat kawasan, keaslian, keistimewaan dan/atau tengeran. Berdasarkan tolak ukur dan kriteria tersebut, bangunan cagar budaya dibagi dalam empat golongan, yaitu sebagai berikut :

1. Bangunan cagar budaya Golongan A, yaitu bangunan cagar budaya yang harus dipertahankan dengan cara preservasi.
2. Bangunan cagar budaya Golongan B, yaitu bangunan cagar budaya yang dapat dilakukan pemugaran dengan cara restorasi/rehabilitasi atau rekonstruksi.
3. Bangunan cagar budaya Golongan C, bangunan cagar budaya yang dapat dilakukan pemugaran dengan cara revitalisasi/adaptasi.
4. Bangunan cagar budaya Golongan D, bangunan cagar budaya yang keberadaannya dianggap dapat membahayakan keselamatan pengguna maupun lingkungan sekitar, sehingga dapat dibongkar dan dapat dibangun kembali sesuai dengan aslinya dengan cara demolisi.

2.2 Tinjauan Perancangan Kota

Pemahaman tentang sejarah kota sangat penting bagi perencana dan perancang kota, karena kebanyakan teknik perencanaan kota tergantung pada ekstrapolasi dari kecenderungan masa lalu yang bersumber pada sejarah kotanya sendiri (Hartono, 2005: 131). Oleh sebab itu, identitas suatu kawasan perkotaan dapat diketahui melalui aspek

perancangan kota. Terdapat beberapa unsur pendukung dalam sistem kehidupan kota yang menyangga kehadiran dari bangunan dan kawasan bersejarah, antara lain : keterpautan kota (*urban linkage*), insentif KDB-KLB, alih pengembangan dan insentif pajak (Budihardjo, 2003: 11). Unsur-unsur tersebut merupakan bagian dari aspek-aspek yang terdapat dalam pembahasan perancangan kota. Oleh sebab itu, aspek perancangan kota tidak bisa lepas dari pelestarian bangunan kuno di kawasan perkotaan. Tinjauan mengenai perancangan kota dalam studi ini dikhususkan pada karakteristik Jalan Veteran sebagai bagian dari pusat kota kolonial di Surabaya, dengan pembahasan unsur-unsur perancangan kota yang telah dilakukan pada penelitian pelestarian bangunan kuno sebelumnya.

2.2.1 Pengertian pusat kota dan perancangan kota

Perancangan kota dalam artian yang luas, yaitu menyangkut hal-hal perancangan fisik dan spasial dari suatu lingkungan. Secara spesifik, bidang perancangan kota menyangkut masalah ruang antar bangunan, keterkaitan antara bangunan dan spasial yang salah satunya terwujud dalam elemen perancangan kota, bentuk dan tatanan massa bangunan (Shirvani *dalam* Virgyani, 2002 : 24)

2.2.2 Elemen-elemen perancangan kota

Dalam menganalisis identitas suatu kawasan perkotaan, terutama terkait dengan identitas kawasan bersejarah, maka elemen-elemen perancangan kota yang umumnya digunakan adalah sirkulasi, ruang terbuka, bentuk dan tatanan massa (Aji, 2004; Virgyani, 2002). Elemen perancangan kota yang digunakan Aji (2004) dalam menganalisis kawasan Jembatan Merah Surabaya antara lain sirkulasi, ruang terbuka dan bentuk dan tatanan massa bangunan. Elemen-elemen perancangan kota yang digunakan Virgyani (2002) dalam menganalisis kawasan Kembang Jepun Surabaya antara lain guna lahan, bentuk bangunan dan massa, sirkulasi dan parkir, ruang terbuka, jalan pedestrian, pendukung aktifitas, penandaan dan preservasi.

1. Sirkulasi

Kota pada dasarnya merupakan tempat berlangsungnya sirkulasi baik manusia maupun barang, kemampuan sebuah kota untuk memperlancar proses sirkulasi ini sangat menentukan dalam menghidupkan sebuah kota. Sirkulasi tentunya memiliki peran penting dalam pembentukan kota secara keseluruhan, jika dilihat tapak sebuah kota maupun tapak sebuah bagian kota, maka sangat terasa secara fisik bahwa sistem sirkulasi ini menjadi kerangka (*skeleton*) bagi sebuah kota. Secara fungsional, sirkulasi ibarat pembuluh darah bagi makhluk hidup yang berperan sebagai saluran bagi

perpindahan berbagai kebutuhan warga kota (Budihardjo, 1997). Elemen-elemen terkait yang dibutuhkan sistem sirkulasi antara lain jalan, jalur pedestrian dan sistem parkir.

- Jalan

Secara umum jaringan jalan dapat dikelompokkan berdasarkan struktur jaringan yang ada, yaitu antara lain (UU No. 13 Tahun 1980 tentang Jalan) :

1. Kedudukan jalan berdasarkan fungsi membagi sistem jaringan jalan menjadi :

- Jalan arteri

Jalan yang melayani angkutan jarak jauh dengan kecepatan rata-rata yang tinggi dengan jumlah jalan masuk dibatasi secara efisien.

- Jalan kolektor

Jalan yang melayani angkutan jarak sedang (angkutan pengumpul/pembagi) dengan rata-rata kecepatan sedang dan jumlah jalan masuk dibatasi.

- Jalan lokal

Jalan yang melayani angkutan jarak dekat (angkutan setempat) dengan kecepatan rata-rata rendah dan jumlah jalan masuk tidak dibatasi.

2. Kedudukan jalan berdasarkan sistem pelayanan penghubung dibagi atas dua sistem jaringan jalan, yaitu antara lain :

- Sistem jaringan jalan primer

PP No. 26 tahun 1985 menentukan bahwa sistem jaringan jalan ini disusun mengikuti ketentuan pengaturan tata ruang dan struktur pengembangan wilayah tingkat nasional yang menghubungkan simpul-simpul jasa distribusi.

- Sistem jaringan jalan sekunder

Merupakan sistem jaringan yang disusun mengikuti ketentuan pengaturan tata ruang kota yang menghubungkan kawasan-kawasan yang mempunyai fungsi primer, fungsi sekunder kesatu, fungsi sekunder kedua hingga pada jenjang perumahan.

- Jalur Pedestrian/trotoar

Aktivitas masyarakat dapat ditampung pada sebuah jalur sirkulasi, oleh karena itu dibutuhkan juga jalur pedestrian terutama pada kawasan kota yang menyediakan sarana aktivitas komunal kota. Dalam hubungan pedestrian sebagai media penghubung suatu lokasi kegiatan dengan suatu lokasi kegiatan lainnya dengan keterkaitannya yang erat. Karakteristik jalur pedestrian sesuai dengan fungsinya secara terinci dapat dilihat pada tabel 2.2, sebagai berikut :

Tabel 2. 2 Karakteristik Jalur Pedestrian

No.	Jalur pedestrian	Fungsi	Karakteristik
1	Trotoar	Berjalan kaki dipinggir jalan kendaraan	▪ Arah jelas ▪ Lokasi di tepi jalan ▪ Bebas hambatan ▪ Permukaan rata ▪ Lebar 1,5 – 2 meter
2	Jalur penyeberangan (<i>zebra cross</i>)	Menghindarkan konflik dengan kendaraan	▪ Menyilang di atas jalan dilengkapi <i>traffic light</i> ▪ Lebar 2 – 4 meter ▪ Frekuensi tertentu

Sumber : Jusuf et al. dalam Aji, (2004)

Untuk menunjang aspek kenyamanan di suatu koridor perdagangan dan memenuhi kebutuhan pejalan kaki yang beragam, diperlukan adanya fasilitas penunjang pada jalur *pedestrian*. Fasilitas penunjang tersebut dapat berupa jalur *pedestrian* lainnya (jalur penyeberangan) ataupun perabot jalan (*street furniture*). Berikut ini adalah fasilitas penunjang jalur *pedestrian* yang perlu diperhatikan pada suatu koridor :

- Jalur penyeberangan. Penyediaan jalur penyeberangan pada suatu koridor perdagangan merupakan suatu hal yang sangat penting terkait dengan aspek keselamatan pejalan kaki. Dalam suatu arus lalu lintas, pejalan kaki merupakan pihak yang paling sedikit mendapatkan perlindungan terhadap konflik dengan lalu lintas (Eni, 2000:8). Penempatan jalur penyeberangan merupakan bentuk pelayanan kepada pejalan kaki. Jalur penyeberangan dapat berupa *zebra cross* ataupun jembatan penyeberangan. Perletakkannya diupayakan pada lokasi-lokasi dengan tingkat arus pejalan kaki yang tinggi (Eni, 2000:8)
- Halte/tempat pemberhentian angkutan umum. Angkutan umum di Indonesia merupakan salah satu alternatif moda pencapaian terhadap pusat-pusat perdagangan. Untuk menciptakan suasana yang teratur pada suatu koridor perdagangan, perlu diperhatikan pula adanya fasilitas halte/tempat pemberhentian angkutan umum. Penempatan fasilitas ini berdasarkan Keputusan Menteri Perhubungan No, 65 tahun 1993 tentang Fasilitas Pendukung Kegiatan Lalu Lintas dan Angkutan Jalan, dilakukan sedekat mungkin dengan fasilitas penyeberangan jalan (Zaky, 2005:28)
- Bangku peristirahatan. Pengadaan bangku peristirahatan terkait dengan kemampuan berjalan seseorang. Kemampuan berjalan seseorang juga dipengaruhi oleh kondisi jalur pedestrian yang ada. Seseorang tidak akan menyukai tidak adanya kontinuitas jalur pejalan, jalan memutar, hambatan dari bangunan, yang kesemuanya akan membatasi pergerakan pejalan kaki. Untuk menetralkan kondisi yang demikian, diperlukan adanya penempatan bangku peristirahatan

dengan interval rata-rata 200m (Eni, 2000:7). Selain itu, penempatan bangku peristirahatan perlu memperhatikan kondisi lingkungan sekitar yang baik dan menarik (Rubenstein *dalam* Zaky, 2006:28)

- d) Telepon umum. Sama halnya dengan penempatan tempat sampah, telepon umum diupayakan peletakannya berdekatan dengan fasilitas bangku peristirahatan. Tidak ada kriteria tertentu untuk interval jarak telepon umum. Hal yang perlu diperhatikan dalam penempatan telepon umum adalah pelindung dari hujan dan sebisa mungkin dapat meredam suara lalu lintas
- e) Tempat sampah. Kebersihan merupakan salah satu penentu aspek kenyamanan bagi pejalan kaki pada suatu koridor perdagangan. Untuk mempermudah proses pengumpulan sampah diperlukan penempatan tempat sampah secara merata dengan interval 30m (Zaky, 2005:28). Penempatan tempat sampah juga dapat dilakukan dekat dengan fasilitas perdagangan diupayakan berupa tempat sampah terpisah (sampah basah dan kering)
- f) Lampu penerangan. Fasilitas lampu penerangan sangat diperlukan karena menyangkut aspek keamanan dan keselamatan pejalan kaki terutama malam hari (Zaky, 2005:154).
- g) Tanaman peneduh. Tanaman peneduh memiliki peranan yang penting terhadap aspek kenyamanan pejalan kaki pada suatu koridor perdagangan. Penempatan tanaman peneduh diupayakan tidak terlalu jauh satu dengan lainnya dan sedapat mungkin tidak banyak memakan ruang untuk pejalan kaki (Zaky, 2005:156)
- Perparkiran
Prinsip dasar dalam menentukan sistem parkir, yaitu pada hakikatnya orang selalu meminimumkan usaha atau kerja untuk maksud tertentu, misalnya pengguna kendaraan selalu ingin memarkirkan kendaraannya sedekat mungkin dengan tempat tujuan agar tidak perlu berjalan kaki (Warpani *dalam* Aji, 2004: 40). Dalam penerapannya prinsip ini dapat dimanfaatkan dalam beberapa alternatif pemecahan, yaitu (Fadhil *dalam* Aji, 2004: 40) fasilitas parkir di tepi jalan pada kawasan pusat kegiatan dapat dikelompokkan dalam beberapa areal dengan radius antara 500 dan 1000 kaki dari pusat kelompok bangunan toko dan kantor yang terencana baik. Demikian juga Warpani *dalam* Aji (2004) memberikan beberapa alternatif pemecahan masalah perparkiran, yaitu antara lain:
 1. Merancang suatu garasi parkir pada bagian-bagian kota;

2. Memanfaatkan program multiguna yang memaksimalkan pemanfaatan tempat parkir dengan suatu program yang memungkinkan berbagai pemakaian dan menarik berbagai orang pada berbagai waktu;
3. Memanfaatkan parkir sistem paket, yaitu paket bisnis yang melibatkan banyak orang atau beberapa bisnis sekaligus, bisa dengan meminta distrik parkir yang khusus atau dengan menyisihkan beberapa blok sebagai tempat parkir terpisah yang dapat digunakan sepanjang hari; dan
4. Dengan menyediakan tempat parkir di pinggir kota (*urban-edge parking*).

Berdasarkan letaknya terhadap badan jalan dapat dikenali dua jenis parkir, yaitu (Warpani *dalam* Aji, 2004: 41) parkir di jalan (*on street parking*) dan parkir di luar jalan (*off street parking*). Parkir di luar jalan (*off street parking*) secara umum dapat digolongkan ke dalam enam jenis parkir, yaitu pelataran parkir di permukaan tanah, garasi bertingkat, garasi bawah tanah, garasi sistem gabungan, garasi mekanis dan garasi sistem *drive-in*.

2. Ruang terbuka

Elemen perancangan yang berkaitan dengan ruang terbuka ditinjau pada suatu pandangan bahwa ruang terbuka dipahami sebagai sebuah ruang yang terletak di luar bangunan, adanya pengolahan atau tidak, ruang yang terletak di luar bangunan tetap dipahami sebagai ruang terbuka. Ruang terbuka merupakan ruang luar yang terjadi dengan membatasi alam dan komponen-komponennya dengan menggunakan elemen keras seperti jalur pedestrian, jalan, plasa, pagar beton dan elemen lunak seperti vegetasi dan air.

Fungsi bangunan sebagai pembatas dari keberadaan ruang yang menerus, bahwa suatu ruang kota yang ideal seharusnya dilingkupi oleh dinding, memiliki lantai yang sesuai dengan maksud keberadaannya dan memiliki fungsi yang jelas (Fadhil *dalam* Aji, 2004: 41). Pada sisi lain ruang kota dapat juga dimanfaatkan untuk menonjolkan sebuah bangunan di dalamnya dan menunjukkan arah perherakan dalam ruang tersebut. Untuk memberikan pergerakan yang dinamis, maka ruang kota harus dibedakan oleh karakteristik yang menonjol seperti kualitas ruang yang melingkupinya, kualitas pengolahan detil dan berbagai aktifitas yang berlangsung di dalamnya (Astuti *et al. dalam* Aji, 2004: 42)

Bentuk ruang terbuka menurut Astuti *dalam* Aji (2004), diklasifikasikan dalam dua jenis, yaitu di antaranya :

- Berbentuk memanjang, yaitu ruang terbuka yang hanya mempunyai batas-batas di sisi-sisinya, misalnya: jalan, sungai, pedestrian, dan lain-lain. Ruang terbuka untuk pergerakan transportasi dan pedestrian untuk mobilitas kota berbentuk sebagai koridor; dan
- Berbentuk *cluster*, yaitu ruang terbuka yang mempunyai batas-batas di sekelilingnya, misalnya: *plaza*, *square*, lapangan, bundaran dan lain-lain. Ruang terbuka dengan bentuk *cluster* ini membentuk kantong-kantong yang berfungsi sebagai ruang akumulasi aktifitas kegiatan masyarakat kota.

3. Bentuk dan tatanan massa bangunan

Bentuk dan tatanan massa pada awalnya menyangkut aspek-aspek bentuk fisik yang meliputi ketinggian, *setback*, dan *coverage*. Selanjutnya, lebih meluas menyangkut juga penampilan dan konfigurasi bangunan, yaitu ketinggian, kepejalan, warna, material, tekstur, *fasade*, skala dan gaya (Shirvani dalam Virgyani, 2002 : 25). Dapat dikatakan pengertian dari bentuk dan tatanan massa bangunan adalah sebagai elemen bentuk fisik kota yang menyangkut aspek konfigurasi (ketinggian bangunan, kepejalan bangunan, penutup tapak, *setback* dan pengaruh lingkungan alam yang dapat membentuk dan menata massa bangunan) dan aspek penampilan (menyangkut konteks dan kontras dalam hal tekstur, warna, bahan, gaya yang dapat menampilkan bentuk dan massa bangunan). Kedua aspek itu bertitik tolak dan didasarkan pada skala, ruang kota dan massa, yang merupakan prinsip-prinsip dasar perancangan kota, yang membentuk dan mengarahkan pola-pola kegiatan.

Upaya memberikan tampilan visual yang khas, maka elemen-elemen pembentuk dinding koridor jalan harus dipandang sebagai suatu kesatuan dari sekumpulan bangunan dan berbagai aktifitas yang berlangsung di dalamnya. Mendukung kesatuan visual pada ruang kota terutama di sepanjang koridor jalan dibutuhkan suatu aturan yang jelas guna memberikan kejelasan visual dalam keterkaitan koridor yang utuh. Terkait dengan hal ini perlu diperhatikan teori Brolin dalam Pamungkas (1998) yang bertujuan untuk mempelajari hubungan bangunan-bangunan baru ke dalam lingkungan yang lama.

Upaya penyatuan visual dapat dilakukan dengan memperhatikan beberapa hal, yaitu (Aji, 2004: 44):

- Harmoni
Kesatuan visual pada ruang kota dalam *street picture* dapat dilakukan dengan harmonisasi unsur-unsur warna, tekstur, arah dan bentuk/wujud. Demikian pula

untuk harmonisasi tekstur, arah dan bentuk dapat dicapai melalui keserasian unsur-unsur dan elemen-elemen lain (kolom bangunan, dekorasi fasade, bahan bangunan) pada bangunan-bangunan yang berdekatan meskipun memiliki efek perbedaan yang tegas. Penciptaan irama yang menarik dengan teknik pengulangan menjadi salah satu alternatif dalam menciptakan keharmonisan pada unsur perancangannya.

- Vitalitas

Vitality/kekuatan berperan dalam memberikan daya tarik pada *street picture*. Untuk memberikan suatu ruang dengan vitalitas yang baik dapat dilakukan dengan memberikan kesan dominan pada sebuah bangunan dalam bingkai *street picture*.

- Dominasi

Penyatuan visual dapat dilakukan dengan teknik dominasi melalui metode penonjolan unsur-unsur perancangan (warna, tekstur, arah dan bentuk) dari suatu elemen bangunan kepada posisi yang penting dan lebih mencuat dari unsur yang lain.

- Keseimbangan

Keseimbangan dapat dibentuk terutama pada kedua sisi massa bangunan dengan posisi yang berimbang dari titik pusat keseimbangan dan memiliki nilai berat yang sama. Hal ini dapat memberikan kesempatan kepada pemerhati untuk merasakan keberadaan elemen-elemen pada kadar yang berimbang sebagai *vista* di sepanjang *street picture* yang terbentuk. Pada *site* kota yang padat keseimbangan ini sulit untuk diaplikasikan dibanding efek dominan sebelumnya.

4. Tata Guna Lahan (*Land use*)

Menurut Hariyani (1996: 80-85), tata guna lahan merupakan salah satu elemen kota yang mempengaruhi karakter kawasan pelestarian. *Land use* yang tidak sesuai dengan yang telah diperuntukkan dapat merusak karakter fungsional dan karakter visual kota lama.

Menurut Weiss & Keiser dalam Catanese *et al.* (1986) *land use* dipengaruhi oleh:

- Karakteristik-karakteristik yang berkaitan dengan konteks termasuk di dalamnya adalah variabel-variabel sosial ekonomi dasar seperti struktur dan pertumbuhan ekonomi, serta variabel-variabel kebijakan dasar pemerintah seperti rencana pembangunan, zoning serta kebijakan dan peraturan-peraturan lainnya;
- Karakteristik-karakteristik agen keputusan yang tergantung oleh pelakunya yang mencakup umur, pendapatan, pekerjaan, investasi individu;

- Karakteristik-karakteristik tanah yang meliputi karakteristik fisik topografi, karakteristik lokasi (aksesibilitas pekerjaan, aksesibilitas sekolah dan tempat perbelanjaan), karakteristik lokasi yang berkaitan dengan kelembagaan termasuk di dalamnya zoning.

Menurut Conzen dalam Carmona (2003) dibandingkan dengan elemen yang lainnya *land use* lebih bersifat temporer. *Land use* bisa dijadikan dasar untuk membangun kembali dan merencanakan fungsi baru dari suatu bangunan yang akan dibuat dengan cara menggabungkan atau mengurangi lot-lot bangunan serta mengubah pola jalan. *Land use* juga bisa dijadikan dasar untuk revitalisasi suatu bangunan.

Pergeseran fungsi kawasan akan berpengaruh terhadap perubahan bentuk fisik kawasan. Adanya perubahan fungsi kawasan dan *land use* secara jelas dapat dijadikan dasar untuk mengetahui perubahan bentuk permukiman dan kawasan yang terjadi.

2.2.3 Pengendali rancangan kota

Perangkat pengendali desain menyangkut (Spreiregen dalam Virgyani, 2002 : 26):

- Pengendalian ketinggian bangunan;
- Pengaturan kemunduran bangunan (*setback*), untuk menjaga jarak ruang antara bangunan lama dan bangunan baru;
- Pengaturan bahan atau material baru yang senada dengan material lama, fasade bangunan; dan
- Proporsi zoning di kawasan yang mempertimbangkan area konservasi

1. Kepadatan bangunan

Kepadatan bangunan berhubungan langsung dengan pengaturan dalam rangka penggunaan Intensitas Penggunaan Lahan (IPL). IPL sendiri banyak ditentukan oleh Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan Koefisien Dasar Bangunan (KDB).

$$KLB = \frac{\text{Jumlah Luas Lantai}}{\text{Luas Lahan}}$$

Hal yang perlu diperhatikan dalam menetapkan KDB dan KLB adalah :

- Kepadatan bangunan yang diharapkan;
- Koefisien Dasar Bangunan yang ditetapkan;
- Fungsi bangunan sehubungan dengan kemungkinan ruang parkir; dan
- Ketinggian bangunan yang diharapkan

KDB adalah perbandingan antara luas lantai dasar bangunan atau luas lantai yang ditutupi bangunan dengan luas perpetakan. Keseluruhan dikalikan 100 % seperti berikut ini :

$$\text{KDB} = \frac{\text{LuasLantaiDasar}}{\text{LuasLahan}} \times 100 \%$$

2. Ketinggian bangunan dan jumlah lantai

Ketinggian bangunan yang dimaksudkan adalah tinggi suatu bangunan yang dihitung dari tinggi rata-rata asli pada perpetakan lahan bangunan itu. Pengendalian ketinggian dan jumlah lantai bangunan merupakan salah satu syarat dalam pengendalian tertib lingkungan dan intensitas kegiatan. Pertimbangan-pertimbangan syarat pengendalian ini, di samping syarat-syarat pengendalian lainnya, seperti KLB, KDB, sempadan bangunan dan lainnya; secara umum didasarkan pada masalah-masalah kecenderungan pola investasi yang ada, intensitas kegiatan dan luas lahan yang tersedia serta jaringan jalan yang tersedia.

Pada angka KLB yang tinggi dan KDB yang rata-rata rendah, maka bangunan akan cenderung tinggi. Bagi bangunan yang termasuk harus mempunyai jarak muka bangunan, maka ketinggian bangunan cukup fleksibel, karena ditentukan oleh jarak muka bangunan yang ditentukan terlebih dahulu (termasuk jarak bebas). Bagi bangunan yang garis muka bangunannya berhimpit dengan garis sempadan jalan, maka ketinggian bangunan itu tergantung dari lebar jalan.

Ketergantungan ini berkaitan dengan ketentuan ruang bebas yang harus dipenuhi untuk suatu tempat pergerakan. Dalam hal ini, ruang bebas yang cukup dapat ditentukan dari ruang penyinaran atas bangunan jalan dan dari '*field of vision*' (pengamatan normal *traveller* dapat menguasai kesan suatu lingkungan bangunan).

3. Sempadan bangunan

Pengaturan petak kavling lebih ditekankan pada pengendalian jarak bebas antar bangunan (sempadan). Untuk itu, hal yang perlu dipertimbangkan adalah ketinggian bangunan, *field of vision*, keamanan terhadap bahaya kebakaran, pencahayaan, penyinaran dan penghawaan bangunan serta garis sempadan jalan.

4. Selubung bangunan

Selubung bangunan merupakan batas maksimum ruang yang diijinkan untuk dibangun, batas maksimum ruang itu adalah perkalian faktor ketinggian maksimum atau pengaruh garis langit dikurangi pengaruh pemunduran bangunan (*setback of*

facade) akibat pengaruh skala pandangan dan proporsi bangunan. Dengan demikian, selubung bangunan memberikan gambaran volume bangunan yang dapat diletakkan pada suatu tapak.

2.3 Tinjauan Teori Perancangan Kota

2.3.1 Teori *linkage system*

Suatu teori perkotaan yang membahas hubungan sebuah tempat dengan yang lain dari berbagai aspek sebagai generator perkotaan. Setiap kota memiliki banyak fragmen kota, yaitu kawasan-kawasan kota yang berfungsi sebagai beberapa bagian tersendiri dalam kota. Oleh karena itu, diperlukan elemen-elemen penghubung, yaitu elemen-elemen dari *linkage* satu kawasan ke kawasan lain yang membantu orang untuk mengerti fragmen-fragmen kota sebagai bagian dari suatu keseluruhan yang lebih besar (Zahnd, 1999:108).

Analisis *linkage* adalah alat yang baik untuk memperhatikan dan menegaskan hubungan-hubungan dan gerakan-gerakan sebuah tata ruang perkotaan (*urban fabric*). (Zahnd, 1999:70)

Tiga pendekatan dalam Teori *Linkage*:

- *Linkage* yang visual;
- *Linkage* yang struktural; dan
- *Linkage* bentuk yang kolektif

Virgyani (2002) melakukan analisis *linkage system* untuk memposisikan kawasan konservasi sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari wilayah kota Surabaya. Sistem keterkaitan yang dimaksud lebih menitikberatkan hubungan suatu bagian dari suatu kawasan, dengan bagian kawasan lain, melalui penataan sistem sirkulasinya. Aspek yang digunakan Virgyani (2002) dalam analisis *linkage system* adalah jaringan jalan dan sirkulasi, pola parkir, *pedestrian* dan intermoda.

2.3.2 Teori *figure ground*

Teori ini dipergunakan untuk mendeskripsikan pola masif dan *void* tata ruang perkotaan kawasan studi. Virgyani (2002) menggunakan analisis *figure ground* untuk mengidentifikasi susunan tekstur kawasan Kembang Jepun Surabaya. Temuan analisis *figure ground* yang dilakukan Virgyani (2002), yaitu pada Kawasan Kembang Jepun terbentuk pola grid yang bersifat homogen dan heterogen. Berdasarkan penelitian Virgyani (2002), dilihat dari dua pandangan pokok terhadap pola kota, kawasan

penelitian, yaitu kawasan Kembang Jepun memiliki pandangan *ground* yang *figuratif* dengan dominasi massa di lingkungan kawasan Kembang Jepun.

Berdasarkan teori *figure/ground*, suatu tata kota dapat dipahami sebagai hubungan tekstural antara bentuk yang dibangun (*building mass*) dan ruang terbuka (*open space*). Analisis *figure/ground* adalah alat yang sangat baik untuk mengidentifikasi sebuah tekstur dan pola-pola sebuah tata ruang perkotaan (*urban fabric*), serta mengidentifikasi masalah keteraturan massa/ruang perkotaan (Zahnd, 1999:79).

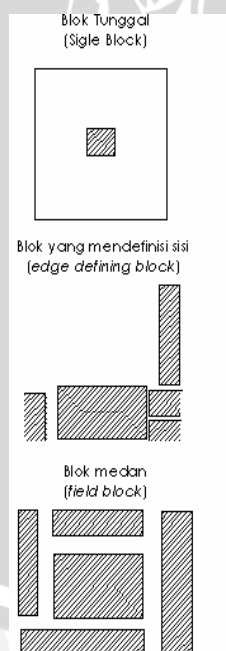
Teori *figure/ground* dapat dirinci dalam dua hal berikut:

- *Figure* yang *figuratif*

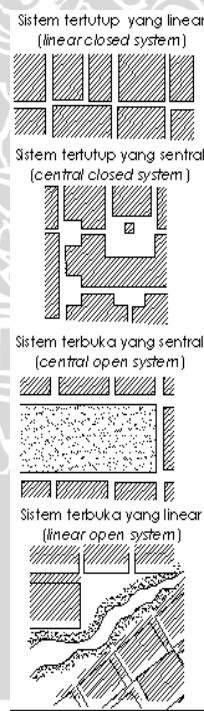
Adalah suatu ruang perkotaan yang tercipta dengan cara menegaskan bentuk ruang (terbuka) dan massa sebagai sisa (*infill* saja).

- *Ground* yang *figuratif*

Adalah suatu ruang perkotaan yang tercipta dengan cara menegaskan bentuk massa dan ruang terbuka dianggap sebagai sisa (*infill* saja).



Gambar 2. 6 Sifat *massif*



Gambar 2. 7 Sifat *Void*

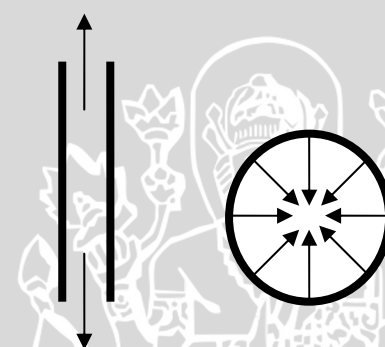
Sumber : Zahnd (1999: 140)

2.3.3 Teori *place*

Teori ini dipergunakan untuk memahami seberapa besar kepentingan tempat-tempat perkotaan yang terbuka terhadap sejarah, budaya dan sosialisasinya. Analisis

place adalah alat yang baik untuk (i) memberi pengertian mengenai ruang kota melalui tanda kehidupan perkotaannya; dan (ii) memberi pengertian mengenai ruang kota secara kontekstual (Zahnd, 1999:70). Hakikat dari teori *place* terletak pada pemahaman budaya dan karakteristik manusia terhadap tempatnya (Trancik dalam Ramdlani, 2005: 42). Secara fisik, sebuah ruang (*space*) akan ada kalau dibatasi sebagai sebuah *void* dan sebuah *space* menjadi sebuah *place* kalau mempunyai arti dari lingkungan yang berasal dari budaya setempatnya (Trancik dalam Zahnd, 1999: 138).

Secara konkret perlu diperhatikan kedua elemen pokok perkotaan yang mendefinisikan secara mendasar sebuah konteks tertentu, yaitu elemen *place* yang statis, serta elemen *place* yang dinamis (gambar 2.8).



Ruang dinamis (kiri) dan ruang statis (kanan)

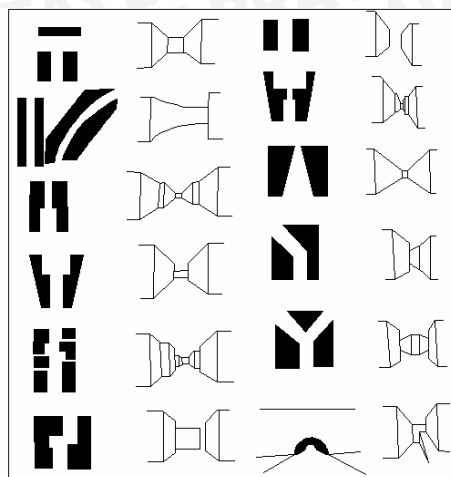
Sumber : Zahnd, (1999: 143)

Gambar 2. 8 dua elemen kontekstual *place*

Dua tokoh teori perancangan kota, yaitu Krier dan McCluskey, mendefinisikan ruang statis/dinamis dari empat aspek, yaitu :

a) Tipologi

Pertama-tama, dalam menganalisis sebuah tempat perlu diperhatikan secara objektif tipologi elemen *place* secara kontekstual. Bagaimana bentuk tempatnya? Bagaimana perbandingan elemen secara spasial antara lebar dan panjangnya? Bagaimana *enclosure* (pemagaran secara spasial) di tempat tersebut? Berapa persen lingkungan elemen yang dibatasi oleh massa? Dimana elemen dibatasi dan dibuka secara spasial? Inilah beberapa pertanyaan yang akan dijawab secara detil bagaimana tipologi setempat dibentuk dan bagaimana memberi karakter terhadap konteksnya. Berikut adalah berbagai tipologi ruang dinamis (Gambar 2.9)



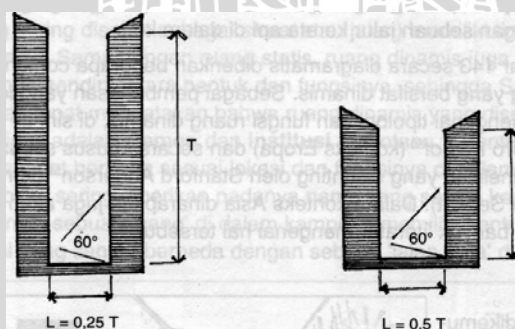
Gambar 2. 9 Tipologi ruang dinamis
Sumber : Zahnd, (1999: 147 – 148)

Tipologi ruang statis menghasilkan beberapa karakter ruang yang masing-masing dapat dihubungkan dengan bermacam fungsi sesuai konteksnya. Tipologi ruang dinamis memiliki keterkaitan antara bentuk dan fungsi ruang. Artinya bentuk bisa berbeda sesuai dengan lokasi dan fungsi ruang (Ramdlani, 2005: 42).

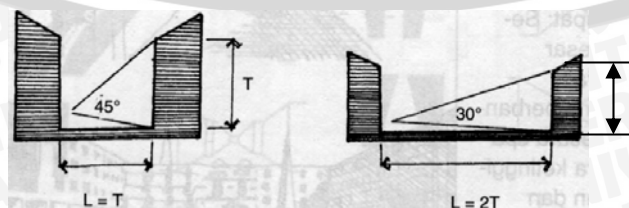
b) Skala

Selanjutnya, akan ditinjau ruang perkotaan dari sisi skala perkotaan, dengan tujuan untuk menganalisis ruang perkotaan yang terbentuk berdasar skala perkotaannya. Secara rinci skala perkotaan dengan memperhatikan pembatas *place* secara vertikal dapat dikemukakan sebagai berikut (Zahnd, 1999: 150) (gambar 2.10) :

- Skala yang kesannya agak sempit



- Skala yang kesannya agak netral (harmonis)



- Skala yang kesannya agak luas (sunyi)



Gambar 2. 10 Skala ruang perkotaan

c) Morfologi

Sebuah elemen *place* tertentu tidak hanya boleh diperhatikan dari tempatnya saja, melainkan juga dari segi hubungan antara tempat dan tempat yang lain (Zahnd, 1999: 151). Oleh sebab itu, perlu ditanyakan : bagaimanakah konteks elemen tersebut? Bagaimanakah kombinasi antara elemen-elemennya? Bagaimanakah pencampuran elemen-elemennya? Bagaimanakah cara penghubungnya? Bagaimanakah elemen-elemen ini diulang?. Aspek itu sangat penting bagi suasana di dalam suatu konteks tempat tertentu.

d) Identitas

Identitas kota kuno dan kota tradisional tidak sekedar kebetulan terjadi, melainkan dicapai melalui hirarki-hirarki tertentu yang beraturan dan berulang-ulang dalam banyak aspek yang mendukung hirarkinya. Setiap bangunan di sebuah *place* boleh berbeda, namun perbedaan ini seharusnya mengikuti dan memperkuat identitas *place* tersebut.

Dengan demikian, menjadi jelas betapa pentingnya pula memperhatikan elemen-elemen arsitektural di dalam skala mikro, misalnya rupa bangunan atau bentuk jendela dan elemen-elemen lain serta cara penyusunan di dalam tampilan bangunan (Zahnd, 1999: 154).

2. Citra kota

Sebuah citra kota adalah gambaran mental dari sebuah kota sesuai dengan rata-rata pandangan masyarakatnya (Zahnd, 1999: 156). Teori mengenai citra *place* sering disebut sebagai *milestone*, suatu teori penting dalam perancangan kota, karena sejak tahun 1960-an teori “citra kota” mengarahkan pandangan perancangan kota ke arah yang memperhatikan pikiran terhadap kota dari orang yang hidup di dalamnya (Zahnd, 1999: 154).

Menurut Lynch dalam Zahnd (1999: 157), elemen-elemen yang dipakai untuk mengungkapkan citra perkotaan terbagi menjadi lima elemen, yaitu *path* (jalur), *edge* (tepi), *district* (kawasan), *node* (simpul), serta *landmark* (tengeran). Berikut dalam tabel 2.3 dijelaskan pengertian masing-masing elemen citra kota beserta penggunaan dalam studi pelestarian di Kawasan Jembatan Merah Surabaya serta di Kota

Yogyakarta. Aji (2004) menggunakan unsur-unsur lingkungan berupa *path*, *edge*, *nodes*, *landmark* dan *district* dalam menganalisis identitas kawasan Jembatan Merah. Lebih jelas mengenai pengaplikasian teori *place* dapat dilihat dalam tabel 2.3

Tabel 2. 3 Unsur Identitas Kawasan

Unsur	Pengertian	Yogyakarta	Jembatan Merah
<i>Path</i>	Merupakan rute-rute sirkulasi yang biasanya digunakan orang untuk melakukan pergerakan secara umum, yaitu jalan, gang-gang utama, jalan transit, lintasan kereta api, saluran dan sebagainya	Jalan Malioboro merupakan salah satu <i>path</i> utama di Kota Yogyakarta	Bagian kawasan studi yang dikategorikan unsur <i>path</i> adalah Jl. Rajawali, Jl. Veteran, Jl. Kebonrojo dan Jl. Indrapura
<i>Edge</i>	Merupakan elemen linear yang tidak dipakai/dilihat sebagai <i>path</i> . <i>Edge</i> berada pada batas antara dua kawasan tertentu dan berfungsi sebagai pemutus linear, misalnya pantai, tembok, batasan lintasan kereta api, topografi, dan sebagainya. <i>Edge</i> memiliki fungsi yang jelas membagi atau menyatukan	Kompleks Fakultas Teknik UGM berfungsi di sebelah baratnya sebagai <i>edge</i> terhadap sungai (Kali Code)	Unsur lingkungan yang dikategorikan sebagai <i>edge</i> adalah Kalimas yang berpotensi sebagai wisata air dan jalur sirkulasi khusus untuk wisata air
<i>Nodes</i>	Merupakan simpul atau lingkaran daerah strategis di mana arah atau aktifitasnya saling bertemu dan dapat diubah ke arah atau aktifitas lain, misalnya persimpangan lalu lintas, stasiun, lapangan terbang, jembatan, pasar, taman, <i>square</i> , dan sebagainya.	Persimpangan Tugu sebagai salah satu <i>node</i> utama di Yogyakarta karena diperkuat oleh keadaan menara yang juga bersifat sebagai <i>landmark</i>	Bagian kawasan yang dikategorikan sebagai <i>nodes</i> adalah sekitar Plasa Jembatan Merah
<i>Landmark</i>	• Elemen eksternal dan merupakan bentuk visual yang menonjol dari kota, merupakan elemen penting dari bentuk kota karena membantu orang mengenali suatu daerah, misalnya gunung/bukit, gedung tinggi, menara, tanda tinggi, tempat ibadah, pohon tinggi, dan sebagainya • Memiliki karakteristik khusus dari objek fisik di sekitarnya, mempunyai unsur unik dan mudah diingat (<i>unique and memorable</i>) • Mudah diidentifikasi (<i>identifiable</i>) • Mempunyai bentuk yang jelas dalam luasan/bentang yang relatif besar. Bentuk yang jelas dapat dicapai antara lain dengan bentuk kontras antara objek <i>landmark</i> dengan latar belakangnya • Mempunyai nilai lebih dalam suatu lingkup/luasan tempat. Nilai lebih tersebut dapat berupa nilai lebih bidang	Permukiman dekat pusat kota dengan dua elmeen <i>landmark</i> , yaitu Mesjid di depan sebagai <i>landmark</i> skala makro kecil, sedangkan bangunan tinggi hotel di belakang sebagai <i>landmark</i> skala makro besar	Bagian dari kawasan yang dikategorikan sebagai <i>landmark</i> adalah Taman Jayeng Rono dan Menara Air Krembangan

Lanjutan tabel 2.3 Unsur identitas kawasan

Unsur	Pengertian	Yogyakarta	Jembatan Merah
	historik/estetik.		
<i>District</i>	Merupakan kawasan-kawasan kota dalam skala dua dimensi. <i>District</i> memiliki ciri khas yang mirip (bentuk, pola dan wujud) dan khas pula dalam batasnya, dimana orang merasa harus mengakhiri atau memulainya.	Kampus UGM yang bersifat <i>district</i> pendidikan	Bagian kawasan yang dikategorikan sebagai <i>district</i> adalah koridor Jl. Veteran, Jl. Rajawali, Jl. Sikatan, Jl. Merak dan sekitarnya

Sumber : Zahnd (1999: 158-161); Aji (2004: 151)

2.4 Tinjauan Tingkat Pelayanan Jalan

2.4.1 Kapasitas jalan

Menurut “Buku Standard Desain Geometrik Jalan Perkotaan” yang dikeluarkan oleh Ditjen Bina Marga, “Kapasitas Dasar” didefinisikan sebagai Volume maksimum per jam yang dapat lewat suatu potongan lajur jalan (untuk jalan multi lajur) atau suatu potongan jalan (untuk jalan dua lajur) pada kondisi jalan dan arus lalu lintas ideal.

Kondisi ideal terjadi bila :

- lebar lajur tidak kurang dari 3.5 m
- kebebasan lateral tidak kurang dari 1.75 m
- standard geometrik baik
- hanya kendaraan ringan/light vehicle yang menggunakan jalan
- tidak ada batas kecepatan

Rumus yang digunakan untuk menghitung kapasitas jalan kota dapat dijabarkan dalam persamaan berikut : (MKJI, 1997:3-50)

$$C \text{ (smp/jam)} = C_o \times FC_w \times FC_{SP} \times FC_{SF} \times FC_{CS}$$

Dimana:

- C = Kapasitas (smp/jam)
 Co = Kapasitas dasar (smp/jam)
 FCw = Faktor penyesuaian lebar jalur lalu lintas
 FSP = Faktor penyesuaian pemisahan arah
 FSF = Faktor penyesuaian hambatan samping
 FCS = Faktor ukuran kota

Kapasitas dasar jalan tergantung kepada tipe jalan dan apakah jalan dipisah dengan pemisah fisik atau tidak. Faktor-faktor penyesuaian untuk menentukan kapasitas jalan lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 2.4 sampai tabel 2.9

a. Kapasitas Dasar

Kapasitas dasar jalan tergantung kepada tipe jalan, jumlah jalur dan apakah jalan dipisah dengan pemisah fisik atau tidak, seperti ditunjukkan dalam tabel 2.4 berikut:

Tabel 2. 4 Kapasitas dasar jalan

Tipe jalan	Kapasitas dasar	Keterangan
Empat jalur terbagi atau jalan satu lajur	1650	Tiap lajur
Empat lajur tidak terbagi	1500	Tiap lajur
Dua lajur tidak terbagi	2900	Total pada kedua arah

Sumber : MKJI, 1997:5-50

b. Faktor Penyesuaian lebar jalan

Lebar badan jalan efektif sangat mempengaruhi kapasitas jalan seperti ditunjukkan pada tabel 2.2 berikut ditunjukkan faktor penyesuaian untuk jalan sesuai dengan tipe jalan yang dimiliki:

Tabel 2. 5 Faktor penyesuaian lebar jalan

Tipe jalan	Lebar jalur lalu lintas efektif (W_c) (m)	FC_w
Enam lajur terbagi atau jalan satu arah	Per lajur	
	3,00	0,92
	3,25	0,96
	3,50	1,00
	3,75	1,04
	4,00	1,08
Empat lajur tidak terbagi	Per lajur	
	3,00	0,91
	3,25	0,95
	3,50	1,00
	3,75	1,05
	4,00	1,09
Dua lajur tidak terbagi	Total	
	5	0,56
	6	0,87
	7	1,00
	8	1,14
	9	1,25
	10	1,29
	11	1,34

Sumber : MKJI, 1997:5-51

c. Faktor penyesuaian arah lalu lintas

Pada jalan tanpa menggunakan pemisah, maka besarnya faktor penyesuaian untuk jalan tersebut tergantung kepada besarnya split kedua arah seperti berikut:

Tabel 2. 6 Faktor penyesuaian arah

Split arah		50-50	55-45	60-40	65-35	70-30
F_{SP}	2/2	1,00	0,97	0,94	0,91	0,88
	4/2 tidak dipisah	1,00	0,985	0,97	0,955	0,94

Sumber : MKJI, 1997:5-52

d. Gesekan samping

Besarnya gesekan samping sangat dipengaruhi oleh kegiatan yang dilakukan sekitar jalan, yang besarnya tergantung kepada gesekan samping sebagai berikut (tabel 2.7):

Tabel 2. 7 Faktor gesekan samping pada jalan yang mempunyai bahu jalan (FC_{SF})

Tipe jalan	Kelas hambatan samping	Faktor penyesuaian untuk hambatan samping dan lebar bahu			
		Lebar bahu efektif rata-rata			
		$\leq 0,5$ m	1,0 m	1,5 m	≥ 2 m
Empat lajur terbagi (4/2D)	Sangat rendah	0,96	0,98	1,01	1,03
	Rendah	0,94	0,97	1,00	1,02
	Sedang	0,92	0,95	0,98	1,00
	Tinggi	0,88	0,92	0,95	0,98
	Sangat tinggi	0,84	0,88	0,92	0,96
Empat lajur tidak terbagi (4/2UD)	Sangat rendah	0,96	0,99	1,01	1,03
	Rendah	0,94	0,97	1,00	1,02
	Sedang	0,92	0,95	0,98	1,00
	Tinggi	0,87	0,91	0,94	0,98
	Sangat tinggi	0,80	0,86	0,90	0,95
Dua lajur tidak terbagi (2/2UD) atau jalan satu arah	Sangat rendah	0,94	0,96	0,99	1,01
	Rendah	0,92	0,94	0,97	1,00
	Sedang	0,89	0,92	0,95	0,98
	Tinggi	0,82	0,86	0,90	0,95
	Sangat tinggi	0,73	0,79	0,85	0,91

Sumber : MKJI, 1997:5-53

Tabel 2. 8 Faktor gesekan samping pada jalan yang mempunyai kereb (FC_{SF})

Tipe jalan	Kelas hambatan samping	Faktor penyesuaian untuk hambatan samping dan lebar bahu			
		Jarak: kereb-penghalang W_K			
		$\leq 0,5$ m	1,0 m	1,5 m	≥ 2 m
Empat lajur terbagi (4/2D)	Sangat rendah	0,95	0,97	0,99	1,01
	Rendah	0,94	0,96	0,98	1,00
	Sedang	0,91	0,93	0,95	0,98
	Tinggi	0,86	0,89	0,92	0,95
	Sangat tinggi	0,81	0,85	0,88	0,92
Empat lajur tidak terbagi (4/2UD)	Sangat rendah	0,95	0,97	0,99	1,01
	Rendah	0,93	0,95	0,97	1,00
	Sedang	0,90	0,92	0,95	0,97
	Tinggi	0,84	0,87	0,90	0,93
	Sangat tinggi	0,77	0,81	0,85	0,90
Dua lajur tidak terbagi (2/2UD) atau jalan satu arah	Sangat rendah	0,93	0,95	0,97	0,99
	Rendah	0,90	0,92	0,95	0,97
	Sedang	0,86	0,88	0,91	0,94
	Tinggi	0,78	0,81	0,84	0,88
	Sangat tinggi	0,68	0,72	0,77	0,82

Sumber : MKJI, 1997:5-54

e. Faktor ukuran kota

Berdasarkan hasil penelitian ternyata ukuran kota mempengaruhi kapasitas seperti ditunjukkan dalam tabel 2.8 berikut:

Tabel 2. 9 Faktor penyesuaian kapasitas untuk ukuran kota (FC_{CS})

Ukuran kota (juta penduduk)	Faktor penyesuaian untuk ukuran kota
< 0,1	0,86
0,1 – 0,5	0,90
0,5 – 1,0	0,94
1,0 – 3,0	1,00
> 3,0	1,04

Sumber : MKJI, 1997:5-55

2.4.2 Kecepatan perjalanan

Menurut *Indonesian Highway Manual 1*, kecepatan lalu lintas untuk jalan kota dapat dihitung berdasarkan rumus berikut:

$$V = V_0 \times 0.5 \times [1 + (1 - Q/C)^{0.5}]$$

Dimana

V = Kecepatan (km/jam) pada arus Q

V_0 = Kecepatan arus bebas

Q/C = tingkat kejenuhan

C = Kapasitas jalan

Sedangkan kecepatan arus bebas kendaraan ringan dapat diketahui dengan perhitungan sebagai berikut: (MKJI, 1997:3-43)

$$FV \text{ (km/jam)} = (FV_0 + FV_w) \times FFV_{SF} \times FFV_{CS}$$

Dimana

FV = Kecepatan arus bebas kendaraan ringan (km/jam)

FV_0 = Kecepatan arus bebas dasar kendaraan ringan (km/jam)

FV_w = Penyesuaian lebar lajur efektif (km/jam) (penjumlahan)

FFV_{SF} = Faktor penyesuaian kondisi hambatan samping (perkalian)

FFV_{CS} = Faktor penyesuaian ukuran kota (perkalian)

Adapun kecepatan arus bebas dan faktor penyesuaian secara lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 2.10 sampai tabel 2.13 berikut.

Tabel 2. 10 Kecepatan arus bebas dasar (FV_0) untuk jalan perkotaan

Tipe jalan	Kecepatan arus bebas dasar (FV_0) (km/jam)			
	LV	HV	MC	Semua kendaraan (rata-rata)
Enam lajur terbagi (6/2D) atau tiga lajur satu arah (3/1)	61	52	48	57

Empat lajur terbagi (4/2D) atau dua lajur satu arah (2/1)	57	40	47	55
Empat lajur tidak terbagi (4/2UD)	53	46	43	51
Dua lajur tidak terbagi (2/2UD)	44	40	40	42

Sumber : MKJI, 1997:5-44

Tabel 2. 11 Penyesuaian kecepatan arus bebas untuk lebar jalur lalu lintas (FV_w)

Tipe jalan	Lebar jalur lalu lintas efektif (W_c) (m)	FV_w (km/jam)
Enam lajur terbagi atau jalan satu arah	Per lajur	
	3,00	-4
	3,25	-2
	3,50	0
	3,75	2
	4,00	4
Empat lajur tidak terbagi	Per lajur	
	3,00	-4
	3,25	-2
	3,50	0
	3,75	2
	4,00	4
Dua lajur tidak terbagi	Total	
	5	-9,5
	6	-3
	7	0
	8	3
	9	4
	10	6
	11	7

Sumber : MKJI, 1997:5-45

Tabel 2. 12 Faktor penyesuaian kecepatan arus bebas untuk hambatan samping (FFV_{SF})

Tipe jalan	Kelas hambatan samping	Faktor penyesuaian untuk hambatan samping dan lebar bahu			
		Lebar bahu efektif rata-rata			
		$\leq 0,5$ m	1,0 m	1,5 m	≥ 2 m
Empat lajur terbagi (4/2D)	Sangat rendah	1,02	1,03	1,03	1,04
	Rendah	0,98	1,00	1,02	1,03
	Sedang	0,94	0,97	1,00	1,02
	Tinggi	0,89	0,93	0,96	0,99
	Sangat tinggi	0,84	0,88	0,92	0,96
Empat lajur tidak terbagi (4/2UD)	Sangat rendah	1,02	1,03	1,03	1,04
	Rendah	0,98	1,00	1,02	1,03
	Sedang	0,93	0,96	0,99	1,02
	Tinggi	0,87	0,91	0,94	0,98
	Sangat tinggi	0,80	0,86	0,90	0,95
Dua lajur tidak terbagi (2/2UD) atau jalan satu arah	Sangat rendah	1,00	1,01	1,01	1,01
	Rendah	0,96	0,98	0,99	1,00
	Sedang	0,90	0,93	0,96	0,99
	Tinggi	0,82	0,86	0,90	0,95
	Sangat tinggi	0,73	0,73	0,85	0,91

Sumber : MKJI, 1997:5-46

Tabel 2. 13 Faktor penyesuaian kecepatan untuk ukuran kota

Ukuran kota (juta penduduk)	Faktor penyesuaian untuk ukuran kota
$< 0,1$	0,90

0,1 – 0,5	0,93
0,5 – 1,0	0,95
1,0 – 3,0	1,00
> 3,0	1,03

Sumber : MKJI, 1997:5-48

Hubungan arus lalu lintas dan waktu tempuh dapat ditemui dalam penentuan kecepatan tempuh. Kecepatan tempuh didefinisikan sebagai kecepatan rata-rata ruang dari kendaraan ringan (LV) sepanjang segmen jalan (MKJI, 1997:5-19). Rumus mencari kecepatan tempuh ditentukan dengan persamaan berikut:

$$V = L/TT$$

Dimana:

V = Kecepatan rata-rata ruang LV (km/jam)

L = Panjang segmen (km)

TT = Waktu tempuh rata-rata LV sepanjang segmen (jam)

2.4.3 Tingkat pelayanan lalu lintas (LOS)

Rasio arus terhadap kapasitas atau yang biasa disebut dengan derajat kejenuhan, digunakan sebagai faktor utama dalam penentuan tingkat kinerja simpang dan segmen jalan. Nilai derajat kejenuhan menunjukkan apakah segmen jalan tersebut mempunyai masalah kapasitas atau tidak (MKJI, 1997:5-19). Rumus derajat kejenuhan ditentukan dengan persamaan berikut:

$$DS = Q/C$$

Dimana:

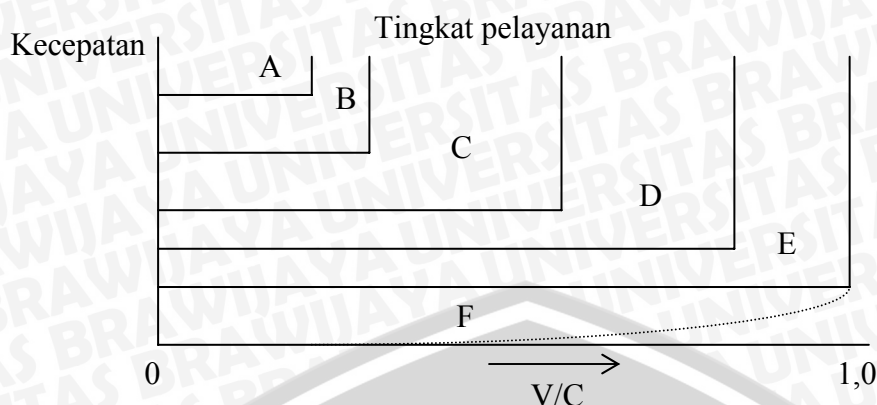
DS = Derajat kejenuhan

Q = Arus lalu lintas (smp/jam)

C = Kapasitas (smp/jam)

Derajat kejenuhan dihitung dengan menggunakan arus dan kapasitas dinyatakan dalam smp/jam. Derajat kejenuhan digunakan untuk analisa perilaku lalu lintas berupa kecepatan (MKJI, 1997:5-19).

Setelah diketahui rasio volume per kapasitas maka hasilnya digunakan untuk menentukan tingkat pelayanan lalu lintas. Tingkat pelayanan ditentukan dalam suatu skala interval yang terdiri dari 6 tingkat, dimana A merupakan tingkat pelayanan tertinggi. Apabila volume meningkat maka tingkat pelayanan menurun, suatu akibat dari arus lalu lintas yang lebih buruk dalam kaitannya dengan karakteristik-karakteristik pelayanan yang disebut dalam daftar di bawah (Morlok, 1988:212).



Gambar 2. 11 Gambar tingkat pelayanan arus lalu lintas

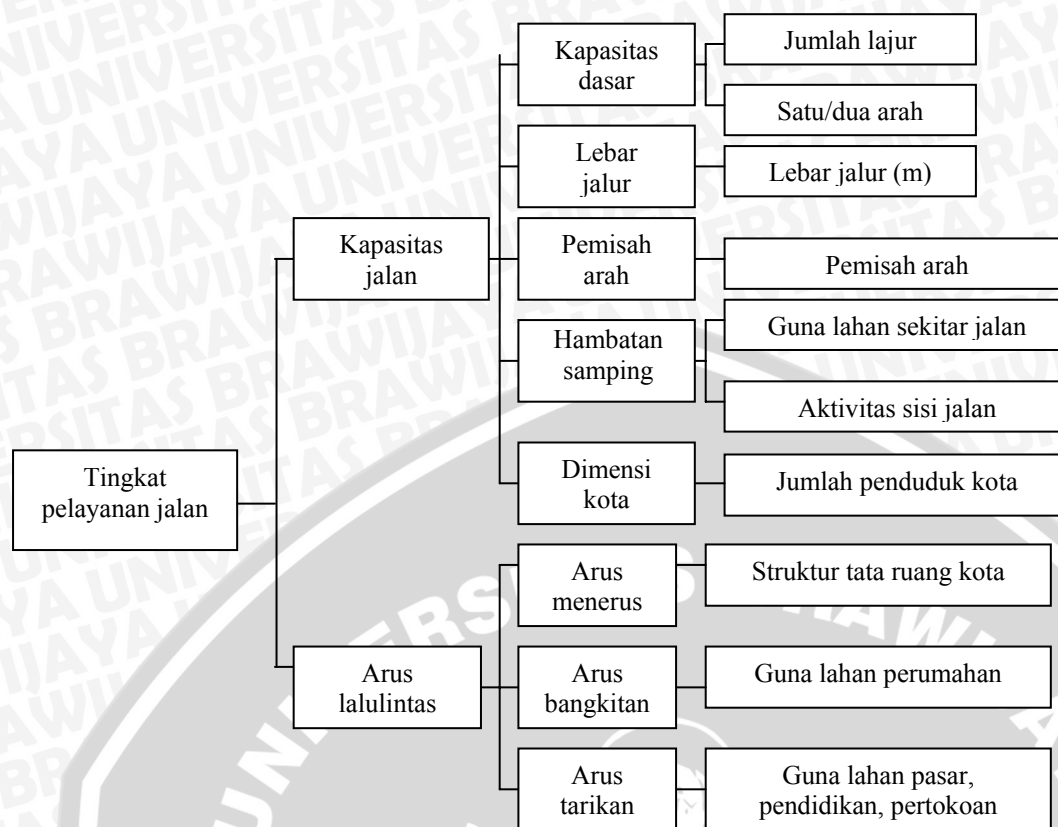
Sumber : Morlok, 1988:213

Tabel 2. 14 Karakteristik-karakteristik Tingkat Pelayanan

Tingkat Pelayanan	Karakteristik-karakteristik	Batas Lingkup V/C
A	Kondisi arus bebas dengan kecepatan tinggi dan volume arus lalu lintas rendah. Pengemudi dapat memilih kecepatan yang diinginkannya tanpa hambatan	0,00-0,19
B	Dalam zone arus stabil. Pengemudi memiliki kebebasan yang cukup untuk memilih kecepatannya	0,20-0,44
C	Dalam zone arus stabil. Pengemudi dibatasi dalam memilih kecepatannya	0,45-0,74
D	Mendekati arus tidak tidak stabil dimana hampir seluruh pengemudi akan dibatasi volume pelayanan berkaitan dengan kapasitas yang dapat ditolelir (diterima)	0,75-0,84
E	Volume arus lalu-lintas mendekati atau berada pada kapasitasnya. Arus adalah tidak stabil dengan kondisi yang sering berhenti	0,85-1,0
F	Arus yang dipaksakan atau macet pada kecepatan-kecepatan yang rendah. Antrian yang panjang dan terjadi hambatan-hambatan yang besar.	Lebih besar dari 1,0

Sumber : *Pembinaan Jalan Kota, Indonesian Highway Capacity Manual, Part 1: Urban and Semi-Urban Traffic Facilities, Jakarta 1993*

Setelah tingkat pelayanan diketahui maka terdapat beberapa solusi dalam pemecahan masalah berkaitan dengan masing-masing karakteristik penyebab tinggi rendahnya kapasitas sebuah ruas jalan. Solusi-solusi tersebut dapat dijabarkan dalam bagan di bawah ini :



Gambar 2. 12 Solusi peningkatan kapasitas jalan

2.5 Tinjauan Tentang Pelestarian

2.5.1 Konsep dan pengertian pelestarian

Upaya pelestarian bangunan kuno telah dilakukan sejak abad ke-19 karena adanya dugaan kemungkinan bencana pengrusakan bangunan bersejarah yang bertambah besar di negara Amerika Serikat. Konsep pelestarian bangunan kuno telah dicetuskan sejak pendirian Lembaga pelestarian bangunan bersejarah (*society for the protection of ancient buildings*) pada tahun 1877, *ancient monument act* merupakan peraturan dan undang-undang yang pertama kali melandasi kebijakan dan pengawasan dalam bidang pelestarian untuk melindungi lingkungan dan bangunan bersejarah (Dobby dalam Nurmala, 2000:23).

Pada awalnya konsep pelestarian berupa konservasi, yaitu pengawetan benda-benda, monumen, dan sejarah (lazim dikenal dengan preservasi). Perkembangan lingkungan perkotaan yang memiliki nilai sejarah serta kelangkaan menjadi dasar suatu tindakan pelestarian. Piagam Burra Tahun 1981 dalam Pontoh (1992:36) menyebutkan arti konservasi adalah seluruh proses pemeliharaan suatu tempat untuk mempertahankan makna kultural yang dikandungnya

Menurut Piagam Pelestarian Pusaka Indonesia (2003), pelestarian adalah upaya pengelolaan pusaka melalui kegiatan penelitian, perencanaan, perlindungan,

pemeliharaan, pemanfaatan, pengawasan dan atau pengembangan secara selektif untuk menjaga kesinambungan, keserasian dan daya dukungnya dalam menjawab dinamika jaman untuk membangun kehidupan bangsa yang lebih berkualitas

2.5.2 Kriteria-kriteria pelestarian

Dalam menentukan tindakan pelestarian, perlu dilakukan pengkajian terhadap kriteria-kriteria pelestarian yang telah digunakan di beberapa tempat/kawasan. Secara umum kriteria-kriteria pelestarian untuk situs cagar budaya di Surabaya telah ditetapkan dalam Perda No. 5 tahun 2005, yaitu sebagai berikut :

1. Umur, berkenaan dengan batas usia bangunan cagar budaya sekurang-kurangnya 50 tahun;
2. Estetika, berkenaan dengan aspek rancangan arsitektur yang menggambarkan suatu zaman dan gaya/langgam tertentu;
3. Kejamakan, berkenaan dengan bangunan-bangunan, atau bagian dari kota yang dilestarikan karena mewakili kelas atau jenis khusus bangunan yang cukup berperan;
4. Kelangkaan, berkenaan dengan jumlah yang terbatas dari jenis atau fungsinya, atau hanya satu-satunya di lingkungan atau wilayah tertentu;
5. Nilai sejarah, berkenaan dengan peristiwa perubahan dan/atau perkembangan Kota Surabaya, nilai-nilai kepahlawanan, peristiwa kejuangan bangsa Indonesia, ketokohan, politik, sosial, budaya serta nilai arsitektural yang menjadi simbol nilai kesejarahan pada tingkat nasional dan/atau daerah;
6. Memperkuat kawasan berkenaan dengan bangunan-bangunan dan/atau bagian kota yang karena potensi dan/atau keberadaannya dapat mempengaruhi serta sangat bermakna untuk meningkatkan kualitas dan citra lingkungan di sekitarnya;
7. Keaslian, berkenaan dengan tingkat perubahan dari bangunan cagar budaya baik dari aspek struktur, material, tampang bangunan maupun sarana dan prasarana lingkungannya;
8. Keistimewaan, berkenaan dengan sifat istimewa dari bangunan dimaksud; dan
9. Tengeran atau *landmark*, berkenaan dengan keberadaan sebuah bangunan, baik tunggal maupun jamak dari bangunan atau lansekap yang menjadi simbol/karakter suatu tempat atau lingkungan tersebut.

Kriteria-kriteria atau tolak ukur bangunan cagar budaya di atas tidak semuanya dapat diaplikasikan. Penggunaan kriteria pelestarian berbeda di setiap kawasan

bersejarah. Berikut ini kriteria-kriteria pelestarian yang telah ditetapkan untuk masing-masing kawasan studi, antara lain (tabel 2.15) :



Tabel 2. 15 Kriteria-Kriteria Pelestarian

Studi terdahulu	Wilayah studi	Kriteria pelestarian	Pertimbangan
Fuady (1999)	Kawasan segiempat Tunjungan Kota Surabaya	Peran sejarah	berkaitan dengan peristiwa bersejarah sebagai ikatan simbolis dahulu dan sekarang, baik yang terkait dengan perjuangan 1945, sejarah perkembangan kawasan, maupun sejarah perkembangan kota
		Keluarbiasaan	terkait dengan kekhususan atau keunikan yang dimiliki objek pelestarian dibandingkan dengan objek di sekitarnya berdasarkan unsur-unsur seperti terlangka, tertua, terbesar, terpanjang, pertama dalam jenisnya
		Memperkuat citra	berkaitan dengan peran kehadiran objek pelestarian yang dapat meningkatkan citra dan kualitas kawasan, bangunan menjadi acuan bagi warga kota atau sebagai tetenger kawasan
		Estetika	berkaitan dengan nilai estetika dan arsitektural dalam hal bentuk, struktur, tata ruang, dan ornamen
		Keaslian	terkait dengan seberapa besar perubahan yang terjadi terhadap bentuk asli bangunan, fasade, warna, dan atap bangunan
		Keterawatan	terkait dengan kondisi bangunan yang ditempati dalam keadaan terawat, kosong/tidak ditempati namun kondisinya baik, ataupun rusak dan terabaikan
Arдын (2001)	Kawasan Kota Lama Surabaya (Jembatan Merah-Kembang Jepun)	Kelangkaan	sebagai peninggalan terakhir atau yang jarang sekali terdapat tipe bangunan yang masih ada (beserta keunikan dan kemewahan visualnya)
		Keluarbiasaan	ditentukan oleh keistimewaan dalam hal ketuaan, dimensi, penonjolan, dan sebagainya yang dapat dipakai sebagai tanda atau ciri suatu kawasan
		Kejamakan	ditentukan oleh seberapa jauh suatu objek pelestarian akan mewakili suatu ragam, jenis khusus yang spesifik, atau melambangkan suatu tradisi kebudayaan
		Peran sejarah	berkaitan dengan nilai sejarah yang dimiliki dan patut diperhatikan, suatu peristiwa penting yang mencatat peran ikatan simbolis suatu rangkaian sejarah
		Memperkuat kawasan	berkaitan dengan pengaruh kehadiran objek pelestarian terhadap kawasan sekitarnya yang sangat bermakna untuk meningkatkan kualitas dan citra lingkungan
		Estetika	berkaitan dengan nilai keindahan arsitektural yang tinggi dan patut dicontoh baik dalam hal bentuk, struktur, tata ruang, maupun ornamennya.
Aji (2004)	Kawasan Jembatan Merah Kota Surabaya	Kejamakan	Mewakili dari suatu gaya arsitektur tertentu
		Estetika	Objek studi memiliki bentuk dan olahan, orientasi dan dalam keadaan terawat
		Memperkuat kawasan	Terkait dengan kesesuaian karakter bangunan dan lingkungan di sekelilingnya, memiliki potensi sebagai tengeran dan berada pada lingkungan dengan nilai sejarah tinggi
		Peran sejarah	Memiliki keterkaitan dengan sejarah nasional
		Keterkaitan dengan sejarah perkembangan	Terkait dengan fungsi bagi pusat kota lama Surabaya sebagai sarana sosial masyarakat kota

Lanjutan tabel 2.15 Kriteria-kriteria...

Studi terdahulu	Wilayah studi	Kriteria pelestarian	Pertimbangan
		kota	
Pamungkas (1998)	Kawasan pusat kota Pasuruan	Estetika	berkaitan dengan nilai keindahan dan arsitektural dalam hal bentuk struktur, tata ruang, dan ornamen khususnya dalam hal penampakan luar bangunan
		Keluarbiasaan	berkaitan dengan nilai keistimewaan, keunikan, dan kelangkaan bangunan yang potensial menjadi landmark suatu kawasan, mungkin sebagai satu-satunya yang tersisa, tertua, berdimensi skala monumental, atau peletakkannya yang menonjol
		Memperkuat citra kawasan	berkaitan dengan pengaruh kehadiran objek pelestarian terhadap kawasan sekitarnya yang sangat bermakna untuk meningkatkan kualitas dan citra lingkungan sekitarnya, baik yang dibentuk oleh kejamakan, kesatuan, kontinuitas, atau kekontrasan bangunan
		Keaslian bentuk	berkaitan dengan tingkat perubahan bentuk fisik luar dan/atau dalam bangunan, baik melalui penambahan atau pengurangan jumlah ruang, elemen-elemen struktural, konstruksi, detil-detil ornamennya
		Keterawatan	berkaitan dengan kondisi fisik bangunan seperti tingkat kerusakan, prosentase yang tersisa, dan kebersihan
		Peran sejarah	berkaitan dengan nilai sejarah yang dimiliki, suatu peristiwa penting yang mencatat peran ikatan simbolis suatu rangkaian sejarah dan babak perkembangan baik kota, arsitektur, maupun perjuangan bangsa
Nurmala (2003)	Kawasan Pecinan, Pasar Baru Kota Bandung	Estetika	berkaitan dengan nilai estetis dan arsitektural, meliputi bentuk, gaya, struktur, tata ruang, ornamen
		Keselamatan	kondisi bangunan kuno yang sudah lama, tentunya mengakibatkan konstruksinya yang rapuh akibat usia, untuk itu perlu diperhatikan pemeliharaan bangunan kuno agar tidak terjadi sesuatu yang membahayakan keselamatan
		Kejamakan	mewakili kelas dan jenis khusus, tipikal yang cukup berperan
		Kelangkaan	mewakili sisa dari warisan peninggalan terakhir dari gaya yang mewakili jamannya, yang tidak dimiliki daerah lain
		Keluarbiasaan	suatu objek konservasi yang memiliki bentuk paling menonjol, tinggi, dan besar
		Peran sejarah	lingkungan kota atau bangunan yang memiliki nilai historis suatu peristiwa yang mencatat peranan ikatan simbolis suatu rangkaian sejarah masa lalu dan babak perkembangan suatu kota untuk dilestarikan dan dikembangkan
		Penguat karakter kawasan	kehadiran suatu objek atau kehadiran suatu karya akan mempengaruhi kawasan-kawasan sekitar dan bermakna untuk meningkatkan kualitas dan citra lingkungan

Sumber : Fuady (1999), Ardyana (2001), Aji (2004), Pamungkas (1998), Nurmala (2003)

Selain pertimbangan fisik, untuk menentukan dasar-dasar pertimbangan objek pelestarian juga terdapat aspek pertimbangan non fisik, yaitu sebagai berikut (Nurmala, 2003:182; Aji, 2005; Pamungkas, 1998:80):

- a. Ekonomi/Komersil, keberadaan bangunan tua/bersejarah dengan kondisi yang baik akan menjadi daya tarik bagi para wisatawan dan investor untuk mengembangkannya, sehingga dapat digali potensi ekonominya. Aspek ekonomi/komersil dapat dihubungkan baik dengan telah terbentuknya atau adanya arahan rencana dominasi fungsi kegiatan komersil di kawasan bersejarah atau membentuk vitalitas ekonomi baru pada kawasan yang awalnya bersifat non-komersil.
- b. Sosial dan budaya, bangunan tua/bersejarah tersebut memiliki nilai agama dan spiritual, memiliki nilai budaya dan tradisi yang penting bagi masyarakat.
- c. Fungsional, agar kelangsungan hidup bangunan tetap terjaga dengan berusaha untuk tetap mengaktifkan fungsi bangunan, sehingga bangunan tua/bersejarah tetap bernilai tinggi dan terawat.
- d. Fungsi objek dalam lingkungan kota, berkaitan dengan kualitas lingkungan secara menyeluruh. Objek merupakan bagian dari kawasan bersejarah dan sangat berharga bagi kota. Objek juga merupakan tengeran (*landmark*) yang memperkuat karakter kota yang memiliki keterkaitan emosional dengan warga setempat.

Dalam skala yang lebih luas, yaitu bagian kota atau wilayah, kriteria yang dapat digunakan untuk menentukan objek pelestarian adalah (Pontoh *dalam* Nurmala, 2003: 33) :

1. Kriteria arsitektural

Suatu kota atau kawasan yang akan dipreservasikan atau dikonservasikan memiliki kriteria kualitas arsitektur yang tinggi, di samping memiliki proses pembentukan waktu yang lama atau keteraturan dan keanggunan (*elegance*)

2. Kriteria historis

Kawasan yang akan dikonservasikan memiliki nilai historis dan kelangkaan yang memberikan inspirasi dan referensi bagi kehadiran bangunan baru, meningkatkan vitalitas bahkan menghidupkan kembali keberadaannya yang memudar

3. Kriteria simbolis

Kawasan yang memiliki makna simbolis paling efektif bagi pembentukan citra suatu kota

2.5.3 Tindakan pelestarian

Ragam tindakan pelestarian didasarkan pada beberapa pertimbangan, adalah sebagai berikut:

- a. Adanya penetapan tingkat kepentingan pelestarian terhadap objek studi yang dibagi menjadi tiga tingkat kepentingan, yaitu objek dengan tingkat kepentingan pelestarian tinggi, objek dengan tingkat kepentingan pelestarian sedang, dan objek dengan tingkat kepentingan pelestarian rendah; dan
- b. Adanya klasifikasi tingkat perubahan yang ditimbulkannya, yaitu tingkat perubahan kecil, tingkat perubahan sedang (tidak begitu besar), dan tingkat perubahan besar

Pelestarian bangunan kuno merupakan salah satu bentuk kegiatan pelestarian terhadap cagar budaya sebagaimana yang ditetapkan dalam UU Cagar Budaya No. 5 Tahun 1992. Beberapa kasus pelestarian bangunan terdapat dua jenis upaya pelestarian yang digunakan, mencakup upaya pelestarian secara fisik dan upaya pelestarian secara non fisik. Upaya pelestarian secara fisik, terdiri dari teknik-teknik pelestarian yang sudah dikenal luas, seperti preservasi, konservasi, renovasi, dan sebagainya. Sementara itu, upaya pelestarian secara non fisik merupakan upaya pelestarian yang bersifat ekonomi, sosial, dan hukum. Penjelasan mengenai masing-masing upaya pelestarian tersebut dapat diuraikan sebagai berikut (Attoe *dalam* Catanese & Snyder, 1996:425-432; Uno, 1998: 18-22):

1. Pelestarian fisik

Secara umum, prinsip pelestarian menurut Charter (1981) dan Catanese (1979), yaitu sebagai berikut:

- a. Preservasi, yaitu melindungi, memelihara suatu tempat sesuai aslinya serta mencegah proses kerusakannya;
- b. Konservasi, yaitu kegiatan pemeliharaan suatu tempat guna mempertahankan nilai kulturnya dengan tujuan agar pelestarian lebih efisien searah perkembangannya, pengubahan tempat-tempat ini tetap mengacu pada nilai kesejarahannya;
- c. Restorasi, yaitu mengembalikan kondisi fisik bangunan seperti semula dengan membuang elemen orisinal yang telah hilang tanpa menggunakan bahan baku baru;

- d. Rehabilitasi, yaitu mengembalikan kondisi fisik bangunan yang rusak, hingga berfungsi seperti semula, dalam hal ini kelangsungan sejarah tetap terjaga;
- e. Renovasi, yaitu upaya merubah sebagian atau seluruh interior bangunan, sehubungan dengan perlunya adaptasi bangunan bersangkutan terhadap fungsi baru;
- f. Rekomendasi, yaitu upaya membangun kembali penampilan orisinal suatu kawasan atau bangunan sesuai dengan informasi kesejarahan yang diketahui; dan
- g. Adaptasi/revitalisasi, yaitu upaya dalam mengubah suatu tempat agar dapat digunakan untuk fungsi baru yang sesuai.

Beberapa metode pendekatan yang dapat dipraktekkan berdasarkan kondisi dan permasalahan setempat (Budihardjo, 1997: 18-22; Piagam Burra, 1999) :

Tabel 2. 16 Jenis Kegiatan Pelestarian

Kegiatan	Pengertian	Contoh
Preservasi	Pelestarian suatu tempat persisi seperti keadaan aslinya tanpa upaya perubahan termasuk upaya mencegah penghancuran	Mempertahankan bahan sebuah tempat dalam kondisi eksisting dan memperlambat pelapukan
Konservasi	Suatu usaha pemeliharaan, perlindungan, pemanfaatan secara efisien dengan niat untuk mempertahankan suatu tempat tertentu antara lain, yaitu tanah, wilayah, bangunan atau kelompok bangunan dengan melibatkan lingkungan. Hal ini bertujuan untuk menghadirkan sejarah, implikasi tradisional atau budaya, kehebatan, sosial, arti penting ekonomi, iklim dan atau lokasi geografisnya. Semua ini dilihat dari aspek pentingnya pada awalnya, saat ini dan untuk masa depan. Renovasi, rehabilitasi, pemugaran dan gentrifikasi rata-rata menghadirkan proses konservasi suatu tempat	Pelestarian kantor Gubernur Jenderal Belanda di Jakarta-Kota yang diberikan manfaat baru sebagai museum Fatahillah. Selain itu pemanfaatan eks. Gedung VOC di Sunda Kelapa atau Pasar Ikan sebagai Museum Bahari
Restorasi	Usaha untuk mengembalikan kondisi suatu tempat ke kondisi terdahulu dengan membuang elemen-elemen tambahan, dan memasang kembali bagian asli yang telah hilang, tanpa menambah bagian baru	Restorasi stupa Candi Borobudur
Rekonstruksi	Usaha untuk mengembalikan kondisi atau membangun suatu bangunan sedekat mungkin dengan wujud aslinya yang diketahui. Proses rekonstruksi secara normal dilaksanakan jika diperlukan untuk reka ulang tempat yang sudah sangat rusak atau hampir punah	Rekonstruksi kota tua yang hancur di Banten dengan menggunakan fragmen dan sisa yang membentuk dasar konstruksinya
Adaptasi	Usaha untuk mengubah suatu bangunan tua agar dapat digunakan untuk fungsi baru yang sesuai, tanpa menuntut perubahan drastis	Perubahan fungsi bangunan tanpa merubah bentuk bangunan
Renovasi	Suatu usaha untuk mengubah sebagian atau seluruhnya pada bangunan-bangunan tua, terutama bagian interiornya, dengan tujuan mengadaptasi bangunan tersebut untuk menampung penggunaan baru (<i>adaptive re-use</i>) atau menjaga penggunaan atau fungsi awal tetapi dengan konsep dan kondisi modern. Usaha ini pada umumnya berjalan bergandengan dengan konservasi dan gentrifikasi dari suatu lingkungan atau bangunan	• Proses renovasi ini mencakup adalah, pengubahan antara ruangan, perbaikan sistem sanitasi, peningkatan keamanan bangunan dalam rangka memenuhi kebutuhan peraturan bangunan baru • Sebagai contoh pada lokasi Hotel Preanger di Bandung dibuat dengan memelihara gedung tua utama

Lanjutan Tabel 2.16 Jenis kegiatan pelestarian

Kegiatan	Pengertian	Contoh
		Hotel Preanger mengingat nilai arsitektur dan arti historisnya. Bagaimanapun, bangunan tua harus lebih dulu mengalami proses renovasi dalam rangka memenuhi standar hotel internasional yang ditetapkan oleh manajemen Hotel Preanger
Rehabilitasi	Usaha mengembalikan kondisi bangunan atau bagian kota yang mengalami kerusakan, atau kemunduran dari kondisi aslinya, sehingga dapat berfungsi lagi seperti yang diinginkan. Metode ini banyak digunakan dalam proses gentrifikasi dan konervasi bangunan dan lingkungan	Perbaikan jalan, saluran air, saluran limbah yang rusak, sehingga dapat kembali seperti semula dan perbaikan bagian bangunan yang telah rusak sehingga dapat dipergunakan sebagaimana mestinya
Gentrifikasi	Suatu usaha perbaikan vitalitas kota dengan perbaikan kualitas lingkungan tanpa membuat perubahan yang penting pada struktur fisik suatu daerah. Gentrifikasi mempunyai tujuan perbaikan kehidupan ekonomi dengan bersandar pada kekuatan pasar, menggunakan berbagai fasilitas umum dan jasa yang ada, meningkat kemampuan dan mutu jasa tersebut dalam program rehabilitasi/renovasi, tanpa melakukan demolisi	Sebagai contoh perbaikan kualitas kampung dan lingkungan yang berfokus pada rehabilitasi berbagai infrastruktur yang masih berfungsi, ketetapan infrastruktur dasar baru yang diperlukan, tetapi mengubah sedikit struktur lingkungan yang ada
Demolisi	Usaha penghancuran atau perombakan suatu lingkungan binaan yang sudah rusak atau membahayakan	Penghancuran bangunan kuno

Sumber : Budiardjo, 1997: 18-22; Piagam Burra, 1999

Tindakan-tindakan pelestarian yang sudah ditetapkan secara umum tidak semuanya dapat diaplikasikan. Pemilihan tindakan pelestarian disesuaikan dengan karakteristik bangunan kuno dan permasalahan yang terdapat di suatu kawasan bersejarah. Berikut adalah tindakan pelestarian yang telah ditetapkan di beberapa kawasan bersejarah di Indonesia (tabel 2.17).

Tabel 2. 17 Arahan Pelestarian Fisik pada Penelitian Terdahulu

Studi terdahulu	Wilayah studi	Pelestarian fisik
Fuady (2000)	Kawasan segiempat tunjungan Kota Surabaya	▪ Konservasi ▪ Rehabilitasi ▪ Redevelopment
Ardayan (2001)	Kawasan Kota Lama Surabaya	▪ Preservasi ▪ Restorasi ▪ Rehabilitasi ▪ Renovasi ▪ Rekonstruksi ▪ Adaptasi ▪ Addisi ▪ Gentrifikasi ▪ demolisi
Aji (2004)	Kawasan Jembatan Merah Kota Surabaya	▪ preservasi ▪ konservasi ▪ rehabilitasi ▪ adaptasi/revitalisasi ▪ addisi ▪ renovasi ▪ demolisi
Pamungkas (1998)	Kawasan Pusat Kota Pasuruan	▪ preservasi ▪ rehabilitasi ▪ demolisi

Lanjutan Tabel 2.17 Arahan pelestarian fisik....

Studi terdahulu	Wilayah studi	Pelestarian fisik
Virgyani (2002)	Kawasan Kembang Jepun Kota Surabaya	▪ preservasi ▪ konservasi ▪ demolisi
Setyawan (2005)	Kawasan Masjid Menara Kudus, Jawa Tengah	▪ preservasi ▪ konservasi ▪ adaptasi/revitalisasi ▪ rehabilitasi ▪ demolisi

Sumber : Fuady (1999), Aji (2004), Pamungkas (1998), Virgyani (2002), Setyawan (2005)

2. Pelestarian non fisik

a. Metode ekonomi

Menurut Attioe dalam Catanese & Snyder (1996: 425-432), metode ekonomi dalam pelestarian bangunan dapat dijabarkan, yaitu sebagai berikut:

1). Insentif pajak

Insentif pajak yang dimaksud dapat berupa, antara lain:

- Pengurangan tarif pajak untuk bangunan bersejarah;
- Pembebanan pajak yang dibuat berdasarkan pemanfaatan bangunan yang ada, bukan berdasarkan pemanfaatan yang paling terbaik atau ideal; dan
- Pemberian ijin investasi pada bidang rehabilitasi atau suatu pembebanan perbaikan lingkungan bersejarah untuk menggantikan bagian dari suatu pembayaran pajak.

2). Subsidi

Subsidi dapat berupa pengurangan pendapatan pemerintah untuk menunjang tindakan pemeliharaan, baik dalam bentuk pemberian kredit, bantuan maupun penurunan harga.

3). Pinjaman

Tersedianya pinjaman dari Pemerintah maupun swasta dapat memperbesar peluang bagi terjadinya perlindungan bangunan/lingkungan kuno. Pertambahan nilai dari bangunan dan lingkungan bersejarah dapat mengimbangi biaya peminjaman. Pinjaman dapat dikembalikan dengan bunga atas penjualan hak milik yang dijual atau diperbaiki dengan pinjaman tersebut.

4). Pengalihan hak-hak membangun (*Transfer Development Right*)

Pengalihan hak membangun atau TDR adalah salah satu perangkat dalam proses perencanaan kota yang telah banyak dipakai di beberapa negara bagian di Amerika Serikat yang dirancang untuk memberikan kompensasi kepada pemilik tanah atau bangunan yang haknya untuk mengembangkan

tanah atau bangunannya dibatasi oleh peraturan-peraturan yang berlaku (Uno, 1998: 28-29). Penerapan pengalihan hak atas KLB ini diatur oleh suatu perangkat Panduan Rancang Kota agar manifestasi fisik yang kemudian terbentuk tidak akan merusak atau mengurangi makna dari aset budaya/historis tersebut, tetapi akan memperkuat keberadaan aset tersebut di dalam kota. Konsep TDR merupakan suatu mekanisme untuk mengendalikan desain yang inovatif dan mudah diadaptasi.

b. Metode sosial

Penerapan metode sosial berupa pemberian penghargaan dari pemerintah, publikasi, serta keanggotaan perkumpulan pemilik atau pengelola bangunan. Metode ini bertujuan untuk memberikan motivasi dan dorongan moral kepada pemilik atau pengelola bangunan.

c. Metode hukum

Menurut Attioe dalam Catanese & Snyder (1992: 426-428), metode hukum yang digunakan sebagai metode perlindungan bangunan yang dilestarikan, yaitu sebagai berikut:

- Pedoman desain (*Design Guidelines*)

Merupakan perangkat pengendalian rancangan dan konstruksi baru yang akan diterapkan pada bangunan kuno yang dinilai akan merusak karakter kekunoannya ataupun lingkungan lamanya (Pontoh, 1992:39). Pedoman ini digunakan untuk mengendalikan kemungkinan terjadinya desain dan konstruksi baru yang dinilai menyimpang dari karakter bangunan atau lingkungan kuno serta berpeluang merusak karakter tersebut.

- Penentuan wilayah (*Zoning*)

Suatu lingkungan yang ditetapkan sebagai lingkungan bersejarah dapat ditambahkan batasan-batasan tertentu khususnya bagi penggunaan bangunan dan konstruksi baru yang diperkenankan atau diijinkan.

- Perlindungan yang sah (*Legal designation*)

Perlindungan yang sah ini diwujudkan dalam tiga bentuk, yaitu pendaftaran yang transparan terhadap suatu kawasan, lingkungan, bangunan serta objek yang dinilai harus dilestarikan pada tingkat nasional maupun internasional; pemeriksaan atas perubahan yang diusulkan pada bangunan tertentu; beberapa mekanisme pemeriksaan dalam menghentikan atau memperlambat proses perubahan.

- Kepemilikan (*Ownership*)

Pedoman ini merupakan pengelolaan lingkungan atau bangunan bersejarah (hak milik langsung dan permanen) yang dialihkan kepada suatu badan atau lembaga yang tertarik melakukan studi.

2.5.4 Tinjauan kebijakan pelestarian

a. UU No. 5 Tahun 1992 Tentang Benda Cagar Budaya

Perlindungan dan pelestarian benda cagar budaya dalam undang-undang tersebut disebutkan bahwa harus dilakukan karena merupakan kekayaan budaya bangsa yang penting artinya bagi pemahaman dan pengembangan sejarah, ilmu pengetahuan dan kebudayaan. Kemudian yang dimaksud dengan benda cagar budaya menurut UU No. 5 Tahun 1992 adalah:

- Benda buatan manusia, bergerak atau tidak bergerak yang berupa kesatuan atau kelompok atau bagian lainnya; atau sisa-sisanya yang berumur sekurang-kurangnya 50 tahun, atau mewakili masa/gaya yang khas sekurang-kurangnya 50 tahun serta dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan dan kebudayaan;
- Benda alam yang dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan; dan
- Situs atau lokasi yang mengandung atau diduga mengandung benda cagar budaya termasuk lingkungan yang diperlukan bagi pengamannya.

b. Piagam Pelestarian Pusaka Indonesia

Piagam pelestarian Pusaka Indonesia atau yang dikenal pula dengan *Indonesia Charter For Heritage Conservation*, merupakan piagam yang dihasilkan untuk memperingati Tahun Pusaka Indonesia 2003 yang dikelola oleh Jaringan Pelastarian Pusaka Indonesia dan *International Council on Monuments and Sites* (ICOMOS) Indonesia dan didukung oleh Kementerian Kebudayaan dan Pariwisata RI.

Beberapa kesepakatan yang dihasilkan, sebagai berikut:

- Pusaka Indonesia adalah pusaka alam, pusaka budaya, dan pusaka saujana. Pusaka alam adalah bentukan alam yang istimewa. Pusaka budaya adalah hasil cipta, rasa, karsa, dan karya yang istimewa dari lebih 500 suku bangsa di Tanah Air Indonesia, secara sendiri-sendiri, sebagai kesatuan bangsa Indonesia, dan dalam interaksinya dengan budaya lain sepanjang sejarah keberadaannya. Pusaka saujana adalah gabungan pusaka alam dan pusaka budaya dalam kesatuan ruang dan waktu.

- Pusaka budaya mencakup pusaka berwujud dan pusaka tidak berwujud.
- Pusaka yang diterima dari generasi-generasi sebelumnya sangat penting sebagai landasan dan modal awal bagi pembangunan masyarakat Indonesia di masa depan, karena itu harus dilestarikan untuk diteruskan kepada generasi berikutnya dalam keadaan baik, tidak berkurang nilainya, bahkan perlu ditingkatkan untuk membentuk pusaka masa datang.
- Pelestarian adalah upaya pengelolaan pusaka melalui kegiatan penelitian, perencanaan, perlindungan, pemeliharaan, pemanfaatan, pengewasan, dan atau pengembangan secara selektif untuk menjaga kesinambungan, keserasian, dan daya dukungnya dalam menjawab dinamika jaman untuk membangun kehidupan bangsa yang berkualitas.

c. Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2005 Tentang Pelestarian Bangunan Dan/Atau Lingkungan Cagar Budaya

Perda No. 5 Tahun 2005 adalah Peraturan yang dikeluarkan Pemerintah Surabaya untuk menjaga kelestarian bangunan dan/atau lingkungan cagar budaya melalui pengaturan terhadap perlindungan dan pemeliharaan serta hal-hal lain yang terkait dengan pelestarian bangunan dan/atau lingkungan cagar budaya. Perda No. 5 Tahun dikeluarkan dengan pertimbangan perkembangan Kota Surabaya yang pesat, sehingga berpengaruh terhadap kelestarian bangunan dan/atau lingkungan cagar budaya.

Beberapa ketentuan dalam Perda No. 5 Tahun 2005 sebagai berikut :

- Bangunan cagar budaya adalah bangunan buatan manusia berupa kesatuan atau kelompok, atau bagian-bagiannya atau sisa-sisanya, yang berumur sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, atau mewakili masa gaya yang khas dan mewakili masa gaya sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan dan kebudayaan
- Lingkungan cagar budaya adalah kawasan di sekitar atau di sekeliling bangunan cagar budaya yang diperlukan untuk pelestarian bangunan cagar budaya dan/atau kawasan tertentu yang berumur sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan dan kebudayaan
- Pelestarian atau konservasi adalah segenap proses pengelolaan, suatu bangunan dan/atau lingkungan cagar budaya agar makna budaya yang dikandungnya terpelihara dengan baik dengan tujuan untuk melindungi, memelihara dan memanfaatkan, dengan cara preservasi, pemugaran atau demolisi

Dalam Perda No. 5 Tahun 2005 pasal 11 pemerintah telah mengklasifikan bangunan kuno menjadi empat golongan, yaitu bangunan cagar budaya cagar budaya Golongan A, Golongan B, Golongan C, dan Golongan D dengan upaya pelestarian sebagai berikut :

- Bangunan cagar budaya Golongan A adalah bangunan cagar budaya yang harus dipertahankan dengan cara preservasi
- Bangunan cagar budaya Golongan B adalah bangunan cagar budaya yang dapat dilakukan pemugaran dengan cara restorasi/rehabilitasi atau rekonstruksi
- Bangunan cagar budaya Golongan C adalah bangunan cagar budaya yang dapat dilakukan pemugaran dengan cara revitalisasi/adaptasi
- Bangunan cagar budaya Golongan D adalah bangunan cagar budaya yang keberadaannya dianggap dapat membahayakan keselamatan pengguna maupun lingkungan sekitarnya, sehingga dapat dibongkar dan dapat dibangun kembali sesuai dengan aslinya dengan cara demolisi

d. Surat Keputusan Walikota No. 188.45/251/402.1.04/1996 dan Surat Keputusan Walikota No. 188.45/004/402.1.04/1998

Pengeluaran SK Walikota No. 188.45/251/402.1.04/1996 dan No. 188.45/004/402.1.04/1998 adalah salah satu langkah pemerintah Kota Surabaya dalam upaya perlindungan dan pelestarian benda-benda cagar budaya. Dalam kedua Surat Keputusan Walikota tersebut ditetapkan 163 benda cagar budaya di Kota Surabaya yang patut dilestarikan. Koridor Jalan Veteran memiliki 8 (delapan) bangunan yang ditetapkan menjadi benda cagar budaya yang patut dilestarikan.

2.5.5 Tahapan penentuan strategi pelestarian

Dalam kaitan dengan upaya pelestarian adalah menjabarkan permasalahan-permasalahan secara teknis yang terdiri dari (Sidharta *dalam* Budiharjo, 2003: 10; Antariksa *et al*, 1997: 31-32) :

1. Pengumpulan/inventarisasi data

Meliputi kegiatan-kegiatan:

- a. Mencari kebenaran dan bukti-bukti sejarah terhadap objek penelitian, dengan cara survey dokumen (laporan, sketsa, foto, dan peta) dan survey lapangan (titik berat pada deskripsi data fisik dan data historis), dalam rangka mengkaji kelayakan untuk suatu rencana kegiatan pelestarian;
- b. Observasi dan wawancara di lapangan kepada semua pihak yang terkait (terutama pada pemilik atau pemakai bangunan), dengan menggunakan alat

- bantu berupa daftar kuisioner, untuk lebih melengkapi perolehan data fisik dan historis objek penelitian;
- c. Teknik pengamatan yang dilakukan berupa *insight observation*, diperkaya dengan interpretasi komparatif, khususnya dalam menilai objek-objek untuk dipilih sebagai sampel penelitian.
 2. Penyusunan/pengolahan data dan analisa
Setelah data disusun secara sistematis selanjutnya dalah analisa terhadap setiap objek pelestarian. Dari seluruh data dilakukan kategorisasi dan klasifikasi jenis-jenis bangunan mulai dari skala makro dampai dengan mikro
 3. Pengkajian makna kultural
Penyusunan/pengolahan data secara sistematis untuk kemudian dilakukan analisis terhadap setiap objek pelestarian, dengan cara mengklasifikasikan jenis-jenis bangunan atau lingkungan yang diteliti dan menilai makna kulturalnya melalui metoda pembobotan (penilaian yang dilakukan secara rasional objektif dengan pembobotan dan angka terhadap kriteria/tolak ukur fisik-visual dan non-fisik)
Dilakukan berdasarkan kriteria estetika, kejamakan, kelangkaan, peran sejarah, pengaruh terhadap lingkungan dan keistimewaan. Tidak tertutup kemungkinan untuk mempergunakan kriteria yang lain seperti nilai-nilai sosial (kualitas tempat/lingkungan yang menjadi pusat kegiatan spiritual), nilai ilmiah (manfaat tempat/lingkungan terhadap pengembangan ilmu pengetahuan dan jasa informasi), nilai komersial (arti penting suatu tempat/lingkungan untuk kegiatan yang menghasilkan uang).
 4. Penentuan prioritas dan peringkat
Dilakukan melalui sistem pembobotan (*score*) dalam proses pengkajian makna kultural akan diperoleh prioritas dan peringkat dari setiap objek pelestarian. Hasil inilah yang akan dipergunakan untuk merumuskan strategi dan kebijakan pelstarian yang meliputi konservasi, preservasi, restorasi/rehabilitasi, rekonstruksi, adaptasi/revitalisasi dan demolisi atau penghancuran.

2.6 Tinjauan *Analytic Hierarchy Process*

Metode AHP ini dikembangkan oleh Thomas Saaty pada tahun 1970. analisa proses hirarki merupakan salah satu metode untuk membantu dalam pengambilan keputusan. Metode ini pada dasarnya adalah memecahkan suatu permasalahan yang kompleks dan tidak terstruktur ke dalam kelompok-kelompoknya; mengatur kelompok-

kelompok tersebut ke dalam suatu hirarki; memasukkan nilai numerik sebagai pengganti persepsi manusia dalam melakukan perbandingan relative dan akhirnya dengan suatu sintesa ditentukan elemen mana yang mempunyai prioritas tertinggi (Permadi, 1992: 7).

Beberapa aksioma yang terkandung dalam suatu model *Analitytic Hierarchy Proses* (Permadi, 1992:18), yaitu sebagai berikut:

1. Aksioma 1

Reciprocal Comparison, artinya pengambilan keputusan harus dapat membuat perbandingan dan menyatakan preferensinya. Preferensi tersebut harus memenuhi syarat resiprokal, yaitu kalau A lebih disukai daripada B dengan skala X, maka B lebih disukai daripada A dengan skala $1/X$.

2. Aksioma 2

Homogeneity, artinya preferensi seseorang harus dapat dinyatakan dengan skala terbatas atau dengan kata lain elemen-elemennya dapat dibandingkan dengan yang lain. Kalau aksioma ini tidak dipenuhi, maka elemen-elemen yang dibandingkan tersebut tidak homogen dan harus dibentuk suatu elemen-elemen yang baru.

3. Aksioma 3

Independence, artinya preferensi dinyatakan dengan mengasumsikan bahwa kriteria tidak dipengaruhi oleh alternatif-alternatif yang ada melainkan oleh objektif secara keseluruhan. Ini menunjukkan bahwa pola ketergantungan antara elemen-elemen dalam satu tingkat dipengaruhi atau tergantung pada elemen-elemen pada tingkat di atasnya.

4. Aksioma 4

Expectations, artinya untuk tujuan pengambilan keputusan, struktur hirarki diasumsikan lengkap. Apabila asumsi ini tidak dipengaruhi, maka pengambilan keputusan tidak memakai seluruh kriteria dan atau objektif yang tersedia atau diperlukan, sehingga keputusan yang diambil dianggap tidak lengkap

Landasan dari metode ini adalah pada perbandingan relatif antara berbagai elemen/faktor yang ingin diketahui prioritas pengembangannya. Kelebihan metode ini adalah metode ini merangsang timbulnya tindakan kreatif untuk mengevaluasi keefektifan tindakan yang terletak pada kontrol konsistensi dari seperangkat alternatif yang akan ditentukan prioritasnya melalui matriks perbandingan. Pendekatan ini bertolak dari asumsi bahwa persepsi atau penilaian manusia terhadap sesuatu tidak selalu konsisten.

A. Prinsip dasar AHP

Ada tiga prinsip dasar dalam AHP (Permadi, 1992: 21), yaitu sebagai berikut :

1. Menggambarkan dan menguraikan secara hirarkis, yaitu memecah persoalan menjadi lebih terstruktur yang bisa digambarkan dalam bagan/hirarki
2. Penyusunan skala prioritas relatif antar elemen yang mau dibandingkan menurut tingkat kepentingannya
3. Konsistensi logis, yaitu menjamin bahwa semua elemen yang dikelompokkan secara logis dan diperingatkan secara konsisten dengan suatu kriteria yang logis.

Sistem yang kompleks dapat dengan mudak dipahami kalau memecahnya menjadi berbagai elemen yang pokok secara hirarkis, kemudian menyusun kembali pertimbangan tentang tingkat relativitas kepentingan elemen/faktor tersebut. Hirarki yang sederhana berbentuk linear, yang naik atau turun dari tingkat satu ke tingkat yang lain. Misalnya, hirarki administrasi wilayah yang naik dari kelurahan ke kecamatan, ke kabupaten dan seterusnya.

Terdapat dua jenis hirarki (Bambang *dalam* Tohari, 2005: 40), yaitu sebagai berikut :

a. Hirarki struktural

Sistem yang kompleks disusun ke dalam komponen-komponen pokoknya dalam urutan menurun menurut sifat structural mereka, misalnya : ukuran, bangun, warna atau umur. Hirarki struktural erat kaitannya dengan cara otak menganalisis suatu hal yang kompleks, yaitu dengan memecah objek menjadi sejumlah gugusan

b. Hirarki fungsional

Hirarki fungsional menguraikan sistem yang kompleks menjadi elemen-elemen pokoknya menurut hubungan esensial mereka. Hirarki ini sangat membantu untuk membawa sistem kea rah tujuan yang diinginkan, misalnya pemecahan konflik. Setiap perangkat elemen dalam hirarki fungsional menduduki satu tingkat. Tingkat pusat disebut fokus yang biasanya terdiri atas satu elemen, yaitu sasaran keseluruhan yang sifatnya luas. Tingkat-tingkat berikutnya dapat memiliki beberapa elemen, meskipun jumlahnya biasanya kecil antara lima sampai sembilan yang sifatnya lebih sempit.

B. Langkah dasar AHP

Pengkajian AHP dimulai dengan menata elemen suatu persoalan dalam membentuk hirarki, lalu membuat perbandingan berpasangan antara elemen dalam satu tingkat sesuai dengan yang diperlukan oleh kriteria-kriteria yang berada setingkat lebih

tinggi. Berbagai perbandingan ini menghasilkan prioritas dan akhirnya melalui sintetis menghasilkan prioritas. Prioritas ini digunakan mengukur konsistensi dan menangani interdependensi. Secara singkat, langkah sistematis penyusunan AHP adalah sebagai berikut (Tohari, 2005):

1. Definisikan permasalahan dan rinci pemecahan yang diinginkan;
2. Struktur hirarki dari sudut pandang manajerial menyeluruh (dari tingkat puncak hingga ke tingkat yang dimungkinkan campur tangan untuk memecahkan persoalan itu);
3. Membuat sebuah matriks banding berpasangan untuk kontribusi atau pengaruh elemen yang relevan atas kriteria yang berpengaruh yang berada setingkat di atasnya. Dalam matriks ini, pasangan-pasangan elemen yang dibandingkan berkenaan dengan suatu kriteria yang lebih tinggi. Dalam membandingkan suatu elemen, orang lebih suka memberi suatu pertimbangan yang menunjukkan nilai resiprokalnya;
4. Mendapatkan semua pertimbangan yang diperlukan untuk mengembangkan perangkat matriks di langkah 3;
5. Setelah mengumpulkan semua data banding berpasangan itu dan memasukkan nilai-nilai kebalikannya beserta entri bilangan 1 sepanjang diagonal utama, prioritas dicaridan konsistensi diuji;
6. Melaksanakan langkah 3, 4 dan 5 untuk semua tingkat dan gugusan dalam hirarki tersebut;
7. Menggunakan komposisi secara hirarki untuk membobotkan vektor-vektor yang bersangkutan dengan entri prioritas dari tingkat bawah berikutnya, dan seterusnya. Hasilnya adalah vektor prioritas menyeluruh untuk tingkat hirarki yang paling bawah, dan jika hasilnya ada beberapa bisa diambil rata-rata aritmatiknya;
8. Mengevaluasi konsistensi untuk seluruh hirarki dengan mengalikan setiap indeks konsistensi dengan prioritas kriteria yang bersangkutan dan menjumlahkan hasil kalinya. Hasil ini dibagi dengan pernyataan sejenis yang menggunakan indeks konsistensi acak yang sesuai dengan dimensi masing-masing matriks. Dengan cara yang sama, setiap indeks konsistensi acak juga dibuat berdasarkan prioritas kriteria yang bersangkutan, dan hasilnya dijumlahkan.

C. Perhitungan AHP

Latar belakang pemakaian metode ini adalah karena dalam kehidupan sehari-hari sering dijumpai penilaian yang tidak konsisten terhadap suatu masalah (dibanding

masalah lain). Secara relatif terdapat persepsi bahwa membandingkan alternatif yang satu dengan lainnya, manakah yang paling penting dan berapakah kadar lebih pentingnya. Metode AHP mengajukan suatu sistem penilaian konsisten, yang relatif bisa dikuantitatifkan menjadi bobot 1 sampai 9. Dalam AHP bobot-bobot tersebut mempunyai pengertian seperti tabel 2.18.

Tabel 2. 18 Intensitas Kepentingan/Derajat Penilaian Antar Pasangan Faktor/Parameter

Intensitas Kepentingan	Definisi	Keterangan/penjelasan
1	Sama penting	Kedua faktor tersebut memberikan dukungan yang sama pentingnya terhadap tujuan tertentu
3	Relatif agak penting terhadap lainnya	Telah nyata pentingnya faktor tersebut dibandingkan dengan faktor lainnya, tetapi tidak menyakinkan
5	Perlu dan kuat kepentingannya	Jelas, nyata dan nampak dalam beberapa peristiwa dan kriteria logis menunjukkan faktor tersebut jauh lebih penting dari lainnya
7	Menyolok kepentingannya	Jelas, nyata dan nampak terbukti bahwa beberapa peristiwa menunjukkan faktor tersebut jauh lebih penting dari yang lainnya
9	Mutlak penting	Jelas, nyata dan nampak terbukti bahwa beberapa peristiwa menunjukkan faktor tersebut sangat penting dalam pemufakatan yang paling tinggi
2,4,5,8	Nilai penengah antara dua pertimbangan diatas yang berdekatan	Jika diperlukan suatu penilaian yang kompromistis atas kedua faktor yang diperbandingkan
Berbalasan dengan bilangan-bilangan diatas	Suatu faktor (i) mempunyai salah satu angka kepentingan diatas jika dibandingkan dengan faktor pasangannya (j) mempunyai angka berbalasan dari salah angka tersebut jika dibandingkan dengan faktor (i)	Suatu asumsi/anggapan yang logis

Sumber : Saaty dalam Tohari, 2005: 42

1. Menentukan Vektor Eigen (EV)

Nilai EV bisa diperoleh dengan rumus (Saaty dalam Tohari, 2005:43)

$$E_{vj} = \sqrt[n]{(N_i1 \times N_i2 \times N_i3 \dots \times N_in)}$$

dengan I=1,2,3,...,n

2. Menentukan Vektor Prioritas (VP)

Vektor prioritas pada dasarnya merupakan EV yang telah disesuaikan, VP tiap baris merupakan rasio EV tiap baris terhadap jumlah total EV. Nilai VP merupakan persentase dari EV sehingga jumlah seluruh VP adalah 1 (100%). VP tiap baris diperoleh dengan rumus sebagai berikut (Saaty dalam Tohari, 2005: 43) :

$$VP_i = EV_i / \sum V_i$$

3. Menentukan Konsistensi Maksimum (λ maks) dan Indeks Konsistensi

Nilai Eigen (*Eigen Value* = λ maks) pada AHP bertujuan untuk melihat penyimpangan konsistensi suatu matriks. Secara praktis, λ maks diperoleh dari hasil perkalian jumlah kolom 1 dengan vektor prioritas baris 1, jumlah kolom kedua dikalikan dengan vektor prioritas baris 2 dan seterusnya, kemudian dijumlahkan atau dengan rumus (Saaty dalam Tohari, 2005: 43) :

$$\lambda_{maks} = \sum (jumlahkolomkej \times V_{piuntuki} = j$$

λ maks selalu lebih besar daripada ukuran matriks (n)I, makin dekat λ maks dengan n maka nilai observasi dalam matriks makin konsisten. Nilai tingkat konsistensi/indeks konsistensi (IK) bisa dirumuskan dengan (Permadi, 1992: 16) :

$$IK = \frac{(\lambda_{maks} - n)}{(n - 1)}$$

Walaupun AHP memberikan peluang untuk ada inkonsistensi namun toleransi IK yang dapat diterima maksimal adalah 0,1. dengan demikian kita dapat mengukur seberapa jauhkah seseorang konsisten dengan persepsi/penilaiannya sendiri. Semakin nilai IK mendekati 0, maka semakin konsisten suatu observasi.

2.7 Studi-studi Terdahulu

Studi-studi yang berkaitan dengan pelestarian kawasan maupun bangunan kuno yang dapat membantu peneliti mengenai Pelestarian Koridor Jalan Veteran adalah sebagai berikut (tabel 2.19):

1. Fuady (1999)

Penelitian yang dilakukan oleh Fuady (1999) dalam tesis berjudul Strategi Peremajaan Kota Dalam Upaya Revitalisasi Kawasan Segi Empat Tunjungan Surabaya, membahas mengenai tampilan objek bangunan yang semrawut serta menghilangnya citra Kawasan Segi Empat Tunjungan sebagai tempat yang memiliki nilai historis. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menghidupkan kembali ciri khas kawasan studi melalui upaya revitalisasi. Hasil dari penelitian yang dilakukan Fuady (1999) adalah strategi peremajaan yang diintegrasikan dengan konsep peningkatan kualitas dan identitas pada kawasan studi, melalui tahap metode pembobotan dan perangkingan objek bangunan.

Perbedaan dengan Pelestarian Koridor Jalan Veteran adalah metode pendekatan dan tujuan penelitian. Penelitian Fuady (1999) menggunakan pendekatan tipologi historis, sedangkan studi ini menggunakan pendekatan tipologi, historis dan teoritis dalam menganalisis permasalahan. Tujuan dari penelitian Fuady (1999) adalah merevitalisasi kawasan studi dengan hasil studi berupa strategi revitalisasi, sedangkan studi Pelestarian Koridor Jalan Veteran bertujuan menyelaraskan antara konsep pengembangan pemerintah di wilayah studi dengan upaya pelestarian dengan hasil berupa kebijakan dan upaya pelestarian bangunan kuno di Jalan Veteran yang selaras dengan konsep pengembangan wilayah studi yang telah ditetapkan pemerintah Kota Surabaya

2. Nurmala (2003)

Penelitian yang dilakukan Nurmala (2003) dalam tesis yang berjudul Panduan Pelestarian Bangunan Tua/Bersejarah Di Kawasan Pecinan Pasar Baru Bandung. Penelitian ini membahas mengenai strategi pelestarian bangunan tua/bersejarah ditinjau dari panduan teknis dalam pelestarian bangunan. Rumusan akhir dari penelitian yang dilakukan Nurmala (2003) ini adalah beberapa panduan pelestarian secara umum untuk masing-masing tipologi bangunan tua/bersejarah di kawasan pecinan pasar baru Bandung yang terdiri aturan wajib dan anjuran bagi masing-masing komponen dan elemen bangunan tua/bersejarah yang merupakan penjabaran dari prinsip dasar pelestariannya.

Perbedaan dengan Pelestarian Koridor Jalan Veteran adalah permasalahan yang mendasari studi, variabel dan hasil studi. Permasalahan yang mendasari penelitian Nurmala (2003) adalah belum tersedianya panduan yang dapat digunakan untuk mencegah terjadinya pembongkaran, pengrusakan, pengembangan yang tidak memperhatikan karakter asli bangunan, sehingga pelestarian bangunan tua/bersejarah dapat terwujud, sedangkan permasalahan yang mendasari studi Pelestarian Koridor Jalan Veteran adalah pengaburan identitas kawasan bersejarah akibat kontras antara bangunan baru dengan bangunan kuno, kurangnya perawatan bangunan kuno karena ditelantarkan, tidak dihuni/difungsikan serta pelanggaran terhadap arahan pembangunan di wilayah studi, selain itu konsep pengembangan dari pemerintah dikhawatirkan akan mengancam keberadaan bangunan kuno bila tidak berjalan selaras dengan upaya pelestarian. Variabel yang digunakan dalam penelitian Nurmala (2003) berupa variabel fisik-visual (estetika, kejamakan, kelangkaan, keistimewaan, historis, penguat karakter kawasan, keselamatan) dan variabel non fisik (ekonomi, sosial budaya dan fungsional),

sedangkan variabel yang digunakan dalam penelitian Pelestarian Koridor Jalan Veteran adalah variabel fisik-visual (estetika, keaslian bangunan, keterwatan, kelangkaan, keluarbiasaan dan memperkuat citra kawasan).

3. Kwanda (2004)

Penelitian yang dilakukan Kwanda (2004) dalam proceeding seminar internasional dengan judul Potensi dan Masalah Kota Bawah Surabaya sebagai Kawasan Pusaka Budaya bertujuan untuk mengetahui sejauh mana perubahan fisik dan aktifitas masyarakat yang terjadi di kota bawah Surabaya saat ini dan mengetahui potensi serta masalah, sehingga potensi dapat dipertahankan dan dikembangkan, sedangkan masalah dapat diatasi dan diperbaiki. Hasil akhir dari penelitian Kwanda (2004) adalah potensi dan masalah kawasan kota bawah Surabaya dari aspek pola penggunaan lahan, jaringan jalan, langgam arsitektur serta aktifitas kehidupan masyarakat di kota bawah Surabaya.

Perbedaan dengan penelitian Pelestarian Koridor Jalan Veteran adalah tujuan penelitian, karena penelitian Kwanda (2004) tidak sampai merumuskan konsep pelestarian untuk bangunan kuno dan lingkungan di kota bawah Surabaya. Namun demikian, penelitian Kwanda (2004) sangat membantu penelitian Pelestarian Koridor Jalan Veteran dalam mengidentifikasi permasalahan bangunan kuno di koridor Jalan Veteran serta penentuan variabel untuk mengidentifikasi karakteristik koridor Jalan Veteran.

4. Ardyan (2001)

Penelitian yang dilakukan Ardyan (2001) dalam tesis yang berjudul Studi Penataan Kawasan Konservasi Sebagai Objek Wisata Kota Surabaya membahas mengenai potensi kawasan konservasi Surabaya yang dapat dikembangkan menjadi objek wisata. Hasil akhir dari penelitian Ardyan (2001), adalah konsep penataan kawasan Jembatan Merah dari segi fisik bangunan serta teori-teori kebutuhan pariwisata untuk dikembangkan menjadi objek wisata.

Perbedaan dengan penelitian Pelestarian Koridor Jalan Veteran adalah tujuan penelitian dan variabel yang digunakan. Tujuan penelitian Ardyan (2001), adalah menetapkan konsep pelestarian di wilayah studi untuk dikembangkan sebagai objek wisata kota Surabaya, sedangkan tujuan penelitian Pelestarian Koridor Jalan Veteran adalah merumuskan kebijakan dan upaya pelestarian di wilayah studi agar konsep pengembangan wilayah studi dari pemerintah dapat berjalan selaras dengan pelestarian wilayah studi sebagai kawasan bersejarah. Variabel yang digunakan dalam penelitian

Ardyan (2001) adalah variabel makna kultural dan variabel pariwisata, sedangkan variabel yang digunakan dalam penelitian Pelestarian Koridor Jalan Veteran adalah variabel makna kultural.

5. Pamungkas (1998)

Penelitian yang dilakukan Pamungkas (1998) dalam tesis yang berjudul Penataan Kawasan Pusat kota Pasuruan: Kajian Mengenai Pelestarian Bangunan Kuno bertujuan untuk mengidentifikasi bangunan kuno, menetapkan nilai makna kultural yang dikandung masing-masing, sehingga dapat ditetapkan secara selektif objek yang berpotensi untuk dilestarikan dan sekaligus dapat digunakan atau dikembangkan sebagai elemen perancangan kota.

Perbedaan dengan penelitian Pelestarian Koridor Jalan Veteran adalah variabel yang digunakan dan metode penetapan nilai makna kultural. Variabel yang digunakan dalam penelitian Pamungkas (1998) adalah variabel fisik-visual dan non fisik, sedangkan variabel yang digunakan dalam penelitian Pelestarian Koridor Jalan Veteran adalah variabel fisik-visual makna kultural. Metode penetapan nilai makna kultural yang digunakan dalam penelitian Pamungkas (1998) adalah metode pembobotan saja, sedangkan metode yang digunakan dalam penelitian Pelestarian Koridor Jalan Veteran adalah metode pembobotan dan AHP (*Analitytic Hierarchy Proses*)

6. Cahyanto Aji (2004)

Penelitian yang dilakukan Aji (2004) dalam skripsi yang berjudul Studi Pelestarian Bangunan Kuno-Bersejarah di Kawasan Jembatan Merah Surabaya membahas mengenai potensi pelestarian bangunan kuno-bersejarah dilihat dari kandungan nilai makna kultural dan merumuskan kebijakan dan strategi pelestarian bangunan kuno-bersejarah di kawasan Jembatan Merah Surabaya. Hasil akhir dari penelitian ini adalah pembentukan zona pelestarian dan strategi kebijakan pelestarian bangunan kuno-bersejarah.

Perbedaan dengan penelitian Pelestarian Koridor Jalan Veteran adalah masalah yang mendasari studi, variabel yang digunakan dan metode penetapan pelestarian non fisik wilayah studi. Masalah yang mendasari penelitian Aji (2004) adalah degradasi kualitas kawasan studi sebagai akibat tidak diperhatikannya konteks kekunoan dan historis dalam penanganan perkembangan kota yang hanya memperhatikan aspek fungsional dan ekonomi saja, sedangkan masalah yang mendasari penelitian Pelestarian Koridor Jalan Veteran adalah pengaburan identitas kawasan bersejarah akibat kontras antara bangunan baru dengan bangunan kuno, kurangnya perawatan

bangunan kuno karena ditelantarkan, tidak dihuni/difungsikan serta pelanggaran terhadap arahan pembangunan di wilayah studi, selain itu konsep pengembangan dari pemerintah dikhawatirkan akan mengancam keberadaan bangunan kuno bila tidak berjalan selaras dengan upaya pelestarian. Variabel yang digunakan dalam penelitian Aji (2004) antara lain kejamakan, estetika, memperkuat kawasan, bagian dari sejarah nasional dan bukti sejarah perkembangan kota, sedangkan variabel yang digunakan dalam penelitian Pelestarian Koridor Jalan Veteran adalah estetika, keaslian bangunan, keterawatan, kelangkaan, keluarbiasaan dan memperkuat citra kawasan.

7. Virgyani (2002)

Penelitian yang dilakukan Virgyani (2002) dalam skripsi yang berjudul Penataan Kawasan Konservasi Kawasan Kembang Jepun membahas mengenai karakteristik bangunan kuno di kawasan Kembang Jepun dan faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan kawasan. Hasil akhir dari penelitian yang dilakukan Virgyani (2002) adalah menentukan penataan bangunan kuno di kawasan Kembang Jepun.

Perbedaan dengan penelitian Pelestarian Koridor Jalan Veteran adalah tujuan penelitian serta wilayah studi yang berbeda. Tujuan penelitian Virgyani (2002) adalah menentukan konsep kawasan secara keseluruhan dengan hasil tetap mempertahankan kondisi lingkungan wilayah studi beserta karakter ruangnya serta penyediaan unsur ruang luar yang saling terintegrasi dan mendukung dalam upaya penciptaan identitas lingkungan di wilayah studi, sedangkan tujuan penelitian Pelestarian Koridor Jalan Veteran adalah merumuskan kebijakan dan upaya pelestarian di wilayah studi agar konsep pengembangan wilayah studi dari pemerintah dapat berjalan selaras dengan pelestarian wilayah studi sebagai kawasan bersejarah.

Tabel 2. 19 Studi-studi Terdahulu

No	Peneliti	Judul	Lokasi studi	Tujuan	Variabel	Metode	Hasil studi	Manfaat	Perbedaan
1	Fuady (1999)	Strategi Peremajaan Kota Dalam Upaya Revitalisasi Kawasan Segi Empat Tunjungan Surabaya	Kawasan Segi Empat Tunjungan Surabaya	Menghidupkan kembali ciri khas Kawasan Segi Empat Tunjungan	Penggunaan lahan kawasan, kondisi bangunan, dan fungsi bangunan	Metode deskriptif (metode pembobotan) dengan menggunakan variabel peranan sejarah, keluarbiasaan, memperkuat citra ,estetika, keaslian bentuk dan keterawatan	Strategi peremajaan yang melalui tahap metode pembobotan dan perangkian objek bangunan	Metode analisis penilaian makna kultural berdasarkan indikator penilaian dapat digunakan untuk penelitian pelestarian	metode pendekatan dan tujuan penelitian, serta variabel yang digunakan
2	Nurmala (2003)	Panduan Pelestarian Bangunan Tua/Bersejarah Di Kawasan Pecinan Pasar Baru Bandung	Kawasan Pecinan Baru, Kota Bandung	Pelestarian bangunan tua/bersejarah ditinjau dari panduan teknis dalam pelestarian bangunan	Peraturan perundangan tentang pelestarian, tipologi bangunan, komponen bangunan, dan elemen bangunan	Metode deskriptif eksploratif dengan variabel ekonomi, sosial budaya, fungsional estetika, kejamakan, kelangkaan, keistimewaan, historis, penguat karakter kawasandan, keselamatan	Panduan pelestarian secara umum untuk masing-masing tipologi bangunan tua/bersejarah di kawasan studi yang terdiri aturan wajib dan anjuran bagi masing-masing komponen dan elemen bangunan yang merupakan penjabaran	Variabel faktor fisik perusakan bangunan kuno dapat digunakan sebagai pertimbangan pemilihan variabel penelitian	permasalahan yang mendasari studi, variabel penelitian dan hasil studi

Lanjutan Tabel 2.19 Studi-studi Terdahulu

No	Peneliti	Judul	Lokasi studi	Tujuan	Variabel	Metode	Hasil studi	Manfaat	Perbedaan
3	Kwanda (2004)	Potensi dan Masalah Kota Bawah Surabaya sebagai Kawasan Pusaka Budaya	Kawasan Kota Bawah Jembatan Merah dan Kembang Jepun	Mengetahui potensi dan masalah yang ada, sehingga potensi dapat dipertahankan dan dikembangkan, sedangkan masalah dapat diatasi dan diperbaiki agar kawasan kota bawah tetap menjadi kawasan yang khas bagi warga kota	Pola penggunaan lahan, keanekaragaman langgam arsitektur dan aktifitas kehidupan masyarakat	Metode deskriptif eksploratif dengan variabel tata guna lahan, jaringan jalan serta aktifitas masyarakat	dari prinsip dasar pelestarian. Identifikasi potensi dan masalah kota bawah dan rekomendasi upaya revitalisasi untuk menghidupkan kembali aktifitas masyarakat pada wilayah studi	Hasil temuan studi dapat digunakan dalam mengidentifikasi permasalahan yang mendasari penelitian Pelestarian Koridor Jalan Veteran	Hasil studi yang hanya sampai penentuan potensi dan masalah kota bawah Surabaya sebagai kawasan pusaka budaya
4	Ardyan (2001)	Studi Penataan Kawasan Konservasi Sebagai Objek Wisata Kota Surabaya	Kawasan Jembatan Merah Surabaya	Identifikasi potensi kawasan Jembatan Merah yang memiliki potensi untuk dikembangkan menjadi objek wisata dan melakukan penataan kawasan konservasi untuk objek wisata	Nilai kultural (estetika, kejamakan, kelangkaan, peran sejarah, pengaruh terhadap lingkungan, keistimewaan) dan kriteria kepariwisataan (daya tarik wisata, aksesibilitas, fungsi bangunan dan lingkungan)	Metode deskriptif (metode pembobotan) dengan menggunakan variabel kelangkaan, keluarbiasaan, kejamakan, peran sejarah, memperkuat kawasan, estetika, daya tarik wisata,	konsep penataan kawasan Jembatan Merah dari segi fisik bangunan serta teori-teori kebutuhan pariwisata untuk dikembangkan menjadi objek wisata	Variabel faktor non fisik perusakan bangunan kuno dapat digunakan sebagai pertimbangan pemilihan variabel	Tujuan utama penelitian yaitu penetaan kawasan konservasi untuk pengembangan objek wisata dan variabel yang digunakan

Lanjutan Tabel 2.19 Studi-studi Terdahulu

No	Peneliti	Judul	Lokasi studi	Tujuan	Variabel	Metode	Hasil studi	Manfaat	Perbedaan
5	Pamungkas (1998)	Penataan Kawasan Pusat kota Pasuruan: Kajian Mengenai Pelestarian Bangunan Kuno	Pusat Kota Pasuruan	Mengidentifikasi bangunan kuno, menetapkan nilai makna kultural yang dikandung masing-masing sehingga dapat ditetapkan secara selektif objek yang berpotensi untuk dilestarikan dan sekaligus dapat digunakan atau dikembangkan sebagai elemen perancangan kota	Nilai kultural (estetika, kejamakan, kelangkaan, peran sejarah, pengaruh terhadap lingkungan, keistimewaan, komersial dan sosial budaya)	Metode deskriptif (metode pembobotan) dengan variabel fisik visual dan non fisik	Penetapan makna kultural objek pelestarian dan konsep pelestarian pada kawasan pusat kota Pasuruan	Tahapan penentuan strategi penelitian berdasarkan nilai makna kultural dapat digunakan sebagai metode analisis penentuan strategi pelestarian fisik	variabel yang digunakan dan metode penetapan nilai makna kultural.
6	Cahyanto Aji (2004)	Studi Pelestarian Bangunan Dan Lingkungan Kuno-Bersejarah Di Kawasan Jembatan Merah Surabaya	Kawasan Jembatan Merah Surabaya	Menetapkan nilai makna kultural pada bangunan kuno di wilayah studi dan mengusulkan kebijakan dan strategi pelestarian bangunan dan lingkungan kuno-bersejarah	Nilai makna kultural (kejamakan, estetika, memperkuat kawasan, bagian dari sejarah nasional dan bukti sejarah perkembangan kota)	Metode deskriptif (metode pembobotan) dengan variabel kejamakan, estetika, memperkuat kawasan, bagian dari sejarah nasional dan bukti sejarah perkembangan kota	Penetapan klasifikasi potensi pelestarian, kebijakan pelestarian bangunan dan lingkungan kuno-bersejarah dan pembentukan zona pelestarian	Metode pembobotan dan AHP dapat digunakan sebagai metode analisis penentuan strategi pelestarian	masalah yang mendasari studi, variabel yang digunakan dan metode penetapan pelestarian non fisik wilayah studi.
7	Virgyani	Penataan	Kawasan	membahas	Nilai kultural	Metode	Identifikasi	Variabel	tujuan penelitian

Lanjutan Tabel 2.19 Studi-studi Terdahulu

No	Peneliti	Judul	Lokasi studi	Tujuan	Variabel	Metode	Hasil studi	Manfaat	Perbedaan
	(2002)	Kawasan Konservasi Kawasan Kembang Jepun	Kembang Jepun Surabaya	mengenai karakteristik bangunan kuno di kawasan Kembang Jepun dan faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan kawasan serta menentukan konsep pelestarian yang sesuai untuk wilayah studi	(estetika, kejamakan, kelangkaan, peran sejarah, pengaruh terhadap lingkungan, keistimewaan), sejarah bangunan kuno (usia bangunan, fungsi bangunan, kepemilikan dan fasade), dan fisik bangunan (ketinggian, <i>skyline</i> , kepadatan bangunan, KDB, KLB, GSB dan garis sempadan)	deskriptif (metode pembobotan) dengan variabel estetika, kejamakan, kelangkaan, peran sejarah, pengaruh terhadap lingkungan dan keistimewaan	faktor-faktor penurunan kualitas bangunan dan lingkungan kuno serta penentuan upaya pelestarian upaya pelestarian melalui metode pembobotan pada masing-masing objek pelestarian	faktor-faktor perubahan dan perusakan bangunan kuno dapat digunakan dalam pertimbangan pemilihan variabel faktor fisik dan non fisik perubahan dan perusakan bangunan kuno	serta wilayah studi yang berbeda.

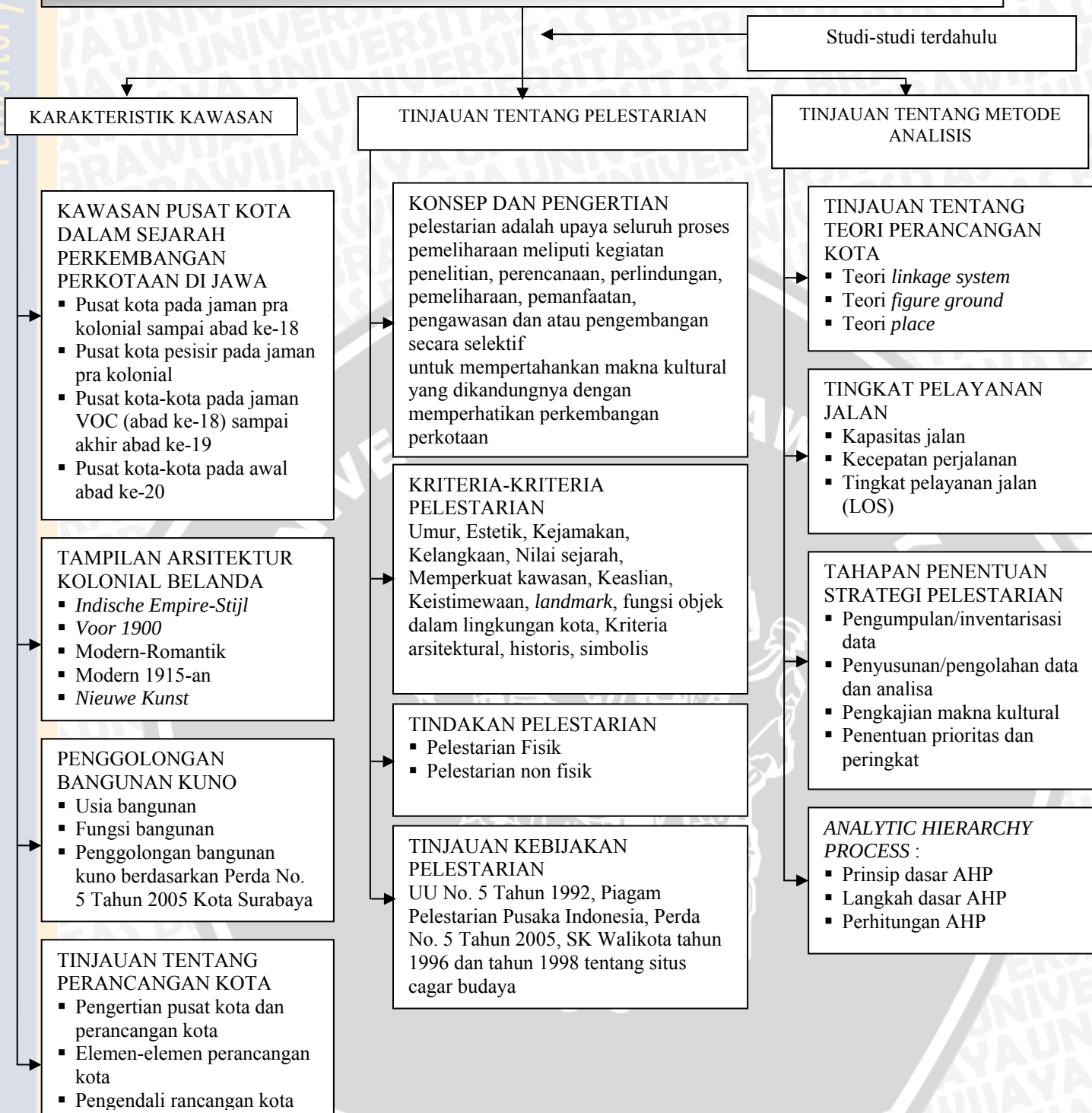
Sumber : Fuady (1999), Nurmala (2003), Aji (2004), Kwanda (2004), Ardyan (2001), Pamungkas (1998), Virgyani (2002)

2.8 Kerangka Teori

Berdasarkan kajian pustaka yang telah dilakukan dapat disusun kerangka teori yang berisi mengenai teori-teori yang digunakan dalam membahas permasalahan dalam studi Pelestarian Koridor Jalan Veteran Kota Surabaya. Lebih jelas mengenai kerangka teori dapat dilihat pada gambar 2.13



PELESTARIAN KORIDOR JALAN VETERAN



Gambar 2. 13 Kerangka Teori

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Metode Penelitian

Secara umum metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif. Nawawi (1996:63) menjelaskan bahwa metode penelitian deskriptif adalah metode yang dilakukan sebagai prosedur pemecahan masalah yang diteliti dengan cara menggambarkan atau melukiskan keadaan objek penelitian berdasarkan fakta yang ditempuh dan apa adanya. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif karena bertujuan untuk mengumpulkan informasi aktual untuk mengidentifikasi karakteristik, potensi dan permasalahan koridor Jalan Veteran, kemudian melakukan metode pembobotan guna menentukan upaya pelestarian yang sesuai untuk koridor Jalan Veteran.

3.2 Metode Pengumpulan Data

3.2.1 Survey primer

Survey primer dilakukan dengan mempertimbangkan beberapa hal antara lain : karakteristik fisik kawasan, karakteristik fisik bangunan dan pendapat masyarakat. Beberapa hal tersebut akan menjadi dasar untuk mengidentifikasi karakteristik wilayah studi, menganalisis potensi dan masalah serta menentukan strategi pelestarian fisik. Survey primer dilakukan melalui observasi dan wawancara.

- Observasi lapangan

Teknik observasi digunakan untuk pendeskripsian suatu kejadian yang berkenaan dengan koridor Jalan Veteran. Aspek yang diperhatikan dalam teknik observasi lapangan antara lain : karakteristik kawasan studi dan kondisi bangunan di wilayah studi. Lebih jelas mengenai data-data observasi lapangan dapat diketahui melalui tabel 3.1

Tabel 3. 1 Data-data Observasi Lapangan

Jenis survey	Jenis data	Sumber data	Kegunaan data
Observasi lapangan	Karakteristik fisik kawasan • Kondisi fisik dasar • Penggunaan lahan • Unsur penunjang bangunan dan lingkungan • Kondisi jaringan jalan • Kondisi dan jumlah arus pergerakan kendaraan • Kondisi perparkiran • Kondisi <i>pedestrian</i>	Pengamatan observasi eksisting mengenai guna lahan, elemen-elemen perancangan kota, unsur penunjang bangunan dan lingkungan dan transportasi dengan panduan Data Monografi Kelurahan Krembangan Selatan	• Identifikasi karakteristik wilayah studi • Dasar analisis karakteristik intensitas penggunaan lahan, analisis <i>linkage system</i> , analisis <i>place</i> dan analisis <i>street furniture</i> • Dasar mengidentifikasi potensi dan masalah

Lanjutan Tabel 3.1 Data-data observasi.....

Jenis survey	Jenis data	Sumber data	Kegunaan data
			untuk menentukan konsep pelestarian
	Karakteristik fisik bangunan • Fungsi bangunan • Tata dan massa bangunan (luas persil, luas bangunan, luas dan jumlah lantai, garis sempadan, tinggi bangunan) • Struktur bangunan (jenis dan lokasi kerusakan bangunan) • Tampilan <i>fasade</i> dan <i>skyline</i> bangunan	Pengamatan observasi eksisting karakteristik fisik bangunan wilayah studi dengan panduan RTRK UP Krembangan Selatan	• Identifikasi kondisi tata bangunan • Dasar analisis intensitas penggunaan lahan • Dasar analisis penilaian makna kultural • Dasar menganalisis strategi pelestarian fisik

Sumber : Hasil Pemikiran Tahun 2006

• Teknik Wawancara

Wawancara dilakukan terutama untuk mengetahui pendapat atau opini responden secara lebih luas, atau menggali kemungkinan jawaban tertentu mengapa dan bagaimana suatu kejadian terjadi. Objek wawancara adalah ahli-ahli terkait yang telah ditentukan. Ahli-ahli terkait yang dipilih adalah pihak yang memiliki perhatian khusus terhadap pelestarian di koridor Jalan Veteran dan mengetahui kondisi eksisting di Jalan Veteran. Ahli-ahli terkait yang diwawancara adalah sebagai berikut:

- Ir. Gunadi (Ahli Perencana Kota, Ketua Tim Cagar Budaya Kota Surabaya);
- Timoticin Kwanda B.Sc., MRP (Ahli Arsitektur, Ketua Jurusan Arsitektur Universitas Kristen Petra);
- Ir. Handinoto (Ahli Sejarah Kota Surabaya, Penulis buku *Perkembangan Kota dan Arsitektur Kolonial di Surabaya*);
- Ir. Hariwardana Soeharno (Ahli Konservasionis, Dosen Jurusan Arsitektur ITS); dan
- Ir. Cahyo Utomo (Pemerintah Kota Surabaya, Ketua Seksi Pemanfaatan Lahan Dinas Tata Kota Surabaya).

Jenis wawancara yang dilakukan antara lain :

- a. Wawancara terstruktur, responden mengikuti pertanyaan yang telah ditentukan sebelumnya. Pertanyaan yang diajukan bersifat tertutup dan responden diberi beberapa pilihan jawaban.
- b. Wawancara tidak terstruktur, responden memberikan informasi bebas tanpa terikat oleh pertanyaan dan responden dianjurkan untuk memperinci atau memperjelas jawaban.

Lebih jelas mengenai teknik wawancara yang dilakukan dapat diketahui melalui tabel 3.2

Tabel 3. 2 Data-data Wawancara

Jenis survey	Jenis data	Sumber data	Kegunaan data
Wawancara	Karakteristik wilayah studi: • Penggunaan lahan • Fungsi dan peran Jl. Veteran • Kecenderungan perkembangan guna lahan	• BAPPEKO Surabaya • Dinas Tata Kota Surabaya • Dinas Pariwisata dan Kebudayaan • Kelurahan Krembangan Selatan	• Dasar untuk analisis karakteristik wilayah studi • Pertimbangan dalam menentukan konsep pelestarian
	• Kebijakan Pemerintah Kota Surabaya mengenai pelestarian • Pandangan pemerintah mengenai Jalan Veteran • Upaya pelestarian di Jalan Veteran		• Identifikasi kebijakan pemerintah Kota Surabaya • Dasar analisis karakteristik wilayah studi • Pertimbangan dalam menentukan konsep dan strategi pelestarian
	• Sejarah perkembangan Jalan Veteran • Persepsi mengenai pelestarian koridor Jalan Veteran • Prioritas faktor-faktor penilaian makna kultural bangunan kuno menurut persepsi pihak-pihak terkait	• Ir. Gunadi (Ahli Perencana Kota) • Timoticin Kwanda B.Sc., MRP) • Ir. Handinoto (Ahli Sejarah Kota Surabaya) • Ir. Hariwardana Soeharno (Ahli Konservasionis) • Ir. Cahyo Utomo (Pemerintah Kota Surabaya)	• Analisis pembobotan dengan metode <i>Analitytic Hierarchy Proses</i> (AHP) • Dasar menentukan strategi pelestarian

Sumber : Hasil Pemikiran Tahun 2006

3.2.2 Survey sekunder

Survey sekunder dilakukan untuk pengumpulan data yang tidak langsung pada objek studi, tetapi melalui dokumen-dokumen. Survey sekunder dilakukan melalui studi kepustakaan dan instansi.

• Studi Pustaka

Teknik ini dilakukan dengan studi kepustakaan dari buku-buku, makalah, serta studi-studi terdahulu yang memiliki kaitan dengan objek penelitian, yaitu mengenai pelestarian kawasan bersejarah, ataupun informasi melalui media cetak seperti surat kabar dan media elektronik seperti internet yang berkaitan dengan Jalan Veteran, sehingga diperoleh data mengenai sejarah perkembangan Kota Surabaya, sejarah perubahan penggunaan lahan di koridor Jalan Veteran, masalah-masalah terkait dengan pelestarian di Jalan Veteran dan penentuan variabel-variabel yang digunakan dalam penelitian ini.

Lebih jelas mengenai data studi kepustakaan dapat dilihat dalam tabel 3.3

Tabel 3. 3 Data-data Studi Kepustakaan

Jenis survey	Jenis data	Sumber data	Kegunaan data
Studi kepustakaan	Sejarah perkembangan wilayah studi	• <i>Perkembangan Kota dan Arsitektur Kolonial Belanda di Surabaya (1974-1940)</i> , Handinoto, (1996)	• Tinjauan pustaka • Gambaran umum wilayah studi

Lanjutan Tabel 3.3 Data-data studi.....

Jenis survey	Jenis data	Sumber data	Kegunaan data
		• <i>Potensi dan Masalah Kota Bawah Surabaya sebagai Kawasan Pusaka Budaya</i>, Surabaya: Arsitektur Universitas Petra Surabaya, (2004)	• Dasar analisis perkembangan penggunaan lahan
	Teori perancangan kota	• <i>Perancangan Kota Secara Terpadu</i>. Yogyakarta. Penerbit Kanisius (1999) • <i>Revitalisasi Ruang Kota Kawasan Stasiun-Tugu Malang</i>. Surabaya: Pascasarjana Arsitektur ITS, (2005)	• Pertimbangan pemilihan variabel penelitian • Pertimbangan penggunaan metode analisis AHP
	Konsep-konsep, kriteria-kriteria dan tindakan-tindakan pelestarian	• <i>Piagam-piagam pelestarian (Burra Charter, Washington Charter, Venice Charter dan Piagam Pelestarian Pusaka Indonesia)</i> • <i>Panduan Pelestarian Bangunan Tua/Bersejarah di Kawasan Pecinan-Pasar Baru, Bandung</i>. Bandung: Bidang Khusus Rancang Kota Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota ITB, (2003) • <i>Konservasi Lingkungan dan Bangunan Kuno Bersejarah di Surakarta</i>. Yogyakarta: Gajah Mada University Press • <i>Strategi Peremajaan Kota Dalam Upaya Revitalisasi Kawasan Segiempat Tunjungan</i>, Surabaya: Pascasarjana Arsitektur ITS Surabaya, (1999) • <i>Penataan Kawasan Pusat Kota Pasuruan</i>, Surabaya: Pascasarjana Arsitektur ITS, (1998) • <i>Penataan Kawasan Konservasi sebagai Objek Wisata Kota Surabaya</i>, Surabaya, Pascasarjana Arsitektur ITS, (2001)	• Pertimbangan menentukan konsep dan strategi pelestarian

Sumber : Hasil Pemikiran, 2006

• Organisasi/Instansi

Teknik dilakukan melalui pengumpulan data dari organisasi/instansi terkait yang berhubungan dengan objek penelitian, yaitu BAPPEKO Surabaya, Dinas Tata Kota Surabaya dan Kelurahan Krembangan Selatan. Data-data yang diperoleh berupa produk-produk rencana tata ruang seperti Rencana Tata Ruang Wilayah Surabaya 2003-2013, Rencana Teknik Ruang Kota Unit Pengembangan Krembangan Perak, Daftar Situs Cagar Budaya Surabaya, kebijakan-kebijakan pemerintah Surabaya terkait dengan pelestarian, serta peta koridor Jalan Veteran. Data tersebut akan digunakan sebagai pertimbangan dan masukan dalam menentukan tindakan pelestarian yang dapat diterapkan di wilayah studi. Lebih jelas tentang data organisasi/instansi yang dibutuhkan dapat dilihat pada tabel 3.4 berikut ini.

Tabel 3. 4 Data-data Organisasi/Instansi

Jenis survey	Jenis data	Sumber data	Kegunaan data
Organisasi/ instansi	• RTRW Surabaya Tahun 2003-2013 • Perda No. 5 Tahun 2005 tentang Pelestarian Bangunan dan/atau Lingkungan cagar Budaya • SK Walikota No. No. 188.45/251/402.1.04/1996 dan SK No. 188.45/004/402.1.04/1998	BAPPEKO Surabaya	• Gambaran umum kebijakan pemerintah • Dasar untuk analisis karakteristik wilayah studi • Pertimbangan dalam analisis penilaian makna kultural • Pertimbangan dalam menentukan konsep pelestarian
	• RTRK UP Krembangan Selatan • Peta Persil Jalan Veteran	Dinas Tata Kota Surabaya	
	• Monografi Kelurahan Krembangan Selatan	Kelurahan Krembangan Selatan	
	• Usia bangunan • Fungsi bangunan • Kepemilikan bangunan	• BAPEKO Surabaya • Dinas Pariwisata dan Kebudayaan • Dinas Tata Kota	

Sumber : Hasil Pemikiran Tahun 2006

3.3 Metode Pemilihan Objek Penelitian

3.3.1 Wilayah penelitian

Penelitian dilakukan di koridor Jalan Veteran dengan luas wilayah penelitian 1,8 Ha. Objek penelitian di koridor Jalan Veteran mencakup ruang koridor Jalan Veteran dan bangunan-bangunan di sepanjang koridor Jalan Veteran. Bangunan yang dipilih sebagai objek penelitian adalah keseluruhan populasi bangunan di Jalan Veteran sebanyak 23 bangunan. Dengan penggunaan populasi sebagai objek penelitian diharapkan dapat meminimalisir derajat kesalahan dalam penelitian. Menurut Hasan (2002), populasi adalah totalitas dari semua objek atau individu yang memiliki karakteristik tertentu, jelas dan lengkap yang akan diteliti. Berdasarkan survey pendahuluan, wilayah yang dijadikan wilayah penelitian adalah sebagai berikut (Gambar 3.1).



Gambar 3. 1 Wilayah penelitian

3.3.2 Objek masyarakat

Objek masyarakat yang dipilih untuk penelitian menggunakan metode penentuan *purposive sample*, yaitu pengambilan sampel yang didasarkan atas alasan dan tujuan tertentu. Dasar pemilihan sampel masyarakat antara lain :

- Pihak pemerintah yang terkait dengan penentuan kebijakan pelestarian situs cagar budaya dan tata ruang kota di Surabaya
- Masyarakat umum pemerhati situs cagar budaya dan pelestarian di Surabaya, ahli arsitektur Kolonial, ahli perencanaan kota dan konservasionis

Berdasarkan dasar pemilihan tersebut maka, dapat ditetapkan objek masyarakat yang merupakan ahli-ahli terkait terdiri dari 5 orang, sebagai berikut :

- Ir. Gunadi (Ahli Perencana Kota/Ketua Tim Cagar Budaya Surabaya);
- Timoticin Kwanda B.Sc., MRP (Ahli Arsitektur/Ketua Jurusan Arsitektur Universitas Kristen Petra);
- Ir. Handinoto (Ahli Sejarah Kota Surabaya/Dosen Jurusan Arsitektur Universitas Kristen Petra/Penulis buku “Perkembangan Kota dan Arsitektur Kolonial Belanda di Surabaya 1870-1940”);
- Ir. Hariwardana Soeharno (Ahli Konservasionis/Dosen Jurusan Arsitektur ITS); dan
- Ir. Cahyo Utomo (Dinas Tata Kota Surabaya/Kasi Pemanfaatan Ruang).

3.4 Penentuan Variabel Penelitian

Variabel penelitian dalam Pelestarian Koridor Jalan Veteran Kota Surabaya adalah variabel yang akan digunakan dalam menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini. Dasar penentuan variabel penelitian adalah pertimbangan penelitian terdahulu yang memiliki tema pelestarian antara lain :

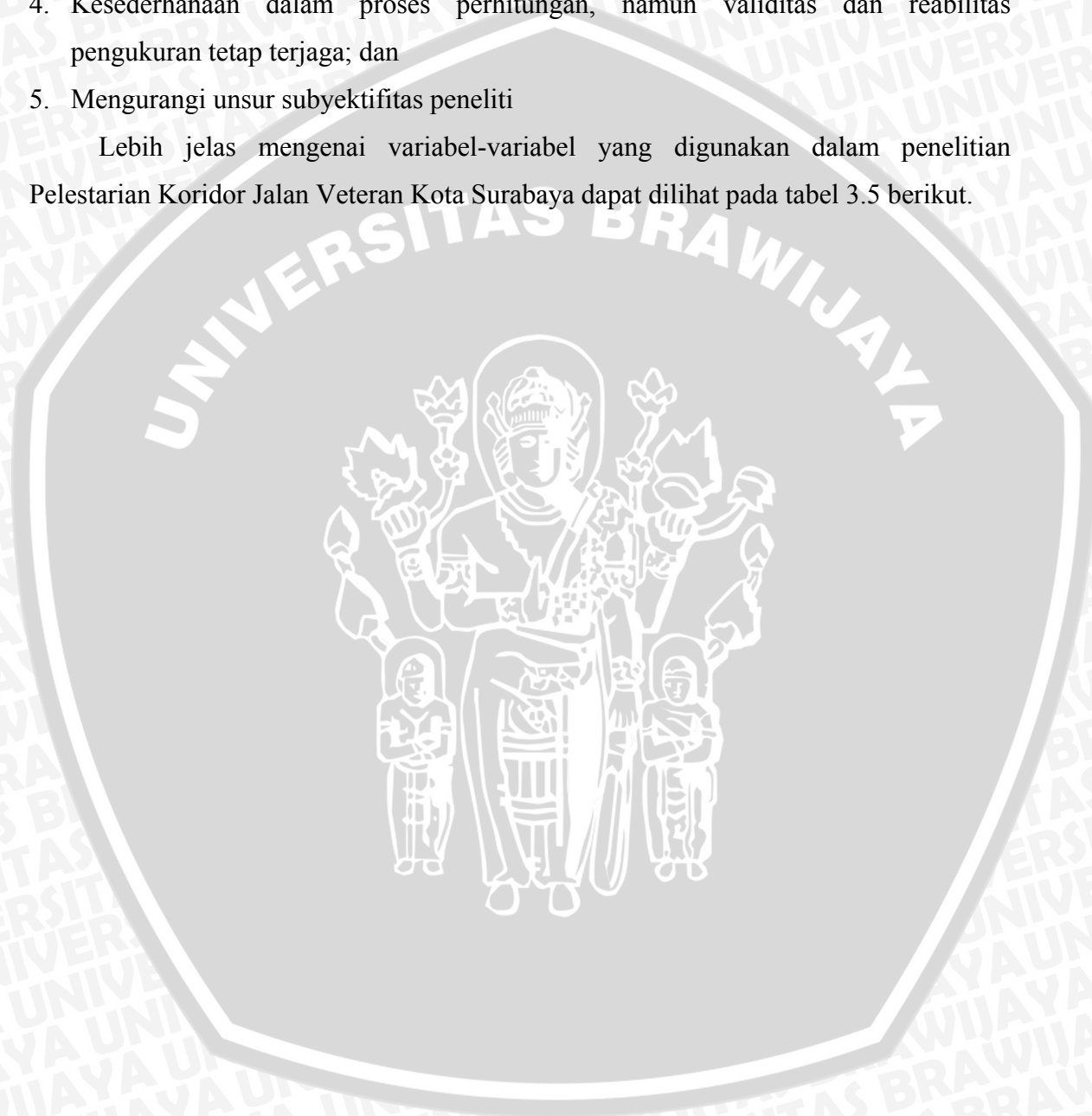
- Fuady (1999:22), dalam penelitian di kawasan segi empat tunjungan Kota Surabaya;
- Pamungkas (1998:41), dalam penelitian di kawasan pusat Kota Pasuruan;
- Ardyan (2001:11-20), dalam penelitian di kawasan kota lama Surabaya;
- Nurmala (2003:98-99), dalam penelitian di kawasan Pecinan, pasar baru kota Bandung; dan
- Setyawan (2005), dalam penelitian di Kawasan Masjid Menara Kudus Kabupaten Kudus, Jawa Tengah

Walaupun, pemilihan variabel berdasarkan pertimbangan penelitian terdahulu, tetapi tidak semua variabel tersebut digunakan dalam penelitian Pelestarian Koridor

Jalan Veteran Kota Surabaya. Variabel-variabel yang digunakan dalam studi terdahulu akan disaring dan disesuaikan dengan beberapa pertimbangan tertentu antara lain :

1. Penelitian terdahulu yang mengambil tema pelestarian kawasan bersejarah;
2. Disaring dan disesuaikan dengan kondisi wilayah studi;
3. Permasalahan terkait pelestarian yang terjadi di wilayah studi;
4. Kesederhanaan dalam proses perhitungan, namun validitas dan reabilitas pengukuran tetap terjaga; dan
5. Mengurangi unsur subyektifitas peneliti

Lebih jelas mengenai variabel-variabel yang digunakan dalam penelitian Pelestarian Koridor Jalan Veteran Kota Surabaya dapat dilihat pada tabel 3.5 berikut.



Tabel 3. 5 Variabel Penelitian

Permasalahan	Variabel	Tinjauan pustaka	Dasar pustaka	Sub variabel	Parameter/indikator
Bagaimana karakteristik koridor Jalan Veteran sebagai kawasan pusat kota lama Surabaya pada masa kolonial Belanda?	Sejarah perkembangan	Handinoto (1996) Damayanti (2004)	Sejarah perkembangan kota di Jawa dengan memakai kawasan pusat kota yang terbagi dalam beberapa periodisasi yaitu jaman pra kolonial (abad ke-18), masa kolonial dan awal abad ke-20	- Perkembangan penggunaan lahan - Perubahan fungsi Jalan Veteran	Sejarah terbentuknya wilayah studi dan perkembangan wilayah studi sejak masa kolonial sampai sekarang
	Guna lahan	Weiss & Keiser dalam Catanese & Snyder	Guna lahan dipengaruhi oleh aspek sosial ekonomi dan kebijakan dasar pemerintah, karakteristik agen keputusan/individu dan karakteristik fisik dasar	- Kondisi fisik dasar - Fungsi dan skala kegiatan	- Eksisting penggunaan lahan - Kebijakan pengembangan kawasan - Peta Tata Guna Lahan
	Sirkulasi	Aji (2004)	Elemen-elemen terkait yang dibutuhkan sistem sirkulasi/transportasi antara lain jalan, parkir dan jalur pedestrian/trotoar	Jaringan jalan	- Geometrik jalan (Damaja, Damaja dan Dawasaja) - Kelas/hirarki jalan - Dimensi jalan
	Bentuk dan tatanan massa bangunan	- Shirvani dalam Virgyani (2002) - Handinoto (1996) - Pamungkas (1998) - Priyotomo dalam Ardyan (2001) - Nurmala (2003)	- Bentuk dan tatanan massa pada awalnya menyangkut aspek-aspek bentuk fisik yang meliputi ketinggian, setback, dan coverage. Selanjutnya lebih meluas menyangkut juga penampilan dan konfigurasi bangunan, yaitu ketinggian, kepejalan, warna, material, tekstur, fasade, skala dan gaya - Penggolongan bangunan kuno berdasarkan usia dan fungsi bangunan	- Arus pergerakan kendaraan - Fasade bangunan - gaya bangunan	- Arah pergerakan - jumlah arus pergerakan
				Usia bangunan	Tahun didirikan bangunan
Bagaimana potensi dan permasalahan koridor Jl. Veteran sebagai Urban	Pusat dan sub pusat kawasan	- Pamungkas (1998) - Zahnd (1999)	Kota adalah suatu bentukan tatanan kehidupan yang didalamnya terdapat unsur fisik spasial (sebagai wadah aktifitas), unsur non fisik dalam bentukan tata nilai dan akumulasi aktifitas masyarakat	- Fungsi kawasan - Skala pelayanan kegiatan	- Pembagian Unit Pengembangan dan lokasi pertumbuhan Kota Surabaya - Skala pelayanan kegiatan setiap Unit Pengembangan
	Karakteristik	Aspek <i>linkage</i>	Setiap kota memiliki banyak fragmen kota, yaitu	Arus sirkulasi	Volume arus lalu lintas

Lanjutan Tabel 3.5 Variabel penelitian

Permasalahan	Variabel	Tinjauan pustaka	Dasar pustaka	Sub variabel	Parameter/indikator
Herritage di pusat kota lama Surabaya	transportasi	<i>system</i> - Virgyani (2002) - Zahnd (1999)	kawasan-kawasan kota yang berfungsi sebagai beberapa bagian tersendiri dalam kota, sehingga diperlukan elemen-elemen penghubung, yaitu elemen dari <i>linkage</i> satu kawasan ke kawasan lain yang membantu orang untuk mengerti fragmen-fragmen kota sebagai bagian dari suatu keseluruhan yang lebih besar • Aspek yang digunakan dalam analisis <i>linkage system</i> adalah jaringan jalan dan sirkulasi, pola parkir, pedestrian dan intermoda		• Kondisi fisik jaringan jalan
				Perparkiran	• Letak dan kondisi perparkiran • Kapasitas parkir
				Pedestrian	Kondisi geometrik <i>pedestrian</i>
	Karakteristik kepadatan bangunan	Pengendali rancangan kota (Spreiregen dalam Virgyani, 2002 : 26) : - Koefisien Dasar Bangunan - Koefisien Lantai Bangunan - Selubung bangunan	Perangkat pengendali desain menyangkut : • Pengendalian ketinggian bangunan; • Pengaturan kemunduran bangunan (<i>setback</i>), untuk menjaga jarak ruang antara bangunan lama dan bangunan baru; • Pengaturan bahan atau material baru yang senada dengan material lama, fasade bangunan; dan • Proporsi zoning di kawasan yang mempertimbangkan area konservasi	• KDB • KLB • <i>Skyline</i> • Selubung	• Luas tanah dan bangunan • Jumlah lantai dan tinggi • Jarak sempadan bangunan
	Unsur penunjang bangunan dan lingkungan	• Rubenstein dalam Zaky (2006) • Virgyani (2002)	• Unsur penunjang bangunan dan lingkungan atau <i>street furniture</i> terdiri dari jalur penyeberangan, halte/ <i>shelter</i> , telepon umum, tempat sampah, lampu penerangan, tanaman peneduh, penandaan/ <i>signage</i> , dan Pedagangan Kaki Lima	• Penandaan • Pos polisi lalu lintas • Penyeberangan • Halte dan shelter • Lampu penerangan • Tanaman peneduh • Bis surat dan	• Jenis <i>street furniture</i> • Lokasi • Bentuk dan dimensi • Fungsi <i>street furniture</i>

Lanjutan Tabel 3.5 Variabel penelitian

Permasalahan	Variabel	Tinjauan pustaka	Dasar pustaka	Sub variabel	Parameter/indikator
				telepon umum • Tempat sampah • Pedagang Kaki Lima	
Bagaimana konsep dan strategi pelestarian koridor Jalan Veteran yang dapat memperkuat karakter Jalan Veteran sebagai kawasan niaga pada masa kolonial?	Estetika	Attoe <i>dalam</i> Catanese & Snyder	Beberapa bangunan lebih penting dari bangunan lain karena merupakan contoh dari gaya konstruksi, dekorasi, pemandangan atau urban design tertentu	• Tata bangunan • Sejarah perkembangan • <i>Facade</i> bangunan	• Bangunan memiliki gaya arsitektur kolonial Belanda (<i>Indische Empire Stijl</i> , Modern 1900-an, Modern Romantik, Modern 1915-an, <i>Nieuwe Kunst</i>) • Tampilan muka bangunan • KDB, KLB, dan GSMB sama dengan bangunan sekitar
		Perda No. 5 Tahun 2005	Aspek berkenaan dengan aspek rancangan arsitektur yang menggambarkan suatu zaman dan gaya/langgam tertentu		
		Fuady (1999)	berkaitan dengan nilai estetika dan arsitektural dalam hal bentuk, struktur, tata ruang, dan ornamen		
		Pamungkas (1998)	berkaitan dengan nilai keindahan dan arsitektural dalam hal bentuk struktur, tata ruang, dan ornamen khususnya dalam hal penampakan luar bangunan		
		Ardyan (2001)	Estetika meliputi skala, proporsi, material/bahan bangunan, detil/ornamen, ekspresi bangunan, dan keterawatan bangunan		
		Nurmala (2003)	berkaitan dengan nilai estetis dan arsitektural, meliputi bentuk, gaya, struktur, tata ruang, ornamen		
	Keterawatan	Fuady (1999)	Kondisi bangunan	• Penggunaan lahan • Tata bangunan	• Bangunan dalam keadaan terpakai/difungsikan • Tidak terdapat sampah di depan atau dalam bangunan • Fasade bangunan tidak tertutup papan iklan/poster
		Pamungkas (1998)	Tingkat kerusakan, prosentase yang tersisa dan kebersihan		
	Keaslian	Perda No. 5 Tahun 2005	Berkenaan dengan tingkat perubahan dari bangunan cagar budaya baik dari aspek struktur, material, tampang bangunan maupun sarana dan prasarana lingkungannya	• Sejarah perkembangan • Penggunaan lahan	• Tampilan muka bangunan • Perubahan tampilan bangunan

Lanjutan Tabel 3.5 Variabel penelitian

Permasalahan	Variabel	Tinjauan pustaka	Dasar pustaka	Sub variabel	Parameter/indikator
		Fuady (1999)	bentuk asli bangunan, fasade, warna dan atap bangunan	• Tata bangunan	
		Pamungkas (1998)	Tata ruang, elemen-elemen konstruksi		
	Citra kawasan	Attoe <i>dalam</i> Catanese & Snyder	Terkadang bangunan atau kelompok bangunan, karena investasi di dalamnya, akan mempengaruhi kawasan-kawasan yang ada di dekatnya	• Unsur penunjang bangunan dan lingkungan • Identitas kawasan • Penggunaan lahan	• Fungsi bangunan sesuai dengan ciri khas Jalan Veteran pada masa kolonial (perdagangan dan jasa) • Bangunan mewakili perkembangan arsitektur kolonial di Surabaya • Ciri bangunan diulang secara dominan pada bangunan lain
		Perda No. 5 Tahun 2005	Berkenaan dengan bangunan-bangunan dan/atau bagian kota yang karena potensi dan/atau keberadaannya dapat mempengaruhi serta sangat bermakna untuk meningkatkan kualitas dan citra lingkungan di sekitarnya		
		Fuady (1999)	Peran kehadiran bangunan, ciri bangunan dominan diulang, dikenal dan menjadi perhatian warga kota		
		Pamungkas (1998)	Peran kehadiran, potensial menjadi <i>landmark</i>		
		Ardyan (2001)	Merupakan bangunan yang sesuai dengan karakter kawasan dan dijadikan penanda/ <i>landmark</i> kawasan		
		Nurmala (2003)	Pengaruh kehadiran bangunan dan makna bangunan		
	Kelangkaan	Attoe <i>dalam</i> Catanese & Snyder	Bangunan-bangunan yang hanya satu dari sejenisnya atau yang merupakan contoh terakhir yang masih ada dari suatu bangunan atau jenis gaya	• Sejarah perkembangan • Kebijakan pemerintah • Usia bangunan	• Bangunan ditetapkan pemerintah sebagai situs cagar budaya • Bangunan berusia ≥ 50 tahun
		Perda No. 5 Tahun 2005	Berkenaan dengan jumlah yang terbatas dari jenis atau fungsinya, atau hanya satu-satunya di lingkungan atau wilayah tertentu		
		Ardyan (2001)	Merupakan bangunan satu-satunya/tidak ada duanya/jarang, dilindungi SK Walikotamdy tentang bangunan konservasi dan merupakan bangunan/lingkungan yang sangat tua		
		Nurmala (2003)	Nilai historis bangunan, usia bangunan		
	Keluarbiasaan	Perda No. 5 tahun 2005	Berkenaan dengan sifat istimewa bangunan dimaksud	• Usia bangunan • Tata bangunan	• Bangunan tertua di Jalan Veteran • Skala/proposisi bangunan
		Fuady (1999)	Terkait dengan kekhususan atau keunikan yang		

Lanjutan Tabel 3.5 Variabel penelitian

Permasalahan	Variabel	Tinjauan pustaka	Dasar pustaka	Sub variabel	Parameter/indikator
			dimiliki objek pelestarian dibandingkan dengan objek di sekitarnya berdasarkan unsur-unsur seperti terlangka, tertua, terbesar, terpanjang, pertama dalam jenisnya		paling besar diantara bangunan lain
		Pamungkas (1998)	Berkaitan dengan nilai keistimewaan, keunikan, dan kelangkaan bangunan yang dapat dilihat dari sifat bangunan yang satu-satunya, tertua, berdimensi monumental, atau peletakannya yang menonjol		
		Nurmala (2003)	Terkait dengan bentuk paling menonjol, tinggi, dan besar		
	Metode pendekatan pelestarian	Attoe dalam Catanese&Snyder	Terdiri dari metode hukum (pedoman desain, penentuan wilayah, perlindungan yang sah, kepemilikan), metode ekonomi (insentif pajak, subsidi, pinjaman, pengalihan hak-hak membangun/ <i>transfer development right</i>) dan metode sosial (pemberian penghargaan dari pemerintah, publikasi, serta keanggotaan perkumpulan pemilik atau pengelola bangunan)	• Ekonomi • Sosial • hukum	Bobot prioritas masing-masing pendekatan

Sumber : Hasil Pemikiran, 2007

3.5 Metode Analisis Data

3.5.1 Analisis karakteristik

Metode analisis karakteristik digunakan untuk mengetahui karakter koridor Jalan Veteran berdasarkan gambaran umum wilayah studi. Analisis karakteristik bersifat deskriptif dengan menggunakan metode statistik melalui tabel, diagram dan tabel. Analisis karakteristik terdiri dari analisis perkembangan penggunaan lahan, intensitas penggunaan lahan dan analisis karakteristik transportasi.

A. Analisis perkembangan penggunaan lahan

Analisis perkembangan penggunaan lahan berdasarkan gambaran umum sejarah perkembangan dan penggunaan lahan. Metode analisis yang digunakan adalah statistik deskriptif dan membandingkan dengan kebijakan pemerintah

B. Analisis intensitas penggunaan lahan

Menggunakan gambaran umum kondisi tata bangunan, terdiri dari analisis Koefisien Dasar Bangunan, Koefisien Lantai Bangunan, Sempadan bangunan dan tampilan bangunan. Metode analisis yang digunakan deskriptif dan membandingkan dengan kebijakan pemerintah

C. Analisis karakteristik transportasi

Menggunakan gambaran umum kondisi transportasi (jaringan jalan dan arus pergerakan). Metode analisis yang digunakan adalah statistik deskriptif menggunakan gambar dan tabel

3.5.2 Analisis potensi dan permasalahan

A. Analisis struktur tata ruang

Menggunakan gambaran umum penggunaan lahan dan kondisi transportasi. Metode analisis yang digunakan deskriptif menggunakan gambar. Tujuan analisis struktur tata ruang adalah untuk mengetahui peran dan fungsi Jalan Veteran dalam konstelasi Kawasan Jembatan Merah (pusat kota lama).

B. Analisis *linkage system*

Menggunakan gambaran umum penggunaan lahan, karakteristik transportasi (kondisi jaringan jalan, arus pergerakan kendaraan, perparkiran dan *pedestrian*) serta hasil analisis struktur tata ruang kota. Metode analisis yang digunakan deskriptif dengan menggunakan gambar, tabel dan diagram. Tujuan

analisis *linkage system* adalah untuk mengetahui sistem hubungan yang terjadi di koridor Jalan Veteran sebagai akibat dari struktur tata ruang di Kawasan Jembatan Merah dan memposisikan Jalan Veteran sebagai bagian tak terpisahkan dari wilayah Kota Surabaya melalui penataan sistem sirkulasinya.

C. Analisis Tingkat Pelayanan Jalan

Menggunakan gambaran umum volume kendaraan dan arus pergerakan koridor Jl. Veteran. metode analisis yang digunakan adalah metode evaluatif menggunakan perhitungan Tingkat Pelayanan Jalan (LOS). Tujuan dari analisis tingkat pelayanan jalan adalah untuk mengetahui kapasitas jalan, kecepatan perjalanan yang ditempuh dan klasifikasi pelayanan jalan.

D. Analisis *figure ground*

Menggunakan hasil dari analisis intensitas penggunaan lahan dan gambaran umum tata bangunan di koridor Jalan Veteran. Metode analisis yang digunakan deskriptif menggunakan gambar. Tujuan penggunaan analisis *figure ground* adalah untuk mengidentifikasi tekstur dan pola-pola tata ruang (*urban fabric*), serta mengidentifikasi masalah keteraturan massa/ruang perkotaan.

E. Analisis *place*

Menggunakan hasil dari analisis intensitas penggunaan lahan, gambaran umum identitas kawasan dan gambaran umum tata bangunan. Metode analisis yang digunakan statistik deskriptif dengan tabel, diagram dan gambar. Tujuan penggunaan analisis *place* adalah untuk mengetahui karakter ruang yang terbentuk dari aspek tipologi, morfologi, skala perkotaan dan citra kawasan.

F. Analisis unsur penunjang bangunan dan lingkungan

Menggunakan gambaran umum kondisi unsur penunjang bangunan dan lingkungan. Metode analisis yang digunakan adalah evaluatif dengan membandingkan dengan standar dan kebijakan pemerintah. Tujuan analisis unsur penunjang bangunan dan lingkungan adalah untuk mengetahui potensi elemen lingkungan yang sudah dihadirkan dan permasalahan elemen lingkungan yang belum dihadirkan dalam pembentukan identitas Jalan Veteran.

3.5.3 Analisis konsep dan strategi pelestarian

Metode *development* digunakan untuk menentukan strategi pelestarian di koridor Jalan Veteran. metode analisis yang digunakan adalah metode *Analytic*

Hierarchy Process. Variabel yang digunakan adalah variabel makna kultural (estetika, citra kawasan, keaslian bangunan, keterawatan, kelangkaan bangunan dan keluarbiasaan bangunan) dan variabel metode pendekatan non fisik (ekonomi, sosial dan hukum). Secara umum proses penentuan strategi pelestarian menggunakan metode pembobotan. Nilai yang diperoleh untuk pembobotan berdasarkan dari observasi lapangan dan kuisioner. Observasi lapangan dilakukan pada koridor Jalan Veteran dengan cara memberi penilaian pada sub-sub variabel sedangkan kuisioner dilakukan pada pihak-pihak terkait (pemilik bangunan, ahli perencana kota, ahli arsitek, ahli sejarah, konservasionis dan pihak pemerintah Kota Surabaya). Lebih jelas mengenai langkah-langkah analisis AHP sebagai berikut:

1. Menentukan nilai makna kultural berdasarkan sub variabel makna kultural melalui observasi lapangan. Masing-masing variabel makna kultural memiliki nilai 1 sampai 5, tergantung berapa sub variabel/kriteria penilaian yang dimiliki bangunan tersebut. Dasar pemberian nilai 1 sampai 5, antara lain :
 - Kemudahan perhitungan tanpa mengurangi unsur validitas dan reabilitas
 - Bertujuan agar nilai yang diperoleh sama dengan bobot atau penilai dari ahli/pihak terkait dan dapat mempermudah proses *crosscheck*.
 - Mengurangi unsur subjektifitas peneliti

Indikator penilaian sub variabel sebagai berikut (tabel 3.6) :

Tabel 3. 6 Bobot dan Nilai Variabel Makna Kultural

No.	Variabel	Sub variabel	Indikator Penilaian	Nilai
1	Estetika	Gaya arsitektur bangunan	Bangunan memiliki gaya arsitektur kolonial Belanda (<i>Indische Empire Stijl</i> , Modern 1900-an, Modern Romantik, Modern 1915-an, <i>Nieuwe Kunst</i>)	1
			Memiliki ciri khas ornamen arsitektur kolonial pada <i>fasade</i> bangunan kanopi/tritisan dan dormer)	1
			Memiliki ciri khas ornamen arsitektur kolonial pada atap bangunan (tower dan dormer)	1
		Bahan/material bangunan	Memiliki bahan/material bangunan yang tahan lama	1
		Skala dan proporsi bangunan	KDB, KLB, DAN GSMB sama dengan bangunan kuno sekitar	1
			Bangunan bersifat monumental	1

Lanjutan tabel 3.6 Bobot dan nilai variabel...

No.	Variabel	Sub variabel	Indikator Penilaian	Nilai
2	Keaslian bangunan	Bentuk fisik bangunan	Fisik bangunan yang menunjukkan karakter arsitektur kolonial Belanda tidak berubah	1
			Fungsi bangunan tidak berubah (perdagangan dan jasa)	1
		Fasade bangunan	Cat bangunan tidak berubah	1
			Bahan/material bangunan tidak berubah	1
			Fasade bangunan tidak berubah	1
3	Keterawatan	Fungsi bangunan	Bangunan dalam keadaan terpakai/difungsikan	1
			Struktur bangunan utuh/tidak ada yang rusak	1
		Kebersihan bangunan	Tidak terdapat sampah di depan atau dalam bangunan	1
			Fasade bangunan tidak tertutup papan iklan/poster	1
			Ornamen arsitektur bangunan kolonial Belanda tidak rusak (kanopi/tritisan dan dormer)	1
4	Kelangkaan	Kebijakan Pemerintah	Dikategorikan sebagai situs cagar budaya dalam SK Cagar Budaya	1
			Bangunan memiliki kategori satu-satunya dalam hal gaya arsitektur	1
		Usia bangunan	Bangunan berusia ≥ 50 tahun	1
			Gaya bangunan mewakili gaya arsitektur Kolonial Belanda	1
			Bangunan memiliki bentuk menonjol (<i>landmark</i>)	1
5	Citra kawasan	Fungsi bangunan	Fungsi bangunan sesuai dengan ciri khas Jalan Veteran pada masa kolonial (perdagangan dan jasa)	1
			Skala bangunan mencakup Kota Surabaya	1
		Makna bangunan	Bangunan mewakili perkembangan arsitektur kolonial di Surabaya	1
			Merupakan <i>landmark</i> kawasan	1
		Pengulangan bangunan ciri	Ciri bangunan diulang secara dominan pada bangunan lain	1
6	Keluarbiasaan	Usia bangunan	Bangunan tertua di wilayah studi	1
			Memiliki sempadan paling besar (paling menonjol)	1
			Dilindungi SK Cagar budaya	1
		Skala bangunan	Bangunan tertinggi di wilayah studi	1
			Bangunan terbesar di wilayah studi	1

Sumber : Hasil pemikiran, 2006

2. Perhitungan bobot/prioritas

Perhitungan bobot menggunakan metode *Analytic Hierarchy Process*. Mencari nilai/rangking berdasarkan *Analytic Hierarchy Proses* (AHP), karena nilai bobot diperoleh setelah melewati tahapan yang memperbandingkan tingkat kepentingan antar kriteria, sehingga dapat mengakomodasi berbagai preferensi, anggapan dan pengalaman yang

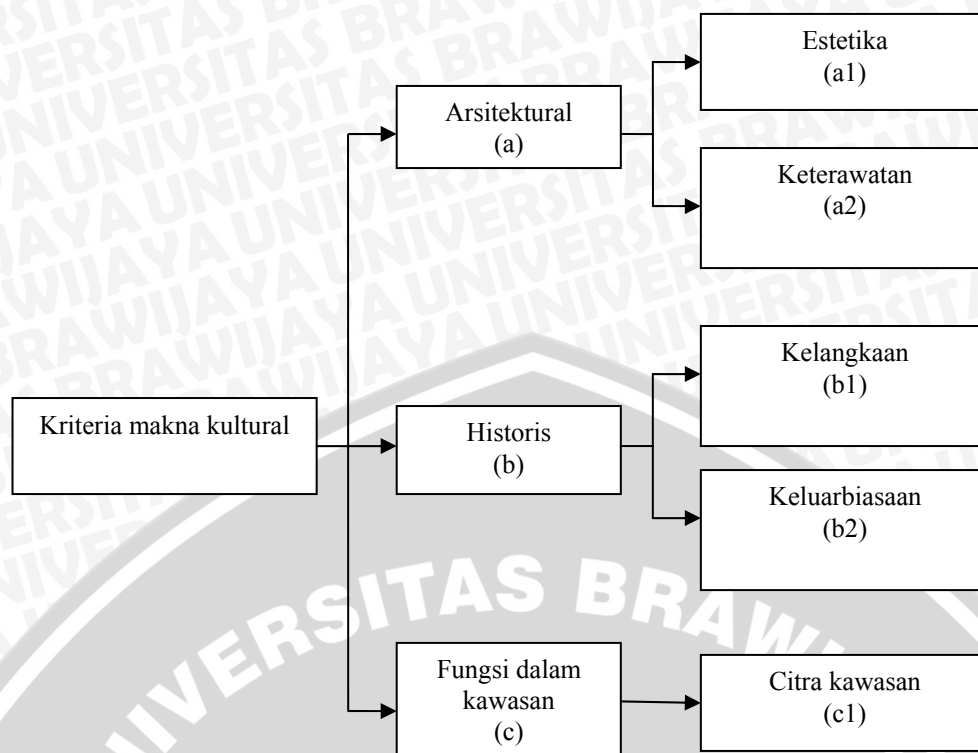
diperlukan dalam penentuannya. Jadi bobot kriteria makna kultural tidak ditentukan langsung nilainya, melainkan melalui suatu proses. Metode *Analytic Hierarchy Proses* (AHP) yang dilakukan dalam studi ini menggunakan aksioma 1, yaitu *Reciprocal Comparison*, artinya pengambilan keputusan harus dapat membuat perbandingan dan menyatakan preferensinya. Preferensi tersebut harus memenuhi syarat resiprokal, yaitu kalau A lebih disukai daripada B dengan skala X, maka B lebih disukai daripada A dengan skala $1/X$. Lebih jelasnya mengenai langkah-langkah *Analytic Hierarchy Proses* (AHP), sebagai berikut :

- a) Menentukan pihak-pihak yang dilibatkan dalam penentuan bobot nilai makna kultural. Dasar pertimbangan untuk memilih pihak-pihak yang dilibatkan, sebagai berikut :
 - Memiliki pengetahuan mengenai kegiatan pelestarian dan memiliki kemampuan (*capability*) di bidangnya (perencana kota, arsitek, sejarawan, pemerintah, konservasionis)
 - Mengetahui kondisi wilayah studi dan isu-isu pelestarian yang terkait di wilayah studi
 - Memiliki kepedulian terhadap bangunan dan kawasan kuno, pelestarian berdasarkan karya tulis mengenai pelestarian yang pernah dibuat, ataupun dari peran aktif pihak yang dilibatkan dalam upaya pelestarian
 - Bersedia meluangkan waktunya untuk memberikan pendapat, karena metode AHP bersifat proses, sehingga tidak menutup kemungkinan adanya diskusi dan perdebatan mengenai kriteria yang digunakan dalam penelitian ini
- b) Memberi penjelasan kepada pihak-pihak yang dilibatkan mengenai pendekatan kriteria makna kultural, makna kultural dan metode analisis yang digunakan.
- c) Dalam studi ini ada dua kelompok yang perlu ditentukan perbandingan tingkat kepentingan anggota-anggotanya, yaitu kelompok yang anggotanya adalah pendekatan kriteria makna kultural yang terdiri dari nilai arsitektural, nilai historis dan fungsi objek dalam lingkungan dan

kelompok makna kultural yang terdiri dari Estetika, Keaslian bangunan, Keterawatan, Kelangkaan, Keluarbiasaannya dan Memperkuat citra kawasan.

- d) Pertama-tama pihak yang dilibatkan akan menentukan perbandingan tingkat kepentingan pendekatan kriteria makna kultural (*pairwise comparison*). Perbandingan dilakukan dinyatakan dalam angka tertentu yang merupakan skala ukur metode Saaty (1994). Pihak yang dilibatkan akan menentukan tingkat kepentingan antar pendekatan kriteria makna kultural, dan setelah itu perbandingan kepentingan antar makna kultural dalam satu kategori. Dalam studi ini ada dua hirarki, berdasarkan kepentingan tersebut (setelah diolah), diperoleh nilai prioritas anggota-anggota kelompok dalam tiap hirarki. Nilai prioritas ini merupakan besar kepentingan (bobot) suatu anggota dalam kelompoknya.
- e) Penyusunan model matrik hirarki
- Bentuk dan banyaknya matrik ditentukan oleh variabel kriteria makna kultural yang digunakan. Berikut adalah gambar diagram kriteria makna kultural. Diagram tersebut merupakan bentuk hirarki berdasarkan faktor-faktor prioritas yang digunakan dalam menentukan nilai makna kultural. Dari diagram tersebut akan keluar matrik yang menjadi dasar perhitungan dalam mencari bobot prioritas nilai makna kultural.





Gambar 3. 2 Diagram hirarki strategi pelestarian non fisik di Jalan Veteran

Sumber : Hasil pemikiran, 2006

f) Menentukan Vektor Eigen (EV)

Nilai EV bisa diperoleh dengan rumus (Saaty dalam Tohari, 2005 :43)

$$E_{vj} = \left(\sqrt[n]{N_1 \times N_2 \times N_3 \dots \times N_n} \right)$$

dengan $i=1,2,3,\dots,n$

g) Menentukan Vektor Prioritas

Vektor prioritas pada dasarnya merupakan EV yang telah disesuaikan, dengan VP tiap baris merupakan rasio EV tiap baris terhadap jumlah total EV. Nilai VP merupakan prosentase dari EV sehingga jumlah seluruh VP adalah 1 (100%).semakin tinggi VP, maka makin tinggi prioritasnya. VP tiap baris diperoleh dengan rumus berikut (Saaty dalam Tohari, 2005 :43)

$$VP_i = EV_i / \sum V_i$$

h) Menentukan Konsistensi Maksimum (∞ maks) dan Indeks Konsistensi

Nilai Eigen (∞ maks) pada AHP bertujuan untuk melihat penyimpangan konsistensi suatu matriks. Secara praktis ∞ maks diperoleh dari hasil perkalian jumlah kolom 1 dengan vektor prioritas baris 1, jumlah kolom kedua dikalikan dengan vektor prioritas baris 2 dan seterusnya, kemudian dijumlahkan atau dengan rumus (Saaty dalam Tohari, 2005 : 43)

$$\infty_{maks} = \sum (jumlahkolomkej \times Vpiuntuki = j)$$

∞ maks selalu lebih besar daripada ukuran matriks (n), makin dekat ∞ maks dengan n maka nilai observasi dalam matriks makin konsisten.

Nilai tingkat konsistensi/indeks konsistensi (CI) bisa dirumuskan dengan :

$$CI = \frac{(\infty \text{ maks} - n)}{(n - 1)}$$

Walaupun AHP memberikan peluang untuk ada inkonsistensi namun toleransi CI yang dapat diterima maksimal adalah 0,1. dengan demikian kita dapat mengukur seberapa jauhkah seseorang konsisten dengan persepsi/penilaiannya sendiri. Semakin nilai CI mendekati 0, maka semakin konsisten suatu observasi.

Tabel 3. 7 Intensitas Kepentingan/Derajat Penilaian Antar Pasangan Faktor/Parameter

Intensitas Kepentingan	Definisi	Keterangan/penjelasan
1	Sama penting	Kedua faktor tersebut memberikan dukungan yang sama pentingnya terhadap tujuan tertentu
3	Relatif agak penting terhadap lainnya	Telah nyata pentingnya faktor tersebut dibandingkan dengan faktor lainnya, tetapi tidak menyakinkan
5	Perlu dan kuat kepentingannya	Jelas, nyata dan nampak dalam beberapa peristiwa dan kriteria logis menunjukkan faktor tersebut jauh lebih penting dari lainnya
7	Menyolok kepentingannya	Jelas, nyata dan nampak terbukti bahwa beberapa peristiwa menunjukkan faktor tersebut jauh lebih penting dari yang lainnya
9	Mutlak penting	Jelas, nyata dan nampak terbukti bahwa beberapa peristiwa menunjukkan faktor tersebut sangat penting dalam pemufakatan yang paling tinggi
2,4,5,8	Nilai penengah antara dua pertimbangan diatas yang berdekatan	Jika diperlukan suatu penilaian yang kompromistis atas kedua faktor yang diperbandingkan
Berbalsan dengan bilangan-bilangan diatas	Suatu faktor (i) mempunyai salah satu angka kepentingan diatas jika dibandingkan dengan faktor pasangannya (j) mempunyai angka berbalasan dari salah angka tersebut jika dibandingkan dengan faktor (i)	Suatu asumsi/anggapan yang logis

Sumber : Saaty dalam Tohari, 2005 :61

- Setelah menghitung bobot kriteria makna kultural dari proses AHP dan nilai makna kultural dari observasi lapangan, maka dapat dihitung total nilai makna kultural. Menghitung total nilai makna kultural dengan cara mengkalikan kategori nilai masing kriteria makna kultural dengan bobot kriteria makna

kultural dari sudut pandang pihak yang dilibatkan. Nilai makna kultural objek bangunan penelitian untuk setiap kriteria dilihat dari satu sudut pandang, adalah sebagai berikut :

$$P_{ijk} = N_{ij} \times B_{jk}$$

dengan :

P_{ijk} = nilai makna kultural objek bangunan-i untuk makna kultural-j dilihat dari sudut pandang-k

N_{ij} = nilai makna kultural-j terhadap objek bangunan-i

B_{jk} = Bobot kriteria makna kultural-j dari sudut pandang pihak-k

Nilai makna kultural objek bangunan untuk setiap kriteria makna kultural dilihat dari semua sudut pandang adalah :

$$P_{ij} = \sum P_{ijk} \text{ atau}$$

$$P_{ij} = N_{ij} \times (\sum B_{jk})$$

Maka, dapat diketahui nilai makna kultural bagi setiap objek bangunan dengan menjumlahkan nilai makna kultural objek bangunan-i untuk semua kriteria makna kultural :

$$NT_i = \sum P_{ij}$$

dengan :

NT_i = total nilai makna kultural objek bangunan-i

P_{ijk} = nilai objek bangunan-i untuk setiap kriteria-j dilihat dari semua sudut pandang

4. Perangkingan objek studi sesuai nilai makna kulturalnya dilakukan dengan tahapan metode Sturges (Lubis *dalam* Aji, 2004), sebagai berikut :

- Penentuan jumlah kelas interval

Menentukan kelas interval menggunakan metode Sturges, yaitu dengan rumus :

$$k = 1 + 3,3 \log n$$

dengan :

k = jumlah interval kelas

n = jumlah objek bangunan penelitian

Panjang rentang nilainya diperoleh dengan rumus :

$$I = \frac{\text{Jarak (nilai maksimum - nilai minimum)}}{\text{jumlah kelas interval}}$$

- Penentuan nilai makna kultural rata-rata

Bangunan yang potensial dilestarikan adalah yang memiliki nilai sama dengan atau di atas nilai rata-rata. Adapun rumus yang digunakan untuk mendapatkan nilai rata-rata dari seluruh nilai makna kultural objek bangunan yang terdistribusi dalam kelas-kelas interval adalah sebagai berikut :

$$\bar{x} = \frac{\sum (x_i \cdot f_i)}{\sum f_i}$$

dengan :

$\bar{x}$ = nilai rata-rata

x_i = nilai tengah kelas interval

f_i = frekuensi nilai makna kultural objek bangunan yang terdapat dalam suatu kelas interval

3.6 Desain survey

Untuk mempermudah pelaksanaan survey dan agar dalam kegiatan survey lebih terarah, sistematis dan mendapatkan semua data yang dibutuhkan dalam proses analisis, maka perlu dirancang desain survey yang menjelaskan tujuan yang ingin dicapai, variabel yang digunakan untuk menyelesaikan rumusan masalah, data-data yang dibutuhkan, cara-cara mendapatkan data serta metode analisis yang digunakan tertera secara sistematis, mudah dibaca dan mudah dimengerti sebagaimana yang dapat diamati pada tabel 3.8 mengenai desain survey.

Tabel 3. 8 Design Survey

Tujuan	Tinjauan pustaka	Variabel	Sub variabel	Data	Sumber data	Metode pengumpulan data	Metode analisis	Output
Mengidentifikasi karakteristik koridor Jalan Veteran sebagai kawasan pusat kota lama Surabaya pada masa kolonial Belanda?	Perkembangan Kota dan Arsitektur Kolonial di Surabaya - Handinoto (1996) - Sumalyo (1993) - Ardyan (2001) - Damayanti (2004)	Sejarah perkembangan	• Perkembangan penggunaan lahan • Perubahan fungsi Jalan Veteran	• Sejarah Pusat Kota Lama Surabaya • Sejarah koridor Jalan Veteran • Peta sejarah kawasan Pusat Kota Lama Surabaya	• Ahli sejarah kolonial Surabaya • Literatur buku	• Survey sekunder • Survey primer	Analisis perkembangan penggunaan lahan dengan metode statistik deskriptif	Karakteristik perkembangan guna lahan
	Elemen Pembentuk Kawasan : <u>Sirkulasi</u> - Ardyan (2001:55-60) - Ramdlani (2005:113-121) - Aji (2004) <u>Tata bangunan</u> - Shirvani dalam Virgyani (2002) - Handinoto (1996) - Pamungkas (1998)	Guna lahan	• Kondisi fisik dasar • Fungsi dan skala kegiatan	• Peta TGL • Eksisting pola penggunaan lahan • RDTRK Krembangan Selatan 2001-2011 • RTRK UP Krembangan Perak Tahun 2003-2008 • Monografi Kelurahan Krembangan Selatan (2006)	• BAPPEKO Surabaya • Dinas Tata Kota Surabaya • BPN Kota Surabaya • Kantor Kecamatan Krembangan Selatan • Kantor Kelurahan Krembangan Selatan	• Survey sekunder • Survey primer		
		Sirkulasi	Jaringan jalan	• geometrik jalan (damaja, damija,	Observasi lapangan		Analisis deskriptif	Karakteristik fisik jalan

Tujuan	Tinjauan pustaka	Variabel	Sub variabel	Data	Sumber data	Metode pengumpulan data	Metode analisis	Output
	- Priyotomo dalam Ardyan (2001) - Nurmala (2003) - <u>Tata Guna Lahan</u> - Weiss & Keiser dalam Catanese & Snyder - Ramdlani (2005: 122) - Fuady (1999:60-62)			dawasja) • hirarki/klasifikasi jalan • panjang, lebar dan jenis perkerasan jalan • potongan melintang jalan			karakteristik transportasi dengan metode statistik deskriptif	Veteran
			Arus pergerakan	• Arah arus pergerakan • Volume arus lalu lintas	Observasi lapangan	Survey primer		• Karakteristik sirkulasi • Fluktuasi volume arus lalu lintas
		Bentuk dan tataan massa bangunan	Fasade bangunan	Tampilan muka bangunan Jenis dan lokasi kerusakan	• Observasi lapangan • Dinas Tata Kota Surabaya • Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Surabaya • Kelurahan Krembangan Selatan	• Survey sekunder • Survey primer	Analisis intensitas penggunaan lahan dengan metode statistik deskriptif	Karakteristik kepadatan bangunan Karakteristik fasade koridor Jl. Veteran
			Skala dan proporsi	Luas tanah dan bangunan Jumlah lantai dan tinggi Jarak sempadan bangunan				
			Usia bangunan	Tahun bangunan didirikan				

Tujuan	Tinjauan pustaka	Variabel	Sub variabel	Data	Sumber data	Metode pengumpulan data	Metode analisis	Output
Menganalisis potensi dan permasalahan koridor Jl. Veteran sebagai <i>Urban Heritage</i>	Tinjauan kota dan pusat kota : - Pamungkas (1998) - Zahnd (1999)	Pusat dan sub pusat kawasan	• Fungsi kawasan • Skala pelayanan kegiatan	• Karakteristik guna lahan • Jenis dan fungsi kegiatan • Lokasi Unit Pengembangan Surabaya	• Output analisis perkembangan guna lahan • RTRW Surabaya tahun 2005 • RTRK UP Krembangan tahun 2003	Survey sekunder	Analisis struktur tata ruang kota	• Potensi koridor Jl Veteran • Permasalahan koridor Jl. Veteran
	Aspek <i>linkage system</i> - Virgyani (2002) - Zahnd (1999)	Karakteristik transportasi	Arus sirkulasi	Volume arus lalu lintas Kondisi fisik jaringan jalan	• Output analisis karakteristik transportasi • Dinas Perhubungan Kota Surabaya • Observasi lapangan	Survey primer Survey sekunder	• Analisis <i>linkage system</i> • Analisis tingkat pelayanan jalan (LOS)	
			Perparkiran	Letak dan kondisi perparkiran Kapasitas parkir	Observasi lapangan Dinas Perhubungan Kota Surabaya	Survey primer		
	Pengendali rancangan kota (Spreiregen dalam Virgyani, 2002 : 26) : - Koefisien Dasar	Karakteristik kepadatan bangunan	<i>Pedestrian</i>	Kondisi geometrik <i>pedestrian</i>				
			• KDB • KLB • <i>Skyline</i> • Selubung	Perbandingan massif dan <i>void</i> ruang koridor	Output analisis intensitas penggunaan lahan Dinas pariwisata dan kebudayaan Kota Surabaya	Survey primer Survey sekunder	Analisis <i>figure ground</i>	

Tujuan	Tinjauan pustaka	Variabel	Sub variabel	Data	Sumber data	Metode pengumpulan data	Metode analisis	Output
	(2002)		• Halte dan shelter • Lampu penerangan • Tanaman peneduh • Bis surat dan telepon umum • Tempat sampah • Pedagang Kaki Lima				bangunan dan lingkungan dengan metode <i>komparatif</i>	lingkungan Jl. Veteran
Menganalisis dan menentukan strategi pelestarian di koridor Jalan Veteran yang dapat memperkuat karakter Jalan Veteran sebagai kawasan niaga pada masa kolonial.	Makna kultural bangunan kuno - Perda No. 5 tahun 2005 - Attoe dalam Catanese&Snyder - Fuady (1999) - Ardyan (2001) - Aji (2004) - Pamungkas (1998) - Nurmala (2003)	Estetika	• Tata bangunan • Sejarah perkembangan • <i>Facade</i> bangunan	• Gaya bangunan • Tampilan muka bangunan • Skala dan proporsi	• Output analisis karakteristik • Output analisis potensi dan permasalahan • Observasi lapangan • wawancara	Survey primer	• Analisis development dengan metode <i>Analytic Hierarchy Process</i> (AHP) • Analisis perbandingan dengan metode Sturgess	• Nilai makna kultural • Strategi pelestarian fisik
		Keterawatan	• Penggunaan lahan • Tata bangunan	• Fungsi dan skala kegiatan • Fasade bangunan tidak tertutup papan iklan/poster				
		Keaslian	• Sejarah perkembangan • Penggunaan lahan • Tata bangunan	• Tampilan muka bangunan • Perubahan tampilan bangunan				
		Kelangkaan	• Sejarah	• Bangunan				

Tujuan	Tinjauan pustaka	Variabel	Sub variabel	Data	Sumber data	Metode pengumpulan data	Metode analisis	Output
			perkembangan • Kebijakan pemerintah • Usia bangunan	ditetapkan pemerintah sebagai situs cagar budaya • Bangunan berusia ≥ 50 thn				
		Keluarbiasaan	• Usia bangunan • Tata bangunan	• Bangunan tertua di Jalan Veteran • Skala/proporsi bangunan paling besar diantara bangunan lain				
		Citra kawasan	• Unsur penunjang bangunan dan lingkungan • Identitas kawasan • Penggunaan lahan	• Karakteristik identitas kawasan • Perkembangan arsitektur kolonial di Surabaya				
	Metode pendekatan pelestarian (Attoe dalam Catanese, 1996)	Metode pendekatan pelestarian	• Ekonomi • Sosial • Hukum	Bobot prioritas masing-masing variabel	Wawancara Kebijakan pemerintah	• Survey primer	Analisis <i>development</i> dengan metode AHP dan <i>Sturgess</i>	Metode pendekatan pelestarian koridor Jl. Veteran

Sumber : Hasil pemikiran, 2007

3.7 Diagram Alir Penelitian

Agar penelitian dapat berjalan secara terstruktur dan dapat memperoleh kesimpulan yang logis dan argumentatif, disusun diagram alir penelitian yang berisi metodologi pendekatan pemecahan masalah. Lebih jelas mengenai diagram alir penelitian dapat dilihat dalam gambar 3.3



1. Bagaimana karakteristik koridor Jalan Veteran sebagai kawasan pusat kota lama Surabaya pada masa kolonial Belanda?
2. Bagaimana potensi dan permasalahan koridor Jl. Veteran sebagai *Urban Heritage* di pusat kota lama Surabaya?
3. Bagaimana konsep dan strategi pelestarian di koridor Jalan Veteran yang dapat memperkuat karakter Jalan Veteran sebagai kawasan niaga pada masa kolonial?

METODE PENGUMPULAN DATA

Survey primer :

- Observasi lapangan
- Wawancara (perencana kota, arsitek, sejarawan, konservasionis, pemerintah Kota Surabaya)

Survey sekunder :

- Studi pustaka
- Organisasi

TINJAUAN PUSTAKA

- Pusat Kota pada masa Kolonial
- Elemen-elemen perancangan kota
- Teori *Linkage system*, *LOS*, *figure ground* dan *place*
- *Analytic Hierarchy Process*
- Pengertian, kriteria, tindakan dan kebijakan pelestarian
- Tahapan penentuan strategi pelestarian
- Kebijakan pelestarian Kota Surabaya

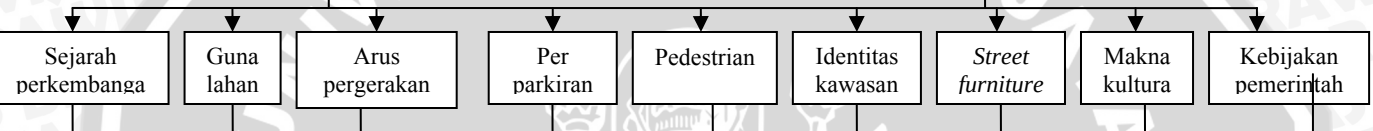
PENGUMPULAN DATA

DATA PRIMER

- Kondisi penggunaan lahan
- Kondisi jaringan jalan dan arus pergerakan
- Kondisi perparkiran dan *pedestrian*
- Kondisi unsur penunjang bangunan dan lingkungan
- Kondisi kepadatan bangunan
- Nilai makna kultural bangunan kuno menurut persepsi pihak-pihak terkait

DATA SEKUNDER

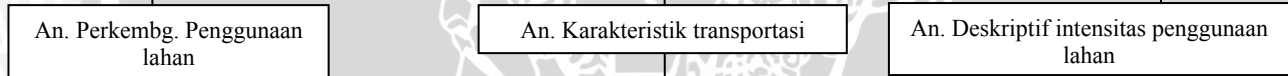
- Sejarah perkembangan Kota Surabaya
- Kebijakan pelestarian Kota Surabaya
- RTRW Kota Surabaya
- Perda No. 5 Tahun 2005
- SK Walikota Cagar Budaya tahun 1996 & 1998
- RTRK UP Krembangan 2001-2006
- Monografi Kelurahan Krembangan Selatan



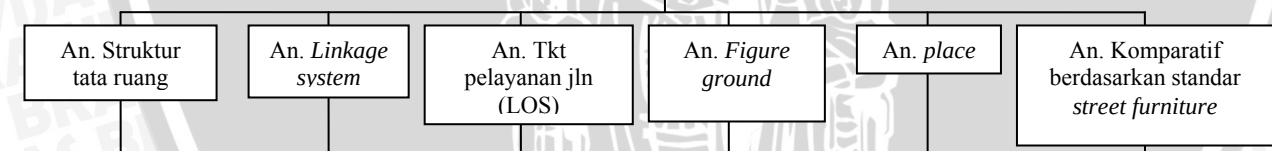
ANALISIS

ANALISIS KARAKTERISTIK KORIDOR

(metode statistik *deskriptif* menggunakan tabel, gambar dan diagram)



ANALISIS POTENSI DAN MASALAH



KONSEP DAN STRATEGI PELESTARIAN

ANALISIS KONSEP PELESTARIAN

- An. Evaluatif dengan metode komparatif dengan kebijakan pemerintah
- An. Development dengan metode AHP dan Sturgess

KONSEP DAN STRATEGI PELESTARIAN

- Konsep struktur tata ruang
- Konsep penggunaan lahan
- Konsep sistem hubungan (*linkage system*)
- Konsep unsur penunjang bangunan dan lingkungan
- Konsep karakter ruang
- Konsep penciptaan identitas
- Strategi pelestarian fisik dan metode pendekatan pelestarian

KESIMPULAN DAN SARAN

Gambar 3. 3 Diagram alir penelitian

BAB I	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Permasalahan	6
1.3 Rumusan Masalah	7
1.4 Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
1.4.1 Tujuan penelitian	7
1.4.2 Manfaat penelitian	7
1.5 Ruang Lingkup	9
1.5.1 Ruang lingkup wilayah	9
1.5.2 Ruang lingkup materi	13
1.6 Kerangka Pemikiran	15
1.7 Sistematika Pembahasan	17
BAB II	19
2.1 Tinjauan Pusat Kota Kolonial	19
2.1.1 Tinjauan kawasan pusat kota dalam perkembangan sejarah perkotaan di Jawa	19
2.1.2 Tinjauan karakteristik bangunan kolonial	20
2.1.3 Tinjauan penggolongan bangunan kuno	26
2.2 Tinjauan Perancangan Kota	28
2.2.1 Pengertian pusat kota dan perancangan kota	29
2.2.2 Elemen-elemen perancangan kota	29
2.2.3 Pengendali rancangan kota	36
2.3 Tinjauan Teori Perancangan Kota	38
2.3.1 Teori linkage system	38
2.3.2 Teori figure ground	38
2.3.3 Teori place	39
2.4 Tinjauan Tingkat Pelayanan Jalan	44
2.4.1 Kapasitas jalan	44
2.4.2 Kecepatan perjalanan	47
2.4.3 Tingkat pelayanan lalu lintas (LOS)	49
2.5 Tinjauan Tentang Pelestarian	51
2.5.1 Konsep dan pengertian pelestarian	51
2.5.2 Kriteria-kriteria pelestarian	52
2.5.3 Tindakan pelestarian	57
2.5.4 Tinjauan kebijakan pelestarian	62
2.5.5 Tahapan penentuan strategi pelestarian	64
2.6 Tinjauan <i>Analytic Hierarchy Process</i>	65
2.7 Studi-studi Terdahulu	70
2.8 Kerangka Teori	79
BAB III	81
3.1 Jenis Metode Penelitian	81
3.2 Metode Pengumpulan Data	81
3.2.1 Survey primer	81
3.2.2 Survey sekunder	83
3.3 Metode Pemilihan Objek Penelitian	85
3.3.1 Wilayah penelitian	85
3.3.2 Objek masyarakat	87

3.4	Penentuan Variabel Penelitian	87
3.5	Metode Analisis Data	94
3.5.1	Analisis karakteristik	94
3.5.2	Analisis potensi dan permasalahan	94
3.5.3	Analisis konsep dan strategi pelestarian	95
3.6	Desain survey	103
3.7	Diagram Alir Penelitian	110

Tabel 1. 1	Situs Cagar Budaya di Koridor Jalan Veteran	4

Tabel 2. 1	Unsur estetika bangunan-bangunan yang ada di Kawasan Kota Lama Surabaya	26

Tabel 2. 2	Karakteristik Jalur Pedestrian	31

Tabel 2. 3	Unsur Identitas Kawasan	43

Tabel 2. 4	Kapasitas dasar jalan	45

Tabel 2. 5	Faktor penyesuaian lebar jalan	45

Tabel 2. 6	Faktor penyesuaian arah	45

Tabel 2. 7	Faktor gesekan samping pada jalan yang mempunyai bahu jalan (FC_{SF})	46

Tabel 2. 8	Faktor gesekan samping pada jalan yang mempunyai kereb (FC_{SF}) ...	46

Tabel 2. 9	Faktor penyesuaian kapasitas untuk ukuran kota (FC_{CS})	47

Tabel 2. 10	Kecepatan arus bebas dasar (FV_0) untuk jalan perkotaan	47

Tabel 2. 11	Penyesuaian kecepatan arus bebas untuk lebar jalur lalu lintas (FV_W)	48

Tabel 2. 12	Faktor penyesuaian kecepatan arus bebas untuk hambatan samping (FFV_{SF})	48

Tabel 2. 13	Faktor penyesuaian kecepatan untuk ukuran kota	48

Tabel 2. 14	Karakteristik-karakteristik Tingkat Pelayanan	50

Tabel 2. 15	Kriteria-Kriteria Pelestarian	54

Tabel 2. 16	Jenis Kegiatan Pelestarian	58

Tabel 2. 17	Arahan Pelestarian Fisik pada Penelitian Terdahulu	59

Tabel 2. 18	Intensitas Kepentingan/Derajat Penilaian Antar Pasangan Faktor/Parameter	69

Tabel 2. 19	Studi-studi Terdahulu	75

Tabel 3. 1	Data-data Observasi Lapangan	81

Tabel 3. 2	Data-data Wawancara	83

Tabel 3. 3	Data-data Studi Kepustakaan	83

Tabel 3. 4	Data-data Organisasi/Instansi	85

Tabel 3. 5	Variabel Penelitian	89

Tabel 3. 6	Bobot dan Nilai Variabel Makna Kultural	96

Tabel 3. 7	Intensitas Kepentingan/Derajat Penilaian Antar Pasangan Faktor/Parameter	101

Tabel 3. 8	Design Survey	104

Gambar 1. 1	Keterkaitan di dalam konservasi bangunan dan kawasan bersejarah. 5

Gambar 1. 2	Peta Administrasi Kota Surabaya	10

Gambar 1. 3	Peta Kecamatan Krembangan	11

Gambar 1. 4 Peta Koridor Jalan Veteran	12
Gambar 1. 5 Kerangka Pemikiran.....	16
Gambar 2. 1 Bangunan dengan arsitektur modern-neoklasik	21
Gambar 2. 2 Bentuk kanopi/tritisan	22
Gambar 2. 3 Berbagai variasi bentuk gevel pada arsitektur bangunan kolonial...	22
Gambar 2. 4 Variasi detil pada arsitektur modern-romantik.....	23
Gambar 2. 5 Variasi bentuk dormer	25
Gambar 2. 6 Sifat <i>massif</i> Gambar 2. 7 Sifat <i>Void</i>	39
Gambar 2. 8 dua elemen kontekstual <i>place</i>	40
Gambar 2. 9 Tipologi ruang dinamis	41
Gambar 2. 10 Skala ruang perkotaan	42
Gambar 2. 11 Gambar tingkat pelayanan arus lalu lintas	50
Gambar 2. 12 Solusi peningkatan kapasitas jalan.....	51
Gambar 2. 13 Kerangka Teori.....	80
Gambar 3. 1 Wilayah penelitian	86
Gambar 3. 2 Diagram hirarki strategi pelestarian non fisik di Jalan Veteran.....	100
Gambar 3. 3 Diagram alir penelitian.....	111





BAB IV GAMBARAN UMUM

Berikut adalah gambaran umum koridor Jalan Veteran meliputi tinjauan historis, guna lahan, transportasi, unsur penunjang bangunan dan lingkungan, identitas kawasan dan tata bangunan di koridor Jalan Veteran.

4.1 Tinjauan historis wilayah studi

4.1.1 Sejarah Kota Surabaya

Secara tertulis, bukti yang menyebutkan adanya Kota Surabaya tercantum dalam prasasti Trowulan I, yang berangka tahun 1358 M. di dalam prasasti tersebut dicantumkan nama-nama tempat penyeberangan penting Sungai Brantas, yang antara lain tertulis (Timoer, 1983: 13; Sukadri, 1977:9):

“...I trung, I kambangan cri, I ida, igsang, I bukul, I churabaya, muwruh praharaning nadisira pradaca athananing anambangu I madansen....”

(“...d terung, Kambangan Sri, Teda, Gesang, Bukul, Surabaya, demikian pula halnya desa-desa tepian sungai tempat penyeberangan seperti Madansen...”

Berdasarkan prasasti di atas terungkap bahwa Surabaya pada tahun 1358 M masih berupa desa di tepian sungai yang berfungsi sebagai tempat penyeberangan.

Bukti tertulis lainnya yang menyebut nama Surabaya tercantum adalah kitab *Nagara Kertagama* yang ditulis oleh Prapanca pada tahun 1365 M. dalam kitab tersebut Prapanca memberi gambaran tentang suatu perjalanan pesiar yang dilakukan oleh Baginda Hayam Wuruk (1452-1389). Dalam kitab *Nagara Kertagama*, dalam pupuh XVII (bait ke 5, baris terakhir) dapat dibaca :

“...yan ring Janggala lot sabha nrpati ring Surabhaya manulus maring Buwun”.

(“...dikunjungi jika di Jenggala tinggal di Surabaya terus ke Buwun”)

Meskipun bukti tertulis tertua mencantumkan nama Surabaya tahun 1358 M (prasasti Trowulan) dan tahun 1365 M (*Nagara Kertagama*), tetapi para ahli menduga bahwa Surabaya sudah ada sebelum tahun-tahun di atas. Von Faber membuat hipotesis bahwa Surabaya didirikan pada tahun 1275 M oleh Raja Kertanegara sebagai tempat pemukiman baru bagi prajuritnya yang berhasil menumpas pemberontakan Kamuruhan

di tahun 1270 M. permukiman baru yang diberi nama Surabaya itu terletak di sebelah barat Kalimas.

Hipotesis yang lebih kuno lagi mengatakan bahwa Surabaya pada abad ke-12-13 dulu bernama Hujung Galuh, berpusat di sekitar muara Kalimas, dengan pola perkembangan berbentuk pita, mengikuti daerah pinggiran Kalimas dan Kali Pegirian. Ini menunjukkan bahwa sejak dulu masyarakat Kota Surabaya sangat tergantung dengan keberadaan sungai dalam kehidupan sehari-hari, seperti yang diungkapkan oleh Handinoto (1996), sebagai berikut :

“...Surabaya menjadi suatu pelabuhan transit dan tempat penimbunan barang-barang dari daerah yang subur, yaitu Delta Brantas, salah satu bagian yang paling subur dan juga paling padat penduduknya di Pulau Jawa. Letak Surabaya yang strategis ini mengakibatkan bangsa-bangsa yang gemar berlayar dari timur ke barat bertemu. Kalimas serta merta menjadi suatu ‘sungai emas’ yang membawa barang-barang berharga dari pedalaman. Pelayaran dan perdagangan membuat Kota Surabaya menjadi besar...”

Banyaknya hipotesis mengenai berdirinya Kota Surabaya menimbulkan kesimpangsiuran dalam masyarakat. Oleh karena itu, pemerintah Kota Surabaya mengeluarkan Surat Keputusan No. 64/WK/76 tentang penetapan hari jadi Kota Surabaya. Dalam Surat Keputusan tersebut telah ditetapkan bahwa tanggal 31 Mei 1293 sebagai tanggal hari jadi Kota Surabaya.

A. Perkembangan Kota Surabaya 1275-1870

Menurut hipotesis Von Faber yang telah disebutkan sebelumnya, Kota Surabaya didirikan pada tahun 1275 oleh kertanegara sebagai tempat permukiman baru bagi para prajuritnya yang berhasil menumpas pemberontakan Kamuruhan. Permukiman baru yang diberi nama Surabaya tersebut terletak di sebelah utara Glagah Arum, dengan batas sebelah barat Kalimas, sebelah timur Kali Pegirian, sebelah selatan sekarang menjadi Jalan Jagalan dan sebelah utara sekarang dibangun Stasiun Semut.

Surabaya kemudian tumbuh menjadi kota pesisir dan menjadi kota dagang yang ramai pada abad ke-15 sampai abad ke-17. Tata ruang Surabaya disusun berdasarkan prinsip paham filsafat paham religius budaya seperti yang dianut kebanyakan orang Jawa. Pada tahun 1625 Kota Surabaya yang makmur dihancurkan oleh Mataram sebagai akibat pertentangan klasik antara daerah pesisir dengan pedalaman. Peperangan yang terus-menerus antara Trunojoyo dan Untung Suropati mengakibatkan Kota Surabaya tidak aman serta menghambat perkembangan kota. Antara tahun 1625 sampai tahun

1743, tidak ada perkembangan yang berarti bagi Kota Surabaya (Graaf dalam Handinoto, 1996).

Perlawanan Trunojoyo dapat dipatahkan dengan bantuan VOC, tetapi sebagai imbalannya Mataram harus menyerahkan seluruh pelabuhan di pesisir Utara Pulau Jawa. Kota Surabaya akhirnya jatuh ke tangan VOC pada tahun 1743 sebagai hadiah dari Kerajaan Mataram, dan dipilih sebagai tempat bagi penguasa Jawa bagian Timur karena letaknya yang strategis. Surabaya mengalami perkembangan dengan pusat kotanya ada di depan Jembatan Merah, dengan dibangun Kantor Dinas Residen Surabaya. Daerah di sekitar Jembatan Merah inilah kemudian berkembang menjadi pusat pemerintahan yang sekaligus berkembang menjadi pusat perdagangan karena letaknya di pinggir Kalimas.

Pada tahun 1795, VOC mengalami kebangkrutan, Hindia Belanda kemudian diserahkan kepada Pemerintah Belanda. Pada tahun 1808 Surabaya berada di bawah Pemerintahan Belanda, di bawah Daendels, Surabaya dibangun sebagai kota dagang dan sekaligus kota benteng. Sarana dan prasarana mulai dibangun dengan gaya Eropa. Daendels juga melengkapi kota dagang ini dengan prasarana jalan di permukiman Eropa di sekitar Jembatan Merah, serta sarana-sarana kota lainnya. Pada tahun 1830 sampai tahun 1850, Surabaya betul-betul berbentuk sebagai kota benteng dengan benteng Prins Hendrik ada di muara Kalimas.

Tembok pertahanan melingkupi daerah seluas kurang lebih 300 Ha. Di sebelah barat Jembatan Merah terletak tempat kediaman orang Belanda, yang terdiri dari Kantor Residen Belanda, kantor pos, rumah toko, barak militer, bengkel. Gereja dan unsur yang selalu terdapat di setiap permukiman orang Belanda, yaitu rumah yatim piatu. Di sebelah timur dari Kalimas (dihubungkan dengan Jembatan Merah), terdapat daerah permukiman orang asing lainnya seperti *Chinese Kamp*, *Arabische Kamp* dan *Malaise Kamp* (perkampungan Melayu). Sedang penduduk asli kebanyakan berdiam di luar benteng. Pada masa ini Surabaya benar berstatus sebagai kota pelabuhan yang penting dan strategis, yang merupakan penghubung antara daerah pesisir dan pedalaman. Surabaya berkarakter sebagai permukiman pedagang yang terus berkembang ke dalam kota dengan makin banyaknya orang bermukim di sepanjang Kalimas. Daerah selatan kota merupakan daerah pertahanan dan perbentengan tanpa ciri kota, sampai benteng itu mulai digusur pada tanggal 19 April 1871.

B. Perkembangan Surabaya tahun 1870 – 1940

Tahun 1870 merupakan titik awal perkembangan kota-kota besar di Jawa, termasuk juga Surabaya. Hal-hal yang ikut mendorong kejadian ini antara lain :

- Adanya Undang-Undang Gula (*Suikerwet*) dan Undang-undang Agraria (*Agrarischewet*) pada tahun 1870 ;
- Dibukanya terusan Suez pada tahun 1870 yang mengakibatkan perjalanan antara negeri Belanda dan Indonesia menjadi lebih singkat ;
- Keputusan untuk membongkar benteng yang mengelilingi Surabaya pada tanggal 19 April 1871, yang memberi peluang bagi perluasan Kota Surabaya ke arah Surabaya

Di era kolonial Belanda, Kota Surabaya mengalami pembangunan secara besar-besaran sekitar tahun 1900-an. Belanda merencanakan dan merancang dengan massal seluruh fasilitas-fasilitas penunjang sebuah kota, pada masa-masa ini Belanda banyak memberikan kontribusi bagi perkembangan kota baik dari segi fisik bangunan, maupun dari segi peraturan dan manajemen perkotaan. Menurut J. Hageman dalam Tjiptoatmodjo (1983), Kota Surabaya waktu itu dibagi menjadi tiga bagian, yaitu perkampungan Eropa, Cina dan Melayu, sedangkan perkampungan pribumi letaknya terpencar di sekitar perkampungan-perkampungan tersebut. Perkampungan Eropa dikelilingi dinding tembok tipis yang di beberapa tempat tingginya hanya lima sampai enam kaki, terletak memanjang di tepi Kalimas dari selatan ke utara, di bagian barat berbatasan dengan kampung-kampung Jawa di antaranya, yaitu Kampung Pekalongan, Gatotan dan Krembangan.

Sebelum tanggal 19 April 1871, batas Kota Surabaya ditandai dengan adanya tembok kota yang mengelilingi Kota Surabaya sebagai benteng perbatasan. Setelah tembok tersebut dibongkar, pusat Kota Surabaya terbuka dari berbagai arah. Pembongkaran tembok kota tersebut berdampak pada pemekaran Kota Surabaya yang menjurus dari arah utara ke selatan. Bagian kota lama terletak di sebelah utara dan kota baru terletak di sebelah selatan. Bleeker dalam catatan perjalanannya juga menyebutkan bahwa (Tjiptoatmodjo, 1983) :

“...kota lama terletak di sebelah utara kota baru. Di sebelah utara kota lama antara tembok kota dan labuhan terdapat tanah-tanah rawa. Di tengah-tengah daerah terletak di sebelah selatan kota lama, mempunyai batas kota mulai dari dekat alun-alun, kira-kira setengah pal sebelah selatan dari rumah residen Surabaya. Menurut Bleeker, batas kota baru lebih besar bila dibandingkan dengan kota lama dan memiliki banyak penduduk, namun perumahan mereka tidak berdesak-desakan seperti tempat tinggal penduduk yang ada di dalam tembok kota lama Surabaya”.

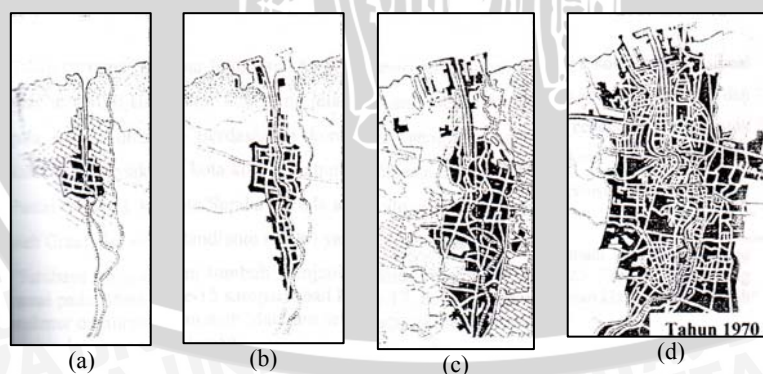
Perkembangan Kota Surabaya pada abad ke-20 tidak bisa dilepaskan dari berbagai keputusan politik yang dibuat oleh penguasa kolonial pada waktu itu. Keputusan pertama yang berdampak langsung terhadap kemajuan Kota Surabaya adalah dikeluarkannya Undang-Undang Gula (*Suikerwet*) dan Undang-Undang Agraria (*Agrarischewet*) pada tahun 1870, yang mengizinkan pihak swasta Eropa untuk berdagang dan menyewa tanah untuk perkebunan di Hindia Belanda. Dalam waktu relatif singkat penduduk Eropa di Surabaya mengalami peningkatan dalam jumlah besar (tabel 4.1). Orang Eropa datang ke Surabaya untuk melakukan bisnis di bidang perkebunan dan perbankan.

Tabel 4. 1 Perkembangan Penduduk Eropa di Surabaya sampai tahun 1931

No	Tahun	Jumlah (jiwa)
1	Awal abad ke-19	300
2	1905	10600
3	1917	20998
4	1931	26992

Sumber : Handinoto (1996: 106)

Keputusan politik kedua yang mempengaruhi perkembangan Kota Surabaya adalah adanya keputusan undang-undang desentralisasi pada tahun 1903 yang disusul dengan lahirnya *Gemeente* (kotamadya) Surabaya pada tanggal 1 April 1905. Sejak saat itu Surabaya mengalami pemekaran terutama daerah perumahan untuk orang Eropa di bagian Selatan. Daerah permukiman berkembang ke Selatan. Perkembangan Kota Surabaya yang cenderung menjurus ke Utara-Selatan, hingga pada tahun 1970 mulai terlihat perkembangan ke arah Timur-Barat. Lebih jelas dapat dilihat pada Gambar 4.1, warna hitam pada gambar menunjukkan perkembangan Kota Surabaya.



Keterangan :

- (a) Kota Surabaya tahun 1801
- (b) Kota Surabaya tahun 1857
- (c) Kota Surabaya tahun 1947
- (d) Kota Surabaya tahun 1970

Sumber : Tjiptoatmodjo, 1983

Gambar 4. 1 Perkembangan Kota Surabaya

Secara historis dapat disimpulkan Kota Surabaya mengalami beberapa transformasi, yaitu antara lain :

1. Tahap pertama, Kota Indonesia Awal

Merupakan munculnya kota-kota tradisional yang memiliki struktur kota yang jelas yang mencerminkan konsep kosmologi dan pola sosio kultur. Berdasarkan kondisi geografis yang cenderung membentuk karakternya, maka kota-kota tersebut dibedakan menjadi Kota Daratan dan Kota Pantai (pesisir). Kota Surabaya pada awalnya sebagai Kota pesisir, hal ini diperkuat oleh Graaf dalam Handinoto (1996) yang menyatakan :

“Surabaya kemudian tumbuh menjadi kota pesisir dan menjadi kota dagang yang ramai pada Abad ke-15 sampai Abad ke-17. pada tahun 1625 Kota Surabaya yang makmur dihancurkan oleh Mataram sebagai akibat pertentangan klasik antara daerah pesisir dengan pedalaman”

2. Tahap kedua, Kota *Indische*

Kota *Indische* muncul pada waktu hadirnya kolonial Belanda, mulai Abad ke-16. *Indische*, tertuju pada percampuran darah Indonesia-Belanda dan elemen-elemen kulturenya. Kota terdiri atas benteng yang dihuni oleh pegawai dan pejabat VOC, daerah perdagangan yang dihuni oleh orang asing (Cina dan Arab) dan kampung yang dihuni oleh penduduk pribumi. Kota Surabaya pada tahap ini memiliki ciri-ciri sebagai kota benteng, hal ini diperkuat oleh Tjipatmodjo (1993) yang menyatakan :

“pada pertengahan Abad ke-19 Surabaya berbentuk sebagai Kota Benteng dengan benteng Prins Hendrick yang ada di muara Kalimas, di bagian benteng tersebut terdapat permukiman orang Eropa yang tumbuh dengan pesat. Tembok kota memanjang dari sisi-sisi Citadel mengelilingi kota lama dari arah yang berlawanan untuk kemudian bertemu lagi di bagian Selatan kota pada Kalimas”

Lebih lanjut Handinoto (1996) menyatakan :

“batas kota Surabaya pada waktu itu ditandai dengan adanya tembok kota yang mengelilingi Kota Surabaya sebagai benteng perbatasan”

3. Tahap ketiga, Kota Kolonial

Dimulai sejak Tahun 1870-an, pada masa ini liberalisasi masyarakat Indonesia muncul dan keterbukaan politik menarik pendatang dari Belanda ke Indonesia untuk mengadu nasib. Kota-kota mulai meluntur karakter *Indischenya* dan timbul pengelompokkan populasi sesuai etnis/ras (Belanda, Indo-Eropa, China

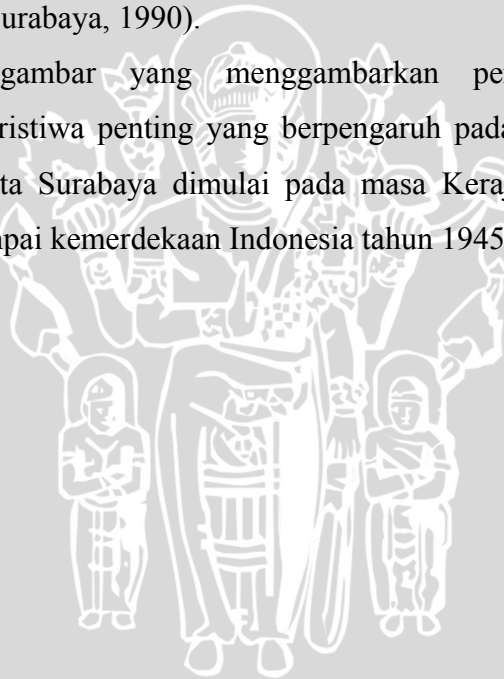
dan Arab serta Indonesia) dengan didominasi oleh orang-orang Belanda, warga pribumi mayoritas tinggal di kampung yang merupakan bagian minoritas kota. Menurut J. Hageman dalam Tjiptoatmodjo (1983) pada era kolonial:

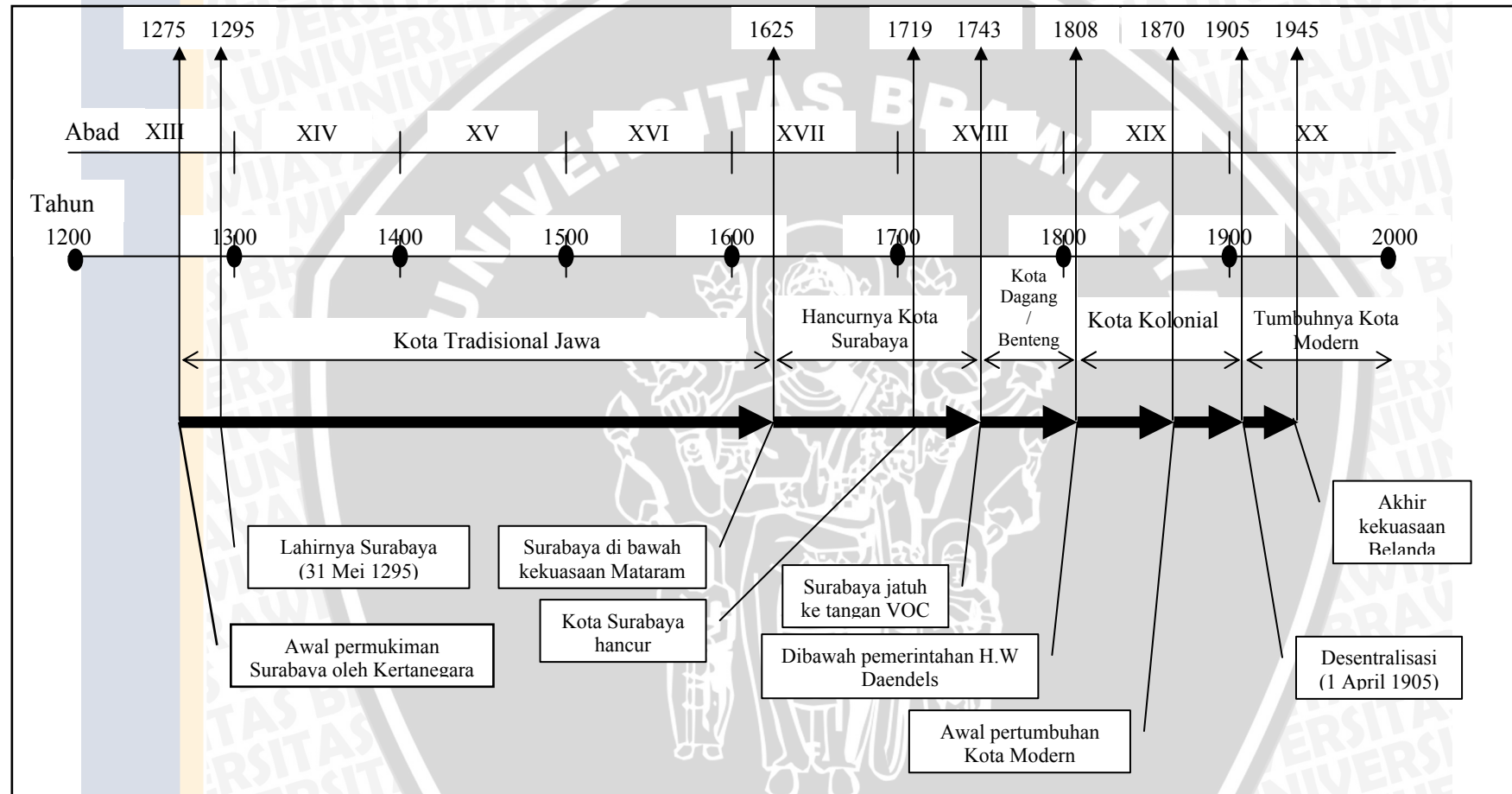
“Kota Surabaya waktu itu dibagi menjadi tiga bagian, yaitu perkampungan Eropa, Cina dan Melayu, sedangkan perkampungan pribumi letaknya terpecah di sekitar perkampungan-perkampungan itu”

4. Tahap keempat, Kota Modern

Mulai muncul ketika Indonesia mulai merdeka. Ditandai dengan perkembangan kota yang semakin kompleks dan banyak rencana kota yang sudah dibuat mengacu pada konsep perencanaan kota era kolonial. Pada tahun 1949 disusun peta-peta detail plan yang telah berbentuk peraturan daerah (*Gemeente Raad Besluit*) dan mulai Tahun 1916 menjadi suatu Rencana Induk yang dinamakan *Stads Plan* (DTK Surabaya, 1990).

Berikut adalah gambar yang menggambarkan periode perkembangan berdasarkan tahun dan peristiwa penting yang berpengaruh pada perkembangan Kota Surabaya. Periode Kota Surabaya dimulai pada masa Kerajaan Majapahit, masa pemerintahan Belanda sampai kemerdekaan Indonesia tahun 1945 (Gambar 4.2).





Gambar 4. 2 Periodisasi Kota Surabaya

Sumber : Handinoto, 1996; 34

4.1.2 Sejarah koridor Jalan Veteran

Perkembangan kegiatan perdagangan dan jasa di Jalan Veteran dibagi menjadi empat periode, sebelum tahun 1870 saat Surabaya jatuh ke tangan pemerintah Belanda, periode tahun 1870-1900 saat benteng yang mengelilingi Surabaya dibongkar, periode tahun 1900-1940 saat Jl. Veteran menjadi pusat niaga Kota Surabaya dan periode tahun 2000-an saat Surabaya sudah menjadi bagian dari NKRI.

A. Periode sebelum tahun 1870

Mengidentifikasi karakteristik sejarah Jalan Veteran tidak lepas dari sejarah peran Kota Surabaya sebagai Kota Niaga pada masa kolonial. Pada masa Surabaya jatuh ke tangan VOC (1743 – 1808), VOC membangun *townhall* atau lebih dikenal dengan Kantor Residen yang terletak di depan Jembatan Merah (sekarang: depan JMP). Pada periode ini pusat kota lama Surabaya mengalami perkembangan ke arah Barat dan Timur, munculah permukiman etnis. Daerah sekitar Kantor Gubernur tersebut (sekarang Jl. Rajawali) berkembang permukiman orang Eropa, pada sisi sebelah Timur Jembatan Merah muncul permukiman orang Cina atau Pecinan (sekarang daerah Kembang Jepun) dan di sisi sebelah Utara Jembatan Merah muncul permukiman orang Arab atau *Arabische Kamp* (Daerah Ampel). Daerah Jalan Veteran pada periode ini masih merupakan permukiman penduduk lokal. Perkembangan Jalan Veteran sebagai kawasan perdagangan dan jasa pada periode sebelum tahun 1870 masih lambat karena saat itu kegiatan pemerintah masih berpusat di depan Jembatan Merah saja. Lebih jelas mengenai perkembangan wilayah studi pada periode sebelum tahun 1870 dapat dilihat pada gambar 4.3



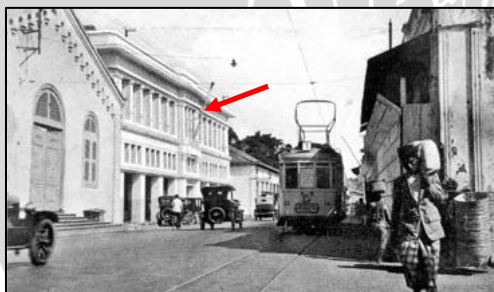
Gambar 4. 3 Peta wilayah studi tahun 1866

B. Periode tahun 1870-1900

Pada penjelasan sejarah Kota Surabaya sudah diketahui bahwa pada periode tahun 1870-1940 merupakan titik awal perkembangan Kota Surabaya. Keputusan pembongkaran benteng yang mengelilingi Surabaya pada tanggal 19 April 1871 memberi peluang bagi perluasan kota Surabaya ke arah Selatan. Jembatan Merah sebagai pusat kota lama dan tempat kediaman orang Belanda berkembang pesat dan dilengkapi dengan jalan-jalan utama, yaitu sebagai berikut :

- *Herenstraat* (Jl. Rajawali);
- *Willemstraat* (Jl. Jembatan Merah);
- *Roomkatholikstraat* (Jl. Kepanjen);
- *Boomstraat* (Jl. Branjangan);
- *Schoolstraat* (Jl. Garuda);
- *Werfstraat* (Jl. Penjara); dan
- *Societeitstraat* (Jl. Veteran).

Nama jalan utama di pusat kota lama pada masa ini berdasarkan bangunan utama di jalan tersebut, Jalan Veteran memiliki bangunan utama *Societeit Concordia*, sehingga diberi nama *Societeitstraat* (Gambar 4.4).



Jalan Veteran (*Societeitstraat*) Tahun 1925
(tampak Gedung Percetakan)

Sumber: [www. Petra.ac.id](http://www.petra.ac.id) ; Survey primer, 2006



Jalan Veteran Tahun 2006
(tampak Gedung Percetakan)

Gambar 4. 4 Koridor Jalan Veteran (dulu dan sekarang)

Pada tahun 1870-an VOC mengalami kebangkrutan karena bersaing dengan perusahaan dagang Inggris, salah satu faktor penyebab kebangkrutan VOC adalah habisnya biaya atau modal untuk perang. Untuk mengatasi kebangkrutan tersebut, VOC mencari cara lain untuk menghasilkan uang, salah satunya adalah dengan sistem tanam paksa/*culture steel*. Periode tanam paksa ditandai dengan maraknya pembukaan perkebunan Belanda di tanah-tanah milik rakyat, jenis tanaman perkebunan Belanda adalah rempah-rempah yang laris di

ekspor ke Eropa. Tanah di Surabaya bukanlah jenis tanah subur yang cocok untuk dijadikan perkebunan, karena itu VOC memutuskan membuka perkebunan di daerah Selatan Jawa Timur (Sidoarjo, Pasuruan dan Malang). Pada masa itu salah satu permasalahan dalam mengekspor hasil perkebunan Belanda tersebut adalah faktor transportasi karena satu-satunya gerbang ekspor Belanda adalah di Pelabuhan Tanjung Perak. Oleh karena itu, VOC mulai merencanakan pembangunan jalur distribusi hasil perkebunan tersebut. Jalur distribusi tersebut terdiri dari jalur kereta api (ditandai dengan pembangunan Stasiun Semut) dan jalur darat. Jalan Veteran merupakan jalan pertama yang direncanakan dan dibangun VOC untuk menyalurkan distribusi hasil perkebunan Belanda, artinya pada masa berjayanya Kota Surabaya sebagai Kota Niaga, Jl. Veteran memiliki fungsi sebagai jalan penghubung/distribusi hasil perkebunan Belanda.

Pada periode tahun 1870-1900 Jalan Veteran mulai mengalami perkembangan, beberapa faktor yang mempengaruhi perkembangan tersebut adalah :

- Bertambahnya penduduk Eropa di pusat kota Jembatan Merah, sehingga penduduk Eropa mulai banyak menghuni kawasan Jalan Veteran. Sebagai daerah permukiman orang Belanda, di Jalan Veteran dilengkapi dengan fasilitas untuk memenuhi kebutuhan orang-orang Belanda, antara lain gedung hiburan (*concordia*). Concordia pertama dibangun di Jalan Veteran pada tahun 1843 dan diberi nama *Societeit Concordia*. Pada tahun 1893 gedung tersebut direnovasi oleh Citroen menjadi gedung Borsumij ;
- Dihancurkannya benteng kota pada tahun 1871, menyebabkan peluang berkembangnya Jalan Veteran semakin besar ;
- VOC membangun Jalan Veteran sebagai jalur distribusi hasil perkebunan Belanda. Arus lalu lintas di Jalan Veteran mulai ramai dan secara otomatis akan merangsang tumbuh dan berkembangnya daerah di sekitar Jalan Veteran.

Bangunan yang dibangun pada periode tahun 1870 – 1900 adalah *Societeit Concordia* yang sekarang menjadi gedung Pertamina UPDN V (Jl. Veteran 6 -8) dan Kantor Pos Besar. *Societeit Concordia* berfungsi sebagai tempat hiburan atau beristirahat orang-orang Belanda setelah mereka bekerja di kantor-kantor di pusat kota lama Jembatan Merah. Secara fisik gedung ini sudah

mengalami perubahan karena pada tahun 1917-1920 direnovasi oleh arsitek C. Citroen menjadi kantor *Borsumij*. Lebih jelas mengenai bangunan yang didirikan pada periode sebelum tahun 1870 dapat dilihat pada gambar 4.5.





Gambar 4. 5 Bangunan yang didirikan pada periode tahun 1870 -1900

C. Periode tahun 1900-1940

Dengan adanya masa tanam paksa oleh VOC, kekayaan VOC yang ada di Indonesia semakin besar. Semakin kayanya VOC menarik perhatian orang-orang Belanda untuk datang dan bekerja di Indonesia, hal tersebut dapat dibuktikan dari tabel 4.1 mengenai jumlah orang Belanda di Kota Surabaya. Sebelum tahun 1900 hanya berjumlah 300 orang dan pada tahun 1905 bertambah menjadi 10600 jiwa dan pada akhirnya pada tahun 1931 menjadi 26992 jiwa. Tahun 1920-an merupakan tahun-tahun pemantapan kekuasaan Belanda di Indonesia, baik secara politis maupun ekonomis. Oleh sebab itu, pembangunan di segala bidang pada tahun-tahun tersebut menjadi pesat sekali. Pembangunan tersebut juga didukung semakin mantapnya Surabaya sebagai Kota Niaga di Indonesia, Jalan Veteran sebagai jalur penghubung paling dekat dengan Pelabuhan Tanjung Perak dan pusat kota Jembatan Merah juga mengalami perkembangan pesat, pada koridor Jalan Veteran yang dulunya merupakan permukiman orang Belanda mulai berganti fungsi sebagai kawasan perkantoran, dagang dan jasa. Muncul kantor-kantor dagang, seperti PTPN I-XIV (sekarang gedung Jiwasraya) dan *Borsumij* (sekarang Bank Mandiri), selain itu juga mulai dibangun bank-bank sebagai pendukung transaksi niaga (Bank Prima Master) dan perusahaan asuransi (Asuransi Wuwungan) dan gedung BNI'46. Terkait dengan fenomena tersebut, yang perlu dicermati adalah semakin banyak arsitek yang ingin berkerja di Indonesia, baik itu arsitek Belanda maupun arsitek Indonesia yang menempuh pendidikan arsitektur di Hindia Belanda. Kecenderungan ini membawa arus perkembangan arsitektur di Surabaya. Bangunan-bangunan di kawasan pusat kota yang dulunya bergaya Perancis dan Romawi mulai berganti menjadi desain yang lebih fungsional. Lebih jelas mengenai perkembangan wilayah studi pada periode tahun 1900-1940 dapat dilihat pada gambar 4.6

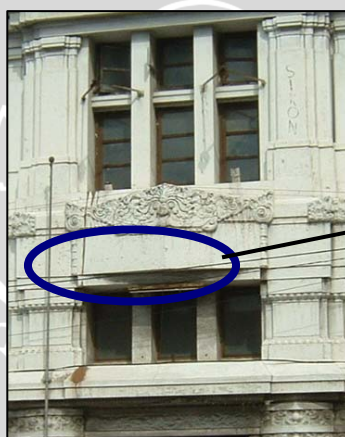


Gambar 4. 6 Peta wilayah studi periode tahun 1900-1940

Pada periode ini terdapat dua aliran arsitektur, yaitu (Handinoto, 1996 ; 236-237) :

1. Arsitektur *Indisch*

Bentuk arsitektur bangunan yang ingin menempatkan unsur tradisi arsitektur kolonial pada bangunannya. Namun, hal seperti ini banyak dikritik sebagai unsur tempelan yang tidak menyatu pada keseluruhan bangunan. Sayangnya sekali bentuk arsitektur *Indisch* ini kurang bergema di Surabaya (khususnya di Jalan Veteran) karena iklim Surabaya sebagai kota dagang dengan bangunan mayoritas perkantoran dan pertokoan lebih condong ke bentuk arsitektur modern yang lebih menekankan ke arah fungsi. Salah satu bangunan yang menggunakan unsur arsitektur tradisional di Jalan Veteran adalah Gedung Percetakan (Gambar 4.7).



Ornamentasi
bentuk makara
pada bagian atas
sebagai unsur
arsitektur
tradisional
Indonesia

Gambar 4. 7 Ornamentasi lokal pada bangunan kolonial

2. Arsitektur modern

Sepenuhnya berkiblat ke Eropa dengan penyesuaian terhadap iklim, bahan bangunan dan teknologi. Aliran inilah yang banyak digunakan pada bangunan-bangunan di koridor Jl. Veteran, biro-biro arsitek dan perorangan yang berkarya di Surabaya pada tahun 1920-an semuanya merujuk ke gaya arsitektur modern ini. Akihary dalam Handinoto (1996) memakai istilah gaya bangunan sesudah tahun 1920-an ini dengan nama *Nieuwe Bouwen* yang merupakan penganut dari aliran *International Style*. Wujud umum dari penampilan arsitektur *Nieuwe Bouwen* ini menurut formalnya berwarna putih, atap datar, gevel horizontal dan volume bangunan yang berbentuk kubus. Salah satu arsitek yang terkenal pada masa ini adalah GC. Citroen, seorang arsitek kelahiran Amsterdam dan menyelesaikan pendidikan arsitektur di *Rijknormaal School Amsterdam*. Karya GC. Citroen di Jalan

Veteran adalah *Socieiteit Concordia* (sekarang gedung Pertamina UPDN V) dan gedung Borsumij (sekarang Bank Mandiri). Dalam karyanya, Citroen banyak dipengaruhi gaya *Amsterdam School* atau *Nieuwe Bouwen*, kelebihan Citroen dengan arsitek lain yaitu kemampuan Citroen menciptakan desain ruang interior yang dapat bertahan dengan cara membuat batas-batas antar ruangan yang fleksibel, seperti membuat batas dari pot bunga atau bahan lain yang tidak permanen. Kelebihan tersebut sangat bermanfaat dalam melestarikan gaya arsitektur bangunan kuno karena walaupun berubah tata ruang, tetapi tidak perlu merubah tata ruang terlalu banyak. Hal tersebut dapat kita lihat pada tata ruang Bank Mandiri yang sampai sekarang secara formasi tata ruang masih bertahan dan masih menggunakan pembatas antar ruang berupa sekat plastik yang dapat dipindah-pindah.

Beberapa bangunan yang dibangun pada periode tahun 1920-1940 antara lain Gedung Jiwasraya, Gereja Bethany Rajawali, Gedung BNI '46, Gedung Percetakan, Kantor Daerah Telegraf dan fax, Bank Prima Master, Gedung Asuransi Wuwungan, Gedung Dharma Niaga dan Bank Mandiri (Gambar 4.8).





Gambar 4. 8 Bangunan yang didirikan pada periode 1900-1940

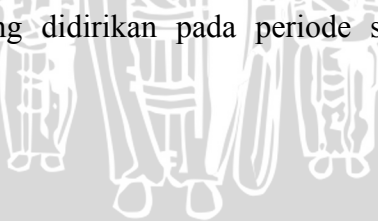
D. Setelah tahun 1940-an

Setelah kemerdekaan Indonesia beberapa nama jalan di Surabaya dirubah dengan maksud mengurangi kesan indis, begitu juga Jalan Veteran. Pada masa pemerintah Belanda bernama *Societeitstraat*, setelah kemerdekaan Indonesia diganti menjadi Jalan Niaga, sampai akhirnya sekarang menjadi Jalan Veteran.

Setelah masa kemerdekaan, pusat pemerintah Surabaya dipindahkan. Pusat kota lama, yaitu Jembatan Merah ditinggalkan, sehingga banyak bangunan yang ditelantarkan atau tidak difungsikan lagi.

Secara umum penggunaan lahan di Jalan Veteran pasca kemerdekaan Indonesia masih sama seperti periode sebelumnya, yaitu perdagangan dan jasa, bahkan sampai saat ini ada beberapa bangunan yang mempertahankan keaslian bentuknya walaupun beberapa bangunan lainnya mengalami perubahan, sehingga kesan kolonialnya sudah tidak kelihatan.

Keadaan transportasi Jalan Veteran pada periode tahun 2000-an tidak lagi didominasi kereta trem, sepeda dan pejalan kaki. Arus transportasi di Jalan Veteran sekarang lebih didominasi mobil dan motor. Bangunan yang didirikan setelah tahun 1940-an adalah Kantor PT Aneka Jasa Nusantara, Gedung Jasaraharja, Nyiur Cafe, Bank BCA, Ruko ACA, Gedung JASPIS, Wartel, Warnet, Toko jamu Air Mancur, ruko Kebonrojo dan dua bangunan kosong di sebelah Kantor Telegraf dan sebelah Nyiur Cafe. Lebih jelas mengenai bangunan-bangunan yang didirikan pada periode setelah tahun 1940 dapat dilihat pada gambar 4.9





Gambar 4. 9 Bangunan yang didirikan pada periode setelah tahun 1940

Gambar 4. 10 Peta koridor Jalan Veteran (dulu dan sekarang)



4.2 Kondisi Penggunaan Lahan

4.2.1 Kondisi fisik dasar

Secara geografis, Jalan Veteran terletak di sebelah utara Kota Surabaya. Kedudukan Jalan Veteran dalam RTRW Surabaya tahun 2005 termasuk dalam Unit Pengembangan Kembang Jepun yang merupakan bagian wilayah pusat kota (CBD I), mempunyai lingkup pelayanan berskala regional dan nasional. Secara administratif Jalan Veteran termasuk dalam Kelurahan Krembangan Selatan.

Dilihat dari kondisi topografi, Jalan Veteran secara umum merupakan dataran rendah dan relatif datar dengan ketinggian 2,1 – 3,6 meter di atas permukaan laut, kemiringan tanah 0 – 2% (RTRK UP Krembangan Selatan, 2003). Kondisi hidrologi pada wilayah studi, yaitu dibatasi dengan Sungai Kalimas di sebelah timur yang mengalir dari utara ke selatan bermuara di Selat Madura. Sumber-sumber air yang ada umumnya berasal dari air permukaan, yaitu Sungai Kalimas dan saluran maupun sumber air dangkal yang diambil dari sumur.

4.2.2 Fungsi kegiatan koridor Jalan Veteran

Berdasarkan RTRW Kota Surabaya tahun 2005, Kota Surabaya dibagi menjadi 12 Unit Pengembangan (UP) dengan pengklasifikasian sebagai berikut (Gambar 4.11):

a. Unit Pengembangan Inti

UP Inti meliputi Unit Pengembangan IV, Unit Pengembangan VI dan Unit Pengembangan VII, yang merupakan unit pengembangan pusat regional dalam konstelasi perkembangan baik Kota Surabaya maupun Gerbangkertasusila.

b. Unit Pengembangan Transisi

Unit Pengembangan Transisi meliputi Unit Pengembangan VIII, merupakan wilayah transisi dalam upaya menyebarkan pengembangan wilayah di Kota Surabaya. Upaya penyebaran konsentrasi pembangunan merupakan inisiasi dalam membentuk sub-sub *center* baru di Kota Surabaya.

c. Unit Pengembangan Pinggiran

Unit Pinggiran adalah Unit Pengembangan yang memiliki karakteristik pembangunan pada intensitas yang tidak terlalu tinggi. Strategi Unit Pengembangan dengan menentukan inti pengembangannya diharapkan mampu mempercepat akselerasi pembangunan di masing-masing wilayahnya. Unit Pengembangan ini meliputi : Unit Pengembangan I, Unit Pengembangan II, Unit Pengembangan III, Unit Pengembangan V, Unit Pengembangan IX, Unit Pengembangan X, Unit Pengembangan X, Unit Pengembangan XI dan Unit Pengembangan XII.

Berdasarkan klasifikasi tersebut, UD Krembangan-Perak termasuk kedalam Unit Pengembangan (UP) Pinggiran V, yang diarahkan untuk kegiatan pelabuhan, pergudangan dan militer, dengan titik perkembangan perdagangan dan jasa pada koridor Jembatan Merah Plasa.

Sesuai dengan arahan RTRW Surabaya tahun 2005 dan RDTRK UP Kembang Jepun, fungsi kegiatan yang diarahkan pada Distrik Krembangan Perak adalah perdagangan dan jasa, fasilitas umum (perkantoran dan bangunan umum), pergudangan, perumahan, konservasi dan RTH. Dari acuan tersebut maka fungsi kegiatan untuk masing-masing Unit Lingkungan yang ada di UD Krembangan Perak adalah sebagai berikut (RTRK Krembangan Perak, 2001-2006: V-1) :

- Unit Lingkungan I, kawasan perumahan, pergudangan, fasilitas umum ;
- Unit Lingkungan II, kawasan perumahan, perdagangan dan jasa, fasilitas umum, konservasi dan RTH ;
- Unit Lingkungan III, kawasan perumahan, pergudangan, perdagangan dan jasa, fasilitas umum ;
- Unit Lingkungan IV, kawasan perumahan, perdagangan dan jasa, fasilitas umum, pergudangan dan *mix use* ;
- Unit Lingkungan V dan VI, kawasan perumahan, fasilitas umum, pergudangan, konservasi dan RTH ;
- Unit Lingkungan VII, fasilitas umum, perdagangan dan jasa, kawasan perumahan, *mix use* (fasilitas umum, perdagangan dan jasa); dan
- Unit Lingkungan (UL VIII), fasilitas umum dan kawasan perumahan

Berdasarkan RTRK UP Krembangan Perak tahun 2001-2006, fungsi kegiatan dan penggunaan lahan di wilayah studi (UL VIII) diarahkan pada kegiatan perdagangan (jasa-perniagaan) dengan penjabaran sebagai berikut :

- Perdagangan dengan skala pelayanan regional dan kota yang lebih dikenal dengan *Central Business District* (CBD);
- Sebagai pusat kegiatan perdagangan grosir dengan tingkat pelayanan regional (*old* CBD); dan
- Perdagangan dengan pelayanan Unit Pengembangan dialokasikan di pusat-pusat pengembangan yang telah ditetapkan, sedang untuk kegiatan perdagangan dengan pelayanan distrik dialokasikan pada pusat-pusat distrik yang telah ditetapkan.

Gambar 4. 11 Struktur fungsi kegiatan UP Krembangan Perak



Secara umum fungsi kegiatan di Jalan Veteran adalah bank swasta, kantor swasta dan kantor asuransi serta perdagangan. Lebih jelas mengenai penggunaan lahan di Jalan Veteran sebagai berikut (Tabel 4.2 dan Gambar 4.12).

Tabel 4. 2 Fungsi Kegiatan di Koridor Jalan Veteran

No.	Nama bangunan	Alamat	Fungsi lama	Fungsi baru
1	Asuransi Jiwasraya	Jl. Sikatan 1	Kantor PTPN I- XIV	- Kantor pemasaran bersama - Kantor Asuransi Jiwasraya (Lantai 2)
2	Warnet	Jl. Veteran 29	Warnet	- Warnet
3	Seriti Fotokopi	Jl. Veteran 29	Wartel dan fotokopi	- Wartel dan fotokopi
4	Air Mancur	Jl. Veteran 27	Toko Jamu	-
5	Gereja Bethany Rajawali	Jl. Veteran 23-25	PT. Mayasi Prayasa Cargo	Gereja
6	Gedung Asuransi dan BNI '46	Jl. Veteran 19-21	Kantor PT. PELNI Kantor Asuransi Bank BNI '46	-
7	Gedung Jasaraharja	Jl. Veteran 17	Kantor Asuransi Jasaraharja	-
8	Kantor PT. Aneka Jasa Nusantara	Jl. Veteran 15	Kantor PT. Aneka Jasa Nusantara	-
9	Ruko ACA	Jl. Veteran 11-13	Perkantoran	Perkantoran
10	Gedung Percetakan	Jl. Veteran 3-7	Kantor Perusahaan Niaga Karya Tjotasi	- Kantor PT. Setia Budi (lantai 1) - Kosong (lantai 2)
11	Kantor Telegraf dan Fax	Jl. Veteran 1	Kantor Telegraf dan Fax	-
12	-		Kantor niaga	-
13	JASPIS		Kantor PT. JASPIS	-
14	Kantor Pos Besar	Jl. Kebonrojo	- HBS (Hoogere Burger School) - Kantor Pos Besar	Kantor Pos Besar
15	Ruko	Jl. Veteran 2-4	Perkantoran	Ruko
16	Pertamina UPDN V	Jl. Veteran 6-8	Gedung teater/hiburan	Kantor swasta
17	Bank Prima Master	Jl. Veteran 10-16	Bank Prima Master	Bank prima Master
18	Bank BCA	Jl. Veteran 18-24	Bank BCA	Bank BCA
19	Asuransi Wuwungan	Jl. Veteran 26-28	Kantor Asuransi Bank BCA lama	-
20	Nyiur Cafe	Jl. Veteran 30-32	Kantor PT. ODI	Cafe
21	-	Jl. Veteran 34-36	Kantor niaga	-
22	Dharma Niaga	Jl. Veteran 38-40	Bank	Kantor PT. Dharma Niaga
23	Bank Mandiri	Jl. Veteran 42-44	Kantor Borsumij	Bank Mandiri

Sumber : Survey Primer, 2006



Gambar 4. 12 Peta penggunaan lahan di koridor Jalan Veteran

4.3 Kondisi Transportasi

4.3.1 Kondisi jaringan jalan

Koridor Jalan Veteran merupakan bagian dari jaringan arteri sekunder UP Krembangan Perak, yaitu Jl. Indrapura – Jl. Rajawali – Jl. Veteran. Sirkulasi kendaraan yang ada dominan mengakses jaringan jalan tersebut. Wilayah studi merupakan lokasi dengan tingkat aksesibilitas yang tinggi karena merupakan akses yang menghubungkan CBD Jembatan Merah dan pusat perdagangan grosir Kembang Jepun dengan kawasan pusat kota baru (Tugu Pahlawan dan Kawasan Tunjungan). Koridor Jalan Veteran yang membentang dari Utara ke Selatan, Jalan Veteran merupakan jalan arteri kota yang berfungsi sebagai jaringan arteri sekunder kota dengan lebar 15 meter. Dimensi eksisting Jalan Veteran dapat dilihat pada gambar 4.13. Jaringan jalan mempunyai perkerasan aspal *hotmix* kondisi baik (tidak berlubang).





Gambar 4. 13 Potongan melintang Jalan Veteran

4.3.2 Arus pergerakan kendaraan

Kendaraan yang melewati Jalan Veteran antara lain motor, mobil, angkutan, truk dan bus. Jalan Veteran merupakan jalan 1 arah dan 1 lajur dengan intensitas kendaraan yang tinggi dari arah utara. Dari hasil pengamatan di koridor Jalan Veteran tidak terdapat kemacetan kecuali pada *peak hour* hari sibuk dengan titik kemacetan terdapat di pertigaan Jl. Veteran – Kebonrojo sebagai akibat tingginya intensitas kendaraan dari arah Utara.

Jalan Veteran merupakan bagian dari sirkulasi kendaraan umum satu arah yaitu Jl. Kebonrojo – Jl. Indrapura – Jl. Rajawali – Jl. Veteran. Secara umum pola pergerakan di Jalan Veteran hanya pola pergerakan orang yang dilakukan dengan kendaraan umum dan kendaraan pribadi ataupun berjalan kaki, sedangkan pola pergerakan barang hanya terjadi akibat fungsi kegiatan perkantoran. Kendaraan umum yang melewati sirkulasi tersebut terdiri dari bus kota dan angkutan kota. Berikut adalah tabel arus lalu lintas di Jalan Veteran pada hari sibuk, hari libur dan hari biasa (Tabel 4.3).

Tabel 4. 3 Arus lalu lintas Jl. Veteran Hari Sibuk

Waktu	Sepeda motor	Mobil	Angkutan Umum	Bus kecil	Bus Besar	Truk Sedang	Truk Besar	Truk Gandeng	NMT	Jumlah
06.45 - 07.00	761	385	119	1	6	3	2	0	49	1326
07.00 - 07.15	839	366	145	3	7	3	0	0	44	1407
07.15 - 07.30	705	225	146	2	9	4	0	0	40	1131
07.30 - 07.45	823	178	150	1	9	3	0	0	45	1209
Jumlah	3128	1154	560	7	31	13	2	0	178	5073
12.00 - 12.15	931	462	159	0	6	39	4	0	43	1644
12.15 - 12.30	881	511	133	0	7	41	5	0	56	1634
12.30 - 12.45	842	533	158	0	6	36	1	0	49	1625
12.45 - 13.00	810	479	126	0	8	30	4	0	65	1522
Jumlah	3464	1985	576	0	27	146	14	0	213	6425
15.00 – 15.15	941	395	91	1	7	38	8	0	50	1531
15.15 – 15.30	1289	454	127	0	8	48	3	0	53	1982
15.30 – 15.45	1092	481	116	1	7	52	0	0	44	1793
15.45 – 16.00	1075	436	133	0	8	37	5	0	43	1737
Jumlah	4397	1766	467	2	30	175	16	0	190	7043

Sumber : Survey Primer, 2006

Kendaraan yang melewati Jalan Veteran pada hari sibuk didominasi oleh sepeda motor dengan rata-rata 3663 sepeda motor tiap 1 jam. Peak tertinggi pada pukul 15.00 – 16.00 sebanyak 7043 kendaraan. Peak kendaraan terendah terjadi pada pagi hari pukul 06.45-07.45 sebanyak 5073 kendaraan. Jumlah arus lalu lintas Jalan Veteran pada hari sibuk dapat dilihat pada tabel 4.4.

Tabel 4. 4 Arus lalu lintas Jl. Veteran hari biasa

Waktu	Sepeda motor	Mobil	Angkutan Umum	Bus kecil	Bus Besar	Truk Sedang	Truk Besar	Truk Gandeng	NMT	Jumlah
06.45 - 07.00	956	419	155	1	6	3	2	0	43	1585
07.00 - 07.15	836	281	139	0	5	1	1	0	34	1297
07.15 - 07.30	698	144	143	1	9	5	4	0	39	1043
07.30 - 07.45	787	140	165	0	7	3	3	0	46	1151
Jumlah	3277	984	602	2	27	12	10	0	162	5076
12.00 - 12.15	936	443	157	0	8	34	3	0	54	1635
12.15 - 12.30	938	460	155	0	11	52	2	0	43	1661
12.30 - 12.45	997	435	126	0	7	32	4	0	30	1631
12.45 - 13.00	939	437	139	0	8	48	2	0	44	1617
Jumlah	3810	1775	577	0	34	166	11	0	171	6544
15.00 - 15.15	885	355	125	0	9	38	7	0	52	1471
15.15 - 15.30	1030	349	136	1	8	37	2	0	50	1613
15.30 - 15.45	1031	350	141	0	9	35	0	0	48	1614
15.45 - 16.00	986	346	141	0	7	35	3	0	45	1563
Jumlah	3932	1400	543	1	33	145	12	0	195	6261

Sumber : survey primer, 2006

Berdasarkan tabel 4.4 diketahui pada hari biasa jumlah rata-rata kendaraan yang melewati Jalan Veteran adalah 5960 kendaraan tiap 1 jam. Peak kendaraan tertinggi terjadi pada siang hari pukul 12.00 – 12.15 sebesar 6544 kendaraan/jam. Peak kendaraan paling rendah terjadi pada pagi hari yaitu pukul 06.45 – 07.45 dengan jumlah kendaraan yang melewati tiap 1 jam sebesar 5076 kendaraan. Jumlah arus lalu lintas Jalan Veteran pada hari libur dapat dilihat pada tabel 4.5.

Tabel 4. 5 Arus lalu lintas Jl. Veteran hari libur

Waktu	Sepeda motor	Mobil	Angkutan Umum	Bus kecil	Bus Besar	Truk Sedang	Truk Besar	Truk Gandeng	NMT	Jumlah
06.45 - 07.00	475	61	95	2	5	1	0	0	48	687
07.00 - 07.15	442	57	107	1	7	2	0	0	45	661
07.15 - 07.30	483	58	103	0	7	1	1	0	31	684
07.30 - 07.45	518	35	115	0	6	2	1	0	41	718
Jumlah	1918	211	420	3	25	6	2	0	165	2750
12.00 – 12.15	621	194	122	0	8	2	1	0	25	973
12.15 – 12.30	575	190	131	0	8	0	0	0	25	929
12.30 – 12.45	558	193	126	0	6	2	0	0	34	919
12.45 – 13.00	558	171	134	0	6	3	0	0	39	911
Jumlah	2312	748	513	0	28	7	1	0	123	3732
15.00 – 15.15	558	190	106	0	9	0	0	0	30	893
15.15 – 15.30	562	188	107	0	7	3	0	0	28	895
15.30 – 15.45	518	168	117	0	7	3	0	0	39	852
15.45 – 16.00	510	139	123	0	8	2	1	0	17	800
Jumlah	2148	685	453	0	31	8	1	0	114	3440

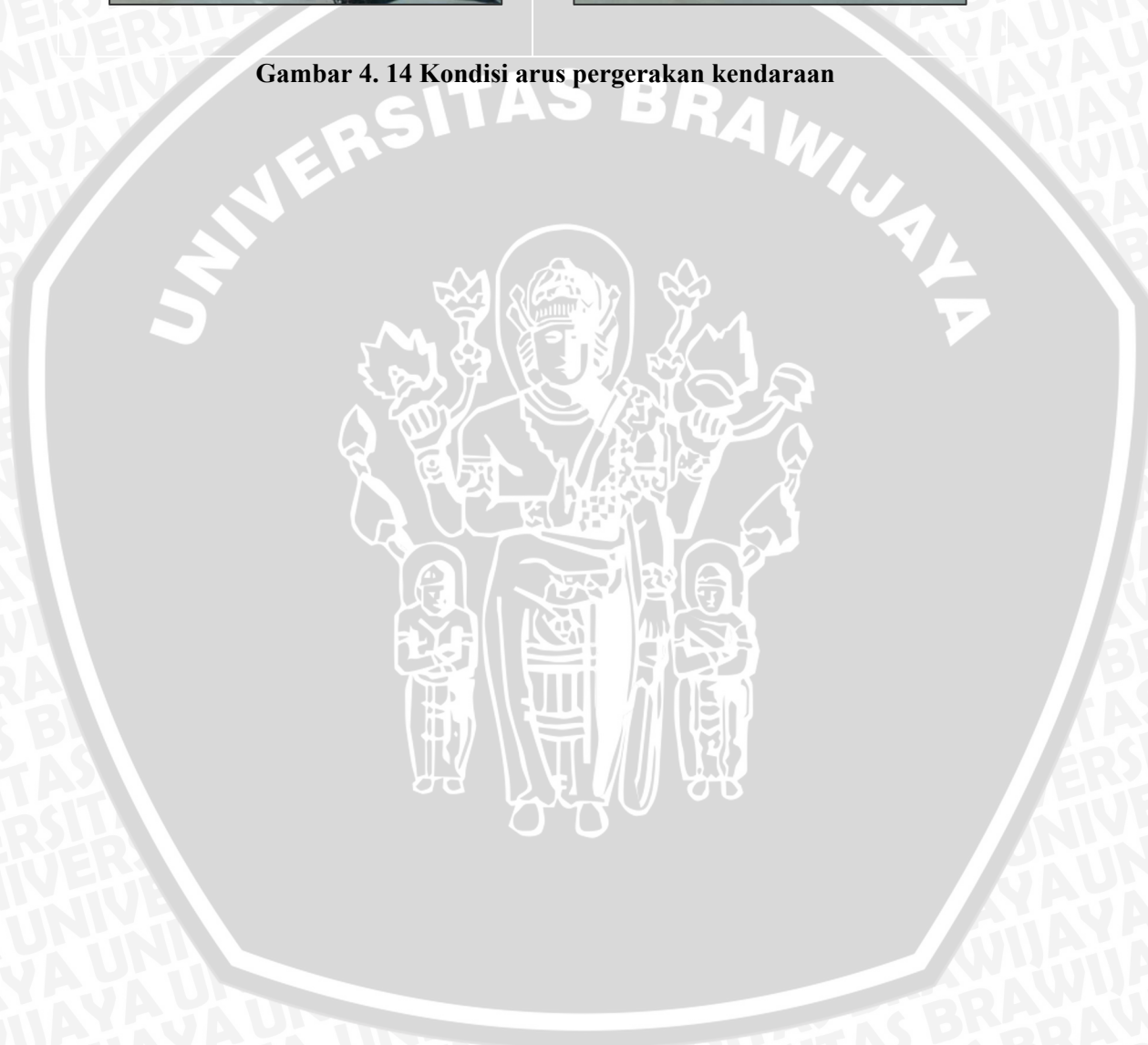
Sumber : survey primer, 2006

Secara umum jumlah kendaraan yang melewati jalan Veteran pada hari libur lebih sedikit daripada hari sibuk dan hari biasa yaitu dengan rata-rata 3307 kendaraan tiap 1 jamnya. Peak kendaraan paling tinggi terjadi pukul 12.00 – 13.00 dengan jumlah 3732 kendaraan, peak terendah terjadi pada pagi hari pukul 06.45 – 07.45 dengan

jumlah kendaraan sebanyak 2750 kendaraan. Lebih jelas mengenai kondisi pola pergerakan koridor Jalan Veteran dapat dilihat pada gambar 4.14 dan 4.15 berikut.



Gambar 4. 14 Kondisi arus pergerakan kendaraan





Gambar 4. 15 Kondisi Pola Pergerakan di koridor Jalan Veteran

4.3.3 Kondisi perparkiran

Parkir di wilayah studi dapat dibedakan menjadi tiga, yaitu sebagai berikut:

- Parkir tepi jalan (*on street parking*) terdapat di jalan-jalan lingkungan antara lain Jalan Niaga Dalam, Jalan Niaga Samping dan Jalan Gatotan
- Parkir halaman (*off street parking*)

Lebih jelas mengenai karakteristik parkir di koridor Jl. Veteran dapat dilihat pada tabel 4.6 dan gambar 4.16 berikut.

Tabel 4. 6 Karakteristik parkir jalan Veteran

Lokasi parkir	Jenis parkir	Luas Lahan parkir	Kapasitas Parkir	Keterangan
Jiwasraya	On	28 m ²	Mobil = 5 Motor = 15	Parkir pegawai
Warnet	On	4 m ²	Mobil = 1 Motor = 6	Parkir konsumen dan pegawai
Wartel dan Fotokopi	On	9 m ²	Mobil = 2 Motor = 10	Parkir konsumen
Gereja Bethany Rajawali	On	140 m ²	Mobil = 15 Motor = 30	Parkir jemaah gereja
Ruko ACA	Off	109,6 m ² 288 m ²	Mobil = 15 Motor = 50	Parkir karyawan ruko
Gedung percetakan	Off	104 m ²	mobil = 50 motor = 15	Parkir karyawan
Kantor Telegraf dan Fax	Off	83.2 m ²	Mobil = 5 Motor = 20	Parkirnya untuk PKL
Kantor pos	Off	550 m ² 350-400 m ²	Mobil = 35 Motor = 50	Parkir karyawan dan pengunjung
Ruko Kebonrojo	Off	204 m ²	Mobil = 22 Motor = 40	Parkir karyawan dan pengunjung
Pertamina UPDN V	Off	370 m ²	Mobil = 50 Motor = 30	Parkir pegawai dan kursus
Bank Prima Master	Off	160 m ²	Mobil = 30	Parkir pegawai dan nasabah
Bank BCA	Off	250 m ²	Mobil = 50 Motor = 30	Gedung parkir '90 Halaman parkir '90
Dharma Niaga	Off	150 m ²	Mobil = 20	Parkir mobil box
Bank Mandiri	Off	235 m ²	Mobil = 30 Motor = 50	Parkir pegawai dan nasabah

Sumber : Survey primer, 2006



Gambar 4. 16 Kondisi parkir *on street* (kiri) dan *off street* (kanan)

4.3.4 Kondisi pedestrian

Fungsi trotoar adalah sebagai tempat berjalan/jalur bagi para pejalan kaki, selain itu juga berfungsi untuk melindungi pejalan kaki dari bahaya benturan dengan

kendaraan bermotor. Ruas Jalan Veteran dilengkapi dengan trotoar, trotoar yang ada kurang berfungsi karena kotor dan bau di beberapa tempat dan tidak ada peneduh bagi pejalan kaki. Trotoar di Jalan Veteran terbuat dari paving blok warna merah dengan lebar 1,5 meter dan ketinggian dari muka jalan sebesar 0,2 meter. Kondisi pedestrian di koridor Jalan Veteran dapat dilihat pada gambar 4.17 berikut.



Gambar 4. 17 Kondisi Pedestrian Jalan Veteran sisi Timur (kiri) dan Barat (kanan)

Sumber : Survey primer, 2006

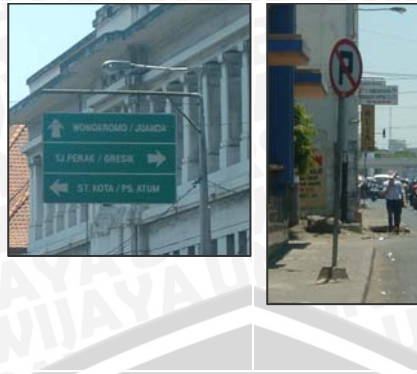
Pada hari sibuk khususnya di depan Kantor Pos Besar, Gedung Kantor Telegraf dan Fax, Gedung BNI'46, Gedung Pertamina UPDN V terdapat PKL yang menggunakan badan trotoar sebagai lahan berjualan.

4.4 Kondisi Unsur Penunjang Bangunan dan Lingkungan

Unsur penunjang bangunan dan lingkungan dapat membantu penciptaan identitas Jalan Veteran sebagai situs cagar budaya apabila dihadirkan secara optimal dalam suatu koridor Jalan. Unsur penunjang bangunan dan lingkungan atau *street furniture* terdiri dari jalur penyeberangan, halte/*shelter*, telepon umum, tempat sampah, lampu penerangan, tanaman peneduh, penandaan/*signage*, dan Pedagangan Kaki Lima (Rubenstein dalam Zaky, 2006; Virgyani, 2002). Lebih jelas mengenai kondisi unsur penunjang bangunan dan lingkungan di koridor Jalan Veteran sebagai berikut.

4.4.1 Penandaan (*signage*)

Secara umum, terdapat 16 *public signage* berupa rambu lalu lintas dan 26 *private signage* yang bersifat *identificational*. Lokasi penempatan *public signage* terletak di perempatan Kebonrojo dan di sepanjang koridor jalan dengan ukuran rata-rata 40 x 30 cm dan tinggi 2,5 meter (Gambar 4.18). *Private signage* terletak dalam tapak bangunan atau menempel pada *fasade* yang menunjukkan nama bangunan (Gambar 4.19).



Gambar 4. 18 public signage pada pedestrian



Gambar 4. 19 private signage pada fasade bangunan

4.4.2 Elemen penyeberangan

Fasilitas penyeberangan berupa zebra cross hanya terdapat di perempatan Kebonrojo dengan panjang 3 meter. Kondisi eksisting zebra cross baik, berfungsi dengan baik dan kondisi catnya masih utuh.

4.4.3 Lampu penerangan

Lampu penerangan terletak di kedua sisi trotoar dengan interval rata-rata 5 meter. Pada trotoar sebelah barat terdapat 13 lampu penerangan jalan, sedangkan pada trotoar sebelah timur terdapat 11 lampu penerangan jalan, kondisi semua lampu baik dan berfungsi. Ukuran tinggi lampu ± 5 meter (Gambar 4.20).



Gambar 4. 20 Lampu penerangan jalan di pedestrian Jalan Veteran

4.4.4 Tanaman/jalur hijau

Jalur hijau yang terdapat di koridor Jalan Veteran hanya berupa tanaman/pohon yang berfungsi sebagai peneduh. Sebelum tahun 2006, tidak terdapat pohon di sepanjang trotoar Jalan Veteran. Oleh karena itu, kondisi pohon di sepanjang trotoar Jalan Veteran masih baru dan belum bisa dijadikan peneduh untuk pejalan kaki. Jumlah keseluruhan pohon sebanyak 21 buah, 20 di antaranya masih setinggi 1-1,5 meter yang ditanam di badan trotoar, sedangkan 1 buah terdapat di depan/halaman Kantor PT. Aneka Jasa Nusantara setinggi 8 meter ditanam di halaman dengan pot berbentuk persegi ukuran 1 x 1 m (Gambar 4.21).



Gambar 4. 21 Kondisi tanaman peneduh di pedestrian Jalan Veteran

4.4.5 Halte/shelter

Keberadaan halte berfungsi untuk menghindari konflik antara pengguna angkutan umum dengan kendaraan pribadi dan pejalan kaki. Sepanjang koridor Jalan Veteran tidak terdapat halte ataupun *shelter*. Pergantian intermoda di koridor Jalan Veteran terjadi tidak teratur di sepanjang *pedestrian* Jalan Veteran.

4.4.6 Pos polisi

Di sepanjang Jalan Veteran hanya terdapat 1 pos polisi, yaitu di perempatan Kebonrojo. Ukuran pos polisi tersebut 2 x 2 m dengan tinggi bangunan 3,5 m (Gambar 4.22).



Gambar 4. 22 Kondisi pos parkir di Perempatan Kebonrojo

4.4.7 Pos parkir

Umumnya pos parkir di sepanjang Jalan Veteran terletak di depan halaman parkir bangunan. Bangunan-bangunan yang memiliki sarana pos parkir yaitu Ruko

Kebonrojo, Kantor Pos Besar, Ruko ACA, dan Kantor Pertamina UPDN V. Ukuran rata-rata pos parkir 2 x 1 m dengan tinggi 3 meter. Pos parkir yang terletak di Kantor Pos, Ruko ACA dan Kantor Pertamina UPDN V merupakan bangunan permanen, sedangkan pos parkir yang terletak di Ruko Kebonrojo merupakan bahan semi permanen karena dindingnya terdiri dari tembok dan triplek (Gambar 4.23).



Gambar 4. 23 Kondisi pos parkir di Ruko ACA (kiri) dan Kantor Pos Besar (kanan)

4.4.8 Tempat sampah

Keberadaan tempat sampah di koridor Jalan Veteran dapat meningkatkan kebersihan jalan dan kenyamanan pengguna jalan. Pada koridor Jalan Veteran tidak terdapat tempat sampah dan terjadi penumpukan sampah di beberapa lokasi yang dapat mengurangi kenyamanan pengguna jalan.

4.4.9 Bis surat dan telepon umum

Salah satu unsur penunjang bangunan dan lingkungan yang memberi karakteristik adanya Kantor Pos Besar adalah kotak pos yang terdapat di trotoar sebelah selatan (depan Kantor Pos Besar). Kotak pos berbentuk kubus berukuran 50 x 50 x 50 m dengan tinggi tiang 2 m. Kondisi fisik kotak baik, tetapi keberadaannya tertutup oleh PKL yang ada di trotoar.

4.4.10 Pedagang Kaki Lima

Pedagang Kaki Lima di koridor Jalan Veteran berpusat di trotoar Kantor Pos Besar. Umumnya merupakan bangunan semi permanen dengan menggunakan bedak sebagai tempat berjualan. PKL yang terletak di depan Kantor Pos kebanyakan menjual barang pos (9 buah), sedangkan PKL yang terletak di depan bangunan lain umumnya menjual makanan. Dikarenakan guna lahan di koridor Jalan Veteran merupakan perkantoran, maka banyak PKL yang memilih buka pada pagi sampai siang hari. Sebagian PKL menempati trotoar sebagai tempat berjualan (18 PKL), sedangkan lainnya menggunakan lahan bangunan yang kosong (13 PKL) dan badan jalan sebagai tempat berjualan (1 PKL). Lebih jelas mengenai kondisi dan lokasi PKL di wilayah studi dapat dilihat pada Gambar 4.24.

Gambar 4. 24 Persebaran PKL Siang dan PKL Malam



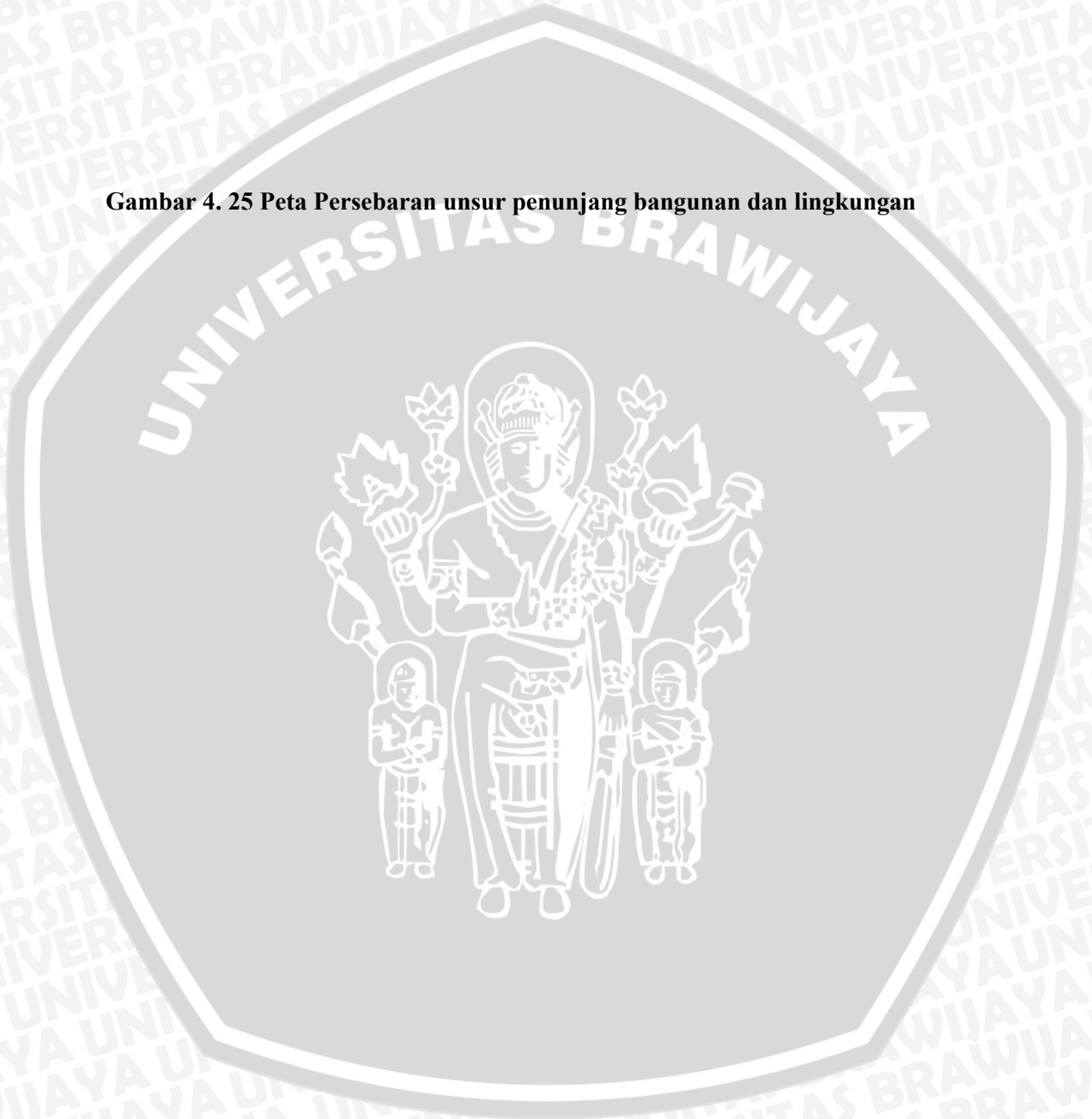
Lebih jelas mengenai kondisi unsur penunjang bangunan dan lingkungan di koridor Jalan Veteran dapat dilihat pada tabel 4.7 dan gambar 4.25 berikut.

Tabel 4. 7 Kondisi unsur penunjang bangunan dan lingkungan

No.	Jenis	Barat	Timur	Σ	Ukuran	Kondisi
1	Penandaan	• <i>Public signage</i> (16) • <i>Private signage</i> (26)		42	• <i>Public signage</i> (40x30x2,5) • <i>Private signage</i> lebih bervariasi	• <i>Public signage</i> memiliki konstruksi tiang • <i>Private signage</i> terletak dalam tapak bangunan atau menempel pada fasade yang menunjukkan nama bangunan
2	Zebra cross	Perempatan kebonrojo		1	Panjang = 3 m	Kondisi baik, cat utuh
3	Lampu jalan	13	10	23	12 m	Terletak di trotoar, berfungsi. Rata-rata jarak interval antar lampu = 8 meter
4	Tanaman	21	-	21	Tinggi = 1 m (pohon baru) Tinggi = 10 m	Baru ditanam. Pohon besar di dalam area Pohon ditanam di badan trotoar. Rata-rata jarak interval antar pohon = 2 dan 5 meter
5	Halte	-	-	-	-	-
6	Pos polisi	-	1	1	2 m x 2 m	Terawat
7	Pos parkir	2	2	4	2 mx 1 m	Terawat, bangunan permanen
8	Tempat sampah	-	-	-	-	-
9	Kotak pos	Depan kantor pos		1	2 m x 50 cm x 50 cm	Tertutup pohon dan PKL
10	PKL	• Depan Kantor Pos Besar • Jalur <i>pedestrian</i> • Lahan bangunan		36	2 – 9 m ²	Merupakan bangunan semi permanen dengan menggunakan bedak

Sumber : Hasil survey primer, 2006

Gambar 4. 25 Peta Persebaran unsur penunjang bangunan dan lingkungan



4.5 Kondisi Identitas Kawasan

Menurut Kevin Lynch dalam Zahnd, citra kota adalah gambaran mental dari sebuah kota sesuai dengan rata-rata pandangan masyarakatnya. Elemen-elemen yang digunakan untuk mengungkapkan citra kota antara lain *path* (jalur), *edge* (tepi), *district* (kawasan), *node* (simpul) serta *landmark* (tengeran). Khusus untuk elemen *path*, Jalan Veteran tidak bisa disebut sebagai elemen *path* secara individu karena Jalan Veteran merupakan salah satu dari rangkaian *path* di kawasan Jembatan Merah, oleh karena itu elemen-elemen citra kota yang akan diidentifikasi dalam studi ini hanya *path* (sirkulasi), *edge* (tepi), *district* (kawasan) dan *landmark* (tengeran). Berikut adalah identifikasi elemen-elemen citra kota tersebut.

4.5.1 Path

Elemen *path* merupakan rute-rute sirkulasi yang biasanya digunakan orang untuk melakukan pergerakan secara umum, yaitu jalan, gang-gang utama, jalan transit, lintasan kereta api, saluran dan sebagainya. Koridor Jalan Veteran merupakan bagian dari elemen *path* kawasan pusat kota lama Jembatan Merah. Bagian yang dapat diidentifikasi sebagai elemen *path* Kawasan Jembatan Merah adalah jalan-jalan sebagai ruang bersirkulasi dan berinteraksi. Jalan-jalan utama di kawasan Jembatan Merah adalah Jl. Rajawali-Jl. Veteran-Jl. Kebonrojo-Jl. Indrapura.

4.5.2 Edge

Merupakan elemen linear yang tidak dipakai/dilihat sebagai *path*. *Edge* berada pada batas antara dua kawasan tertentu dan berfungsi sebagai pemutus linear. Di wilayah studi yang dapat diidentifikasi sebagai elemen *edge* adalah Sungai Kalimas. Fungsi Sungai Kalimas sebagai *Edge* wilayah studi adalah memisahkan/membagi dua wilayah, yaitu wilayah Kembang Jepun sebagai kawasan permukiman dan Jalan Veteran sebagai kawasan perkantoran, perdagangan dan jasa.

4.5.3 District

Merupakan kawasan-kawasan kota dalam skala dua dimensi. *District* memiliki ciri khas yang mirip (bentuk, pola dan wujud) dan khas pula dalam batasnya supaya orang merasa harus mengakhiri atau memulainya. Keseluruhan bangunan dan membentuk koridor Jalan Veteran dapat diidentifikasi sebagai *district*, karena memiliki bentuk bangunan yang mirip dan memiliki kesamaan fungsi bangunan, sehingga membentuk karakter kawasan perkantoran, perdagangan dan jasa.

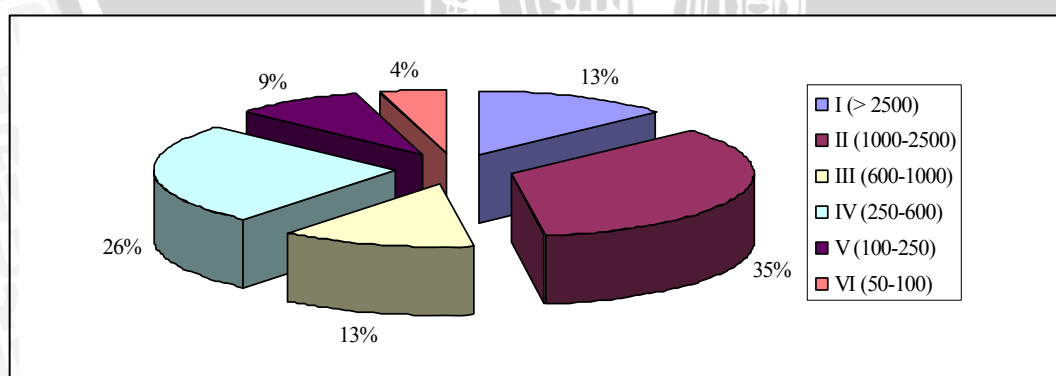
4.5.4 Landmark

Elemen eksternal dan merupakan bentuk visual yang menonjol dari kota, merupakan elemen penting dari bentuk kota karena membantu orang mengenali suatu daerah. *Landmark* pada wilayah studi berbentuk bangunan dengan ukuran yang menonjol dan usia bangunan yang sudah tua. Bangunan yang dapat diidentifikasi sebagai *landmark* wilayah studi adalah Pertamina UPDN V, Bank Mandiri, Bank BCA dan Kantor Pos Besar.

4.6 Kondisi Tata Bangunan

4.6.1 Luas perpetakan lahan

Secara umum, proporsi luas lantai dasar sama dengan luas persil lahan, terutama pada bangunan-bangunan kuno seperti Gedung Asuransi Jiwasraya, BNI '46, Gedung Percetakan, Bank Prima Master, Gedung Dharma Niaga dan Bank Mandiri. Bangunan terluas di koridor Jalan Veteran adalah Gedung Pertamina UPDN V dan Kantor Pos Besar, yaitu 2576.4244 m² dan 4784.8312 m². Pada bangunan kuno, walaupun terjadi perubahan fungsi tetapi tidak terjadi perubahan luas bangunan dan kegiatan yang terjadipun menyesuaikan luas bangunan. Berdasarkan klasifikasi luas perpetakan lahan (Permendagri nomor 2, 1987), bangunan di Jalan Veteran dapat dikelompokkan berdasarkan luas area terbangun. Sebanyak 35% bangunan memiliki luas 1000-2500 m² (klasifikasi perpetakan II). Sedangkan paling sedikit yaitu 4% memiliki luas 50-100 m² (klasifikasi perpetakan VI). Lebih jelas dapat dilihat persentase perpetakan lahan di wilayah studi dapat dilihat pada gambar 4.26.



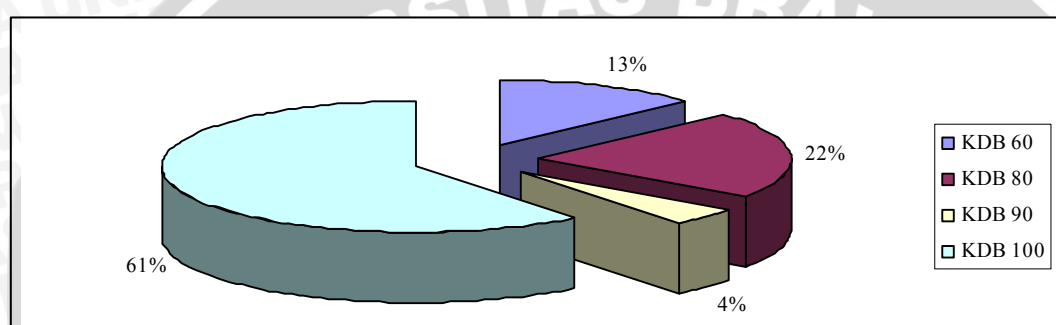
Gambar 4. 26 Persentase perpetakan lahan di koridor Jalan Veteran

Proporsi luar lantai dasar terhadap persil dapat diidentifikasi melalui Koefisien Dasar Bangunan (KDB). KDB adalah perbandingan antara luas lantai dasar bangunan atau luas lantai yang ditutupi bangunan dengan luas perpetakan. Keseluruhan dikalikan 100 % seperti berikut ini :

$$KDB = \frac{LuasLantaiDasar}{LuasLahan} \times 100 \%$$

Berdasarkan kondisi eksisting diketahui KDB bangunan di Jalan Veteran berkisar antara 60 -100 %, tetapi didominasi oleh bangunan dengan KDB 100%. Secara umum penggunaan lahan di Jalan Veteran adalah perkantoran dan jasa, rata-rata mempunyai KDB 60 -80 %, sedangkan untuk bangunan ruko memiliki KDB antara 50- 60 %. Bangunan perdagangan dan jasa yang menempati bangunan kuno mempunyai KDB diatas 80 %.

Lebih jelas mengenai kondisi KDB di Jalan Veteran dapat dilihat dalam gambar 4.27 berikut.

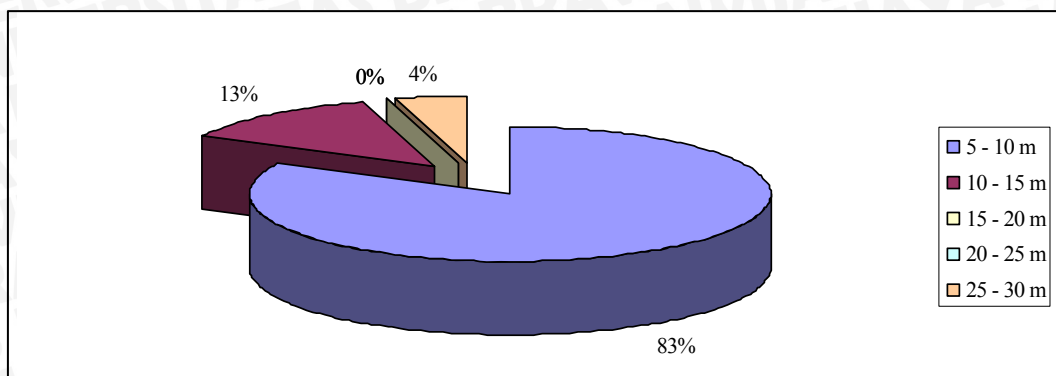


Gambar 4. 27 Prosentasi KDB di Jalan Veteran

Sumber : Hasil analisis, 2006

4.6.2 Jumlah lantai dan ketinggian

Jumlah lantai bangunan akan berpengaruh pada ketinggian, KLB dan skala perkotaan yang terbentuk di koridor Jalan Veteran. Bangunan toko dan kantor swasta di Jalan Veteran memiliki ketinggian 1 – 2 lantai, bangunan perdagangan dan jasa memiliki ketinggian 3 lantai, sedangkan gedung BCA merupakan bangunan paling tinggi, yaitu 6 lantai. Secara umum bangunan di koridor Jalan Veteran memiliki 1 – 2 lantai. Jumlah lantai pada bangunan kuno tidak pernah mengalami penambahan, sedangkan jumlah lantai pada bangunan baru pernah mengalami perubahan sesuai dengan kebutuhan fungsi kegiatan. Sebanyak 83% bangunan memiliki tinggi 5 – 10 m, sedangkan paling sedikit yaitu 4% memiliki tinggi sebesar 30 m (gambar 4.28)



Gambar 4. 28 Persentase ketinggian bangunan di koridor Jalan Veteran

4.6.3 Garis sempadan bangunan

Secara umum, bangunan-bangunan kuno di Jalan Veteran memiliki jarak garis sempadan muka bangunan yang bervariasi antara 0-2 meter, sedangkan bangunan baru dan ruko-ruko memiliki jarak garis sempadan bangunan yang lebih panjang sampai 10 meter. Bangunan yang memiliki jarak sempadan menggunakan sempadan tersebut sebagai lahan parkir *off street* (Ruko ACA, Kantor Pos Besar Ruko Kebonrojo dan Bank BCA) ataupun untuk sirkulasi kendaraan guna memperlancar kegiatan bangunan. Orientasi bangunan adalah arah hadap muka bangunan, ditinjau dari arah mata angin. Bangunan yang terletak di sisi timur memiliki orientasi Barat. Bangunan yang terletak di sisi Barat semua memiliki orientasi Timur, kecuali Asuransi Jiwasraya yang memiliki orientasi Utara, sedangkan Pertamina UPDN V dan Kantor Pos Besar yang memiliki orientasi Selatan.

4.6.4 Tampilan bangunan

Struktur bangunan mempengaruhi tingkat keterawatan dan nilai makna kultural bangunan kuno. Secara keseluruhan, struktur bangunan di koridor Jalan Veteran adalah permanen (P). Beberapa bangunan yang tidak difungsikan, walaupun memiliki struktur bangunan permanen tetapi kondisi eksisting sudah banyak yang rusak dan tidak diperbaiki (Gedung BNI'46 dan asuransi, Gedung Jasaraharja, JASPIS, dan bangunan kosong di wilayah studi). Umumnya kerusakan terjadi pada *fasade*, yaitu warna cat yang memudar atau jamur serta kaca jendela yang pecah dan hanya ditutup dengan triplek (gambar 4.29).



Gambar 4. 29 Kerusakan pada *fasade* bangunan di koridor Jalan Veteran

4.6.5 Bangunan kuno

Berdasarkan SK Walikota No. 188.45/251/402.1.04/1996 dan SK Walikota No. 188.45/004/402.1.04/1998, pemerintah Kota Surabaya telah menetapkan 11 bangunan di Jalan Veteran sebagai bangunan cagar budaya dan kawasan Jalan Veteran sendiri sebagai situs cagar budaya, yaitu (Gambar 4.30 dan 4.31) :

- Asuransi Jiwasraya (no. Bangunan 1);
- Gereja Bethany Rajawali (no. Bangunan 5);
- Gedung BNI '46 dan asuransi (no. Bangunan 6);
- Gedung Percetakan (no. Bangunan 10);
- Kantor Telegraf dan Fax (no. Bangunan 11);
- Kantor Pos Besar (no. Bangunan 14);
- Pertamina UPDN V (no. Bangunan 16);
- Bank Prima Master (no. Bangunan 17);
- Asuransi Wuwungan (no. Bangunan 19);
- Gedung Dharma Niaga (no. Bangunan 22) dan
- Bank Mandiri (no. Bangunan 23).

Berdasarkan observasi lapangan ditemukan 4 bangunan kuno yang berusia >50 tahun, memiliki gaya arsitektur kolonial dan memiliki nilai sejarah, antara lain:

- Gedung Jasaraharja (no. Bangunan 7);
- Kantor PT. Aneka Jasa Nusantara (no. Bangunan 8);
- Nyiur Cafe (no. Bangunan 20) dan
- Bangunan kosong (no. Bangunan 21).

Pada sub bab bangunan kuno berikut akan dibahas karakteristik bangunan-bangunan kuno tersebut berdasarkan variabel makna kultural (estetika, keterawatan, keaslian, kelangkaan, keluarbiasaan dan citra kawasan).





Gambar 4. 30 Peta Lokasi Bangunan Kuno di Jalan Veteran (sisi barat)



Gambar 4. 31 Peta lokasi bangunan kuno di Jalan Veteran (sisi timur)

1. Kantor Asuransi Jiwasraya

Secara administrasi beralamat di Jl. Sikatan No. 1 tetapi sebagian besar *facade* terdapat di Jalan Veteran. Didirikan tahun 1911 dan sudah berusia 95 tahun. Fungsi bangunan dari awal sampai sekarang adalah Kantor Asuransi Jiwasraya, tetapi sekarang di lantai 1 bertambah Kantor Pemasaran Bersama PT Perkebunan Nusantara I – XIV. Menurut Rencana Pelestarian Benda Cagar Budaya Surabaya (Dinas Pariwisata, 2004), pemanfaatan atau daya guna bangunan ini tidak boleh dirubah. Bangunan ini terletak di ujung Utara Jalan Veteran, sehingga dapat digunakan sebagai penanda mulai masuk koridor Jalan Veteran.

Bangunan ini memiliki gaya arsitektur kolonial *Hot Nieuwe Bouwen* (Dinas Pariwisata dan Kebudayaan, 2004). Karakteristik yang khas menandai bangunan ini adalah batu bata diples, kusen kayu penutup kaca, atap dari genteng berbentuk perisai, konstruksi beton bertulang, gevel terdiri dari garis-garis lurus dan lengkung, terdapat bangunan sudut (BAPPEKO, 2003).

Status kepemilikan sekarang merupakan hak milik PT. Jiwasraya. Pengelolaan dan pemeliharaan bangunan dilakukan oleh pemilik dan pengawasan dilakukan oleh pemerintah Kota Surabaya. Secara arsitektur, 80 % masih utuh (Dinas Pariwisata, 2004) karena bangunan utama dan unsur asli bangunan (bangunan sudut, gevel, atap, dan kusen) masih utuh. Walaupun unsur-unsur asli bangunan masih utuh, tetapi kurang dirawat atau dibersihkan. Keadaan interior sudah mengalami perubahan, terutama pada ruangan yang digunakan sebagai kantor. Tampilan muka bangunan di sebelah utara sedikit terganggu akibat adanya parkir *on street*. Lebih jelas mengenai tampilan bangunan Gedung Jiwasraya dapat dilihat pada gambar 4.32.



(a)



(b)



(c)



(d)

- (a) Dinding dan jendela pada *fasade* bangunan kurang terawat, terutama dinding dan jendela bagian atas
- (b) Bentuk tangga dan kaca jendela yang masih asli, terdapat kerusakan pada kaca jendela
- (c) Denah koridor masih asli, hanya perbaruan pada pintu dan penambahan lampu
- (d) Ornamen lampu yang masih asli, tetapi sudah tidak digunakan karena kacanya sebagian pecah

Sumber : Hasil survey primer, 2006

Gambar 4. 32 Tampilan dan interior Gedung Asuransi Jiwasraya

2. Gereja Bethany Rajawali

Terletak di Jalan Veteran no. 23-25, didirikan tahun 1930-an. Awalnya berfungsi sebagai kantor PT. Masaji Prayasa Cargo, sekarang berubah fungsi menjadi Gereja Bethany Rajawali. Status kepemilikan merupakan hak milik pribadi, tetapi pengawasan terhadap pemeliharaan berada di bawah pemerintah Kota Surabaya. Dinding pada *fasade* bangunan tidak terawat (cat memudar dan menjamur) dan banyak kaca yang sudah pecah, walaupun begitu bangunan ini masih difungsikan sampai sekarang. Pada saat jam ibadah, kendaraan jemaah diparkir di badan jalan (*on street*). Terdapat tumpukan sampah di samping bangunan

80 % arsitektur bangunan masih asli dan terdapat banyak perubahan pada interior karena disesuaikan dengan fungsinya sekarang. Interior 50% utuh dan Konstruksi 100% utuh. Karakteristik arsitektur *Nieuwe Bouwen* yang masih tersisa adalah konstruksi beton bertulang, atap datar, bangunan sudut dan gevel yang terdiri dari garis-garis lurus. Warna cat, ruangan serta lantai sudah diperbarui (Gambar 4.33).



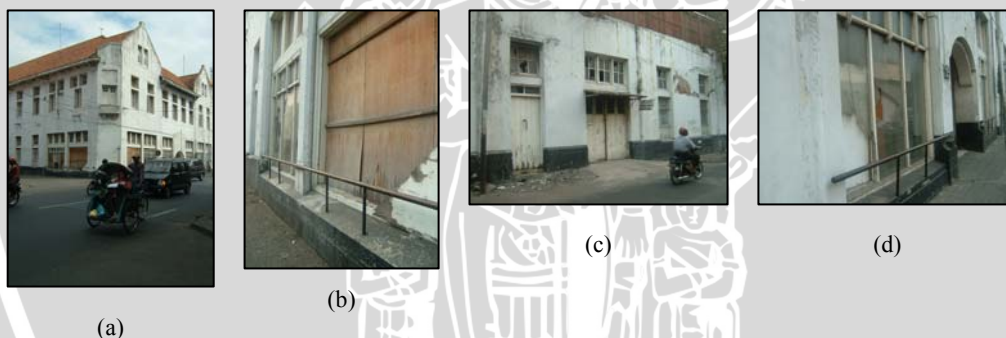
Ket : *Fasade* bangunan Gereja Bethany Rajawali yang tidak terawat karena catnya sudah memudar dan menjamur, serta kaca jendela yang pecah.

Gambar 4. 33 Tampilan muka bangunan Gereja Bethany Rajawali

3. Gedung BNI '46 dan Asuransi

Terletak di Jalan Veteran no. 19 -21, didirikan tahun 1920 dan berusia 86 tahun. Pada masa kolonial berfungsi sebagai kantor asuransi, kemudian setelah kemerdekaan Indonesia, dimiliki dan digunakan oleh Bank BNI 1946. bangunan ini memiliki gaya arsitektur *Nieuwe Bouwen* dengan karakteristik konstruksi beton bertulang, atap berbentuk perisai dengan bahan genteng, gevel yang terdiri dari garis-garis lurus/horisontal, memiliki menara di sudut utara bangunan. Menurut Rencana Pelestarian Benda Cagar Budaya Surabaya, pemeliharaan dan pengawasan bangunan merupakan tanggung jawab pemerintah Kota Surabaya.

Pada saat ini bangunan ini tidak difungsikan dan kondisinya tidak terawat. Walaupun bangunan utama dan unsur asli masih utuh, tetapi kondisinya tidak terawat. Dindingnya kotor dan cat memudar karena sejak ditinggalkan tidak ada perbaruan cat, beberapa bagian jendela pecah (sebagian dibiarkan pecah dan sebagian hanya ditutup dengan triplek). Sejak bangunan ini difungsikan sebagai kantor Bank BNI '46 interior bangunan sudah berubah, yang bertahan hanya 30% saja, sedangkan dari segi arsitektur dan konstruksi 100% masih utuh (Gambar 4.34).



- (a) Kaca rusak yang ditutup triplek pada *fasade* bangunan, terutama di bagian bawah
- (b) Salah satu jendela rusak yang hanya ditutup triplek
- (c) Kondisi dinding dengan cat yang sudah memudar dan jamur, serta kaca-kaca yang pecah
- (d) Sebagian kaca yang pecah pada *fasade* bangunan

Sumber : Hasil survey primer, 2006

Gambar 4. 34 Tampilan bangunan BNI '46 yang tidak terawat

4. Gedung Jasaraharja

Beralamat di Jalan Veteran no. 17. Didirikan tahun 1950 dan sudah berusia 56 tahun. Memiliki gaya arsitektur *Indische Empire-Stijl* dengan ciri pilar pada serambi depan dan bentuk atap perisai. Kepemilikan bangunan oleh swasta, tetapi saat ini tidak difungsikan sehingga bangunan ini terlantar dan tidak terawat. Fungsi awal adalah Kantor Jasaraharja tetapi sejak tahun 1980 tidak difungsikan lagi karena Kantor Jasaraharja dipindahkan ke Jalan Kebonrojo. Sebagian elemen *fasade* rusak (kaca jendela) dan hanya ditutup dengan triplek, selain itu kerusakan juga terjadi pada atap. Terdapat tempelan poster dan iklan pada *fasade*. Tidak ditetapkan sebagai

situs cagar budaya dalam SK Cagar Budaya walaupun berusia >50 tahun dan satu-satunya bangunan di wilayah studi dengan gaya arsitektur *Indische Empire-Stijl*. Lebih jelas mengenai tampilan Gedung Jasaraharja dapat dilihat pada gambar 4.35.



- (e) Tampilan muka Gedung Jasaraharja, elemen tiang menunjukkan gaya arsitektur *Indische Empire-Stijl* bangunan
- (f) Kaca jendela yang rusak dan tidak diperbaiki
- (g) Kondisi dinding dengan cat yang sudah memudar
- (h) Sebagian kaca yang pecah pada *fasade* bangunan dan hanya ditutup triplek

Gambar 4. 35 Tampilan bangunan Gedung Jasaraharja

5. Kantor PT Aneka Jasa Nusantara

Beralamat di Jalan Veteran no. 15. Didirikan tahun 1945 dan sudah berusia 61 tahun. Dari segi arsitektur tidak menggunakan gaya arsitektur kolonial, tetapi ada elemen bangunan yang mengadatasi elemen bangunan kolonial yaitu bentuk atap perisai. Fungsi asli bangunan adalah Kantor PT. Aneka Jasa Nusantara, tetapi sekarang tidak difungsikan sehingga terlantar dan tidak terawat. Terdapat tempelan poster dan iklan pada *fasade*, warna cat sudah memudar dan kebersihan bangunan tidak terjaga. Walaupun sudah berusia > 50 tahun tetapi tidak ditetapkan sebagai situs cagar budaya dalam SK Cagar Budaya. Lebih jelas mengenai tampilah Kantor PT. Aneka Jasaraharja dapat dilihat pada tabel 4.36.



- (a) Tampilan muka Kantor PT. Aneka Jasa Nusantara
- (b) dan (c) kondisi cat dinding yang sudah memudar

Gambar 4. 36 Tampilan bangunan Kantor PT. Aneka Jasa Nusantara

6. Gedung Percetakan

Beralamat di Jalan Veteran no. 3 -7. didirikan pada tahun 1920 dan usianya sudah 86 tahun. Memiliki gaya arsitektur *Nieuwe Bouwen* dengan karakteristik konstruksi beton bertulang, atap datar, penonjolan kolom-kolom bangunan dan terdapat ornamentasi bentuk makara di bagian atasnya (BAPPEKO, 2003). Awalnya merupakan kantor Percetakan Surabaya/Perusahaan Niaga Karya Tjotasi. Pada saat ini bangunan ini berfungsi sebagai kantor distributor PT. Setia Budi, bagian bangunan yang difungsikan hanya di lantai 1 sedangkan lantai 2 kosong/tidak

difungsikan. Dari luar tidak tampak sama sekali ada kegiatan di bangunan ini karena pintu masuk kantor terdapat di belakang bangunan.

Kondisi eksisting secara arsitektur masih bertahan, hanya interior yang sudah berubah disesuaikan dengan fungsinya sekarang. Tampilan bangunan sejak awal didirikan sampai sekarang masih bertahan, unsur asli bangunan masih utuh tetapi kondisinya yang tidak terawat (dinding lapuk, warna cat memudar, terdapat tempelan poster dan coretan-coretan pada *fasade* bangunan, kerusakan pada atap). Dari segi arsitektur 100% masih utuh, interior bangunan 50% masih utuh dan konstruksi bangunan 80% masih utuh (Dinas Pariwisata dan Kebudayaan, 2004). Terjadi kerusakan pada bagian atap dan tembok, warna cat sudah memudar karena tidak pernah dilakukan perbaruan cat. Terdapat tempelan poster/iklan dan coretan pada *fasade*. Merupakan satu-satunya bangunan kolonial di wilayah studi yang memiliki ornamentasi lokal makara pada *fasadenya* (Gambar 4.37).



- (a) Ornamen makara serta kolom-kolom bangunan yang masih bertahan dan asli
 (b) Dinding bangunan yang tertutup poster dan coretan
 (c) Bagian dalam bangunan yang tidak terawat, kotor
 (d) Halaman belakang bangunan yang digunakan sebagai parkir kantor PT. Setia Budi

Sumber : Hasil survey primer, 2006

Gambar 4. 37 Tampilan Bangunan Gedung Percetakan

7. Kantor Telegraf dan Fax

Terletak di Jalan Veteran no. 1, didirikan tahun 1927 dan sekarang sudah berusia 79 tahun. Pada masa kolonial berfungsi sebagai Kantor Telegraf, kemudian berganti menjadi Kantor Telegraf dan Fax dan sejak tahun 2000 bangunan ini tidak difungsikan lagi.

Memiliki gaya arsitektur *De Stijl* (fungsionalisme) dengan ciri gevel horisontal tanpa dekorasi, bentuk atap perisai dengan bahan genteng dan konstruksi beton bertulang (BAPPEKO, 2003). Bentuk arsitektur/langgam bangunan masih 80% utuh (Dinas Pariwisata, 2004), hanya *fasade* bagian bawah yang diganti dengan keramik biru. Sedangkan dari segi interior 50% masih utuh dan konstruksi 80% masih utuh. Kondisi eksisting bangunan saat ini tidak terawat, terdapat tempelan poster pada

fasade, warna cat memudar dan lapuk, serta kebersihan di dalam ruangan yang kurang terjaga (Gambar 4.38).



- (a) Kantor Telegraf pada tahun 1930-an
- (b) Kantor Telegraf tahun 2006 dengan bagian bawah yang diberi keramik biru
- (c) Interior bangunan yang sekarang sudah berubah dan tidak difungsikan lagi
- (d) Interior bangunan yang kotor dan tidak terawat
- (e) Tempelan poster pada *fasade* bangunan
- (f) Beberapa kaca jendela yang pecah

Sumber : Hasil survey primer, 2006

Gambar 4. 38 Tampilan bangunan kantor telegraf dan fax

8. Kantor Pos Besar

Secara administratif terletak di Jalan Kebonrojo No. 10, didirikan pada awal abad ke-18 dan sudah berusia lebih dari 180 tahun. Terletak di pinggir jalan dengan warna cat berbeda dengan bangunan sekitar sehingga bangunan ini mudah dikenali. Pada awal berdiri digunakan sebagai “Dalem Bupati”, kemudian tahun 1881 – 1923 ditempati oleh HBS (*Hoogere Burger School*) Soerabaya, yaitu sekolah setingkat SMU untuk anak-anak bangsa Eropa, putra bangsawan pribumi atau putra tokoh terkemuka pribumi, Bung Karno pernah bersekolah di sini pada tahun 1917 – 1922. Kemudian tahun 1928 direnovasi dan digunakan sebagai *Hoofd Post Kantoor* atau Kantor Pos Besar sampai sekarang.

Memiliki gaya arsitektur Rasionalisme dengan ciri khas bentuk atap bersusun yang merupakan bentuk atap yang unik dan langka di Surabaya. Kondisi eksisting bangunan utama masih utuh, unsur-unsur asli masih terlihat dan cat dinding selalu diperbarui. Secara umum tampilan bangunan kuno masih utuh, tetapi tertutup oleh keberadaan PKL di trotoar Kantor Pos Besar (Gambar 4.39).



- (a) Kantor Pos Besar (*Hoofd Post Kantoor*) pada masa kolonial setelah direnovasi tahun 1928
 (b) Kantor Pos Besar pada tahun 2006, bentuk atap yang unik dan langka masih bertahan
 (c) Bagian Kantor Pos Besar yang berada di Jalan Veteran
 (d) Halaman depan kantor Pos Besar yang sudah berubah dan berfungsi sebagai lahan parkir
Sumber : Hasil survey primer, 2006

Gambar 4. 39 Tampilan bangunan Kantor Pos Besar

9. Pertamina UPDN V

Terletak di Jalan Veteran No. 6 – 8, didirikan tahun 1843 dan sekarang sudah berusia 163 tahun. Pada awal didirikan berfungsi sebagai gedung hiburan untuk orang Eropa (*Concordia Societeit*). Merupakan *Societeit* lama sebelum pindah ke daerah Simpang, pada masa kolonial Jalan Veteran diberi nama *Societeit Straat* karena terdapat gedung *Concordia Societeit* yang merupakan *landmark* kawasan pada masa itu. Pada tahun 1917 -1918 dilakukan rehabilitasi pada bangunan ini dengan arsitek GC. Citroen. Setelah *Societeit* dipindah ke Simpang, gedung ini berfungsi sebagai markas Kolonel Pugh, setelah kemerdekaan Indonesia bangunan di dimiliki dan digunakan sebagai Kantor Pertamina UPDN V. Sekarang kantor pertamina pindah ke Jagir Wonokromo dan gedung ini berfungsi sebagai perkantoran. Kantor-kantor yang terdapat di gedung Pertamina UPDN V ini antara lain LIA, Kantor Mitra Tour, kantor Dongnama Shipping Co. Ltd dan Travel dan disewakan untuk gedung pertemuan. Kepemilikan bangunan oleh BUMN dan pengawasan pemeliharaan bangunan merupakan tanggung jawab pemerintah Kota Surabaya.

Pada tahun 1917 – 1918 gedung ini direnovasi oleh arsitek GC. Citroen dan masih bertahan sampai sekarang. Memiliki gaya arsitektur *De Stijl* dengan ciri khas volume bangunan didominasi bentuk kubus, lepas dari permainan warna (dominasi warna putih), atap datar dari beton dan gevel terdiri dari garis lurus/horisontal tanpa dekorasi. Beberapa elemen arsitektur *De Stijl* seperti volume bangunan, warna, gevel horisontal dan bentuk atap diulang/diadaptasi bangunan kuno di sekitar.

Kondisi eksisting bangunan asli masih utuh dan terawat, telah dilakukan perbaruan cat dan perbaikan bagian-bagian asli bangunan yang rusak. Dari segi arsitektur dan konstruksi 100% masih utuh (Dinas Pariwisata, 2004). Pada tahun 1996 – 1997 terjadi penambahan bangunan baru, tetapi bangunan baru tersebut

terletak di belakang bangunan asli jadi tidak merubah struktur bangunan asli (Gambar 4.40).



- (a) *Concordia Societeit* tahun 1917, sebelum direnovasi oleh GC. Citroen
 (b) Gedung Pertamina tahun 2006, hasil renovasi GC. Citroen terlihat pada sebagian *fasade* yang berubah
 (c) Bentuk *fasade* yang bertahan sejak tahun 1917, karena perbaruan warna cat dan perbaikan bagian yang rusak
 (d) Terlihat sebagian bangunan baru di belakang bangunan asli dan deretan PKL di sebelah Utara bangunan

Sumber : Hasil survey primer, 2006

Gambar 4. 40 Tampilan bangunan Gedung Pertamina UPDN V

10. Bank Prima Master

Terletak di Jalan Veteran no. 10 -16, didirikan tahun 1920 dan sudah berusia 86 tahun. Sejak awal sampai sekarang fungsi bangunan masih sama yaitu kantor Bank Prima Master. Memiliki gaya arsitektur *De Stijl* dengan ciri volume bangunan didominasi bentuk kubus, konstruksi beton bertulang, atap datar dari beton, gevel terdiri dari garis lurus tanpa dekorasi, terdapat kolom balok, bagian bawah diberi ampyangan (BAPPEKO, 2003).

Kepemilikan bangunan oleh swasta, yaitu Bank Prima Master dan pengawasan terhadap pemeliharaan dibawah pemerintah Kota Surabaya. Kondisi eksisting bangunan asli masih utuh dan terawat, namun warna cat yang baru (oranye dan biru) tidak sesuai dengan warna cat asli bangunan (lepas dari permainan warna/putih). Denah dan interior bangunan sudah banyak mengalami perubahan (50%) karena disesuaikan kebutuhan kantor Bank Prima Master yang sekarang. Sedangkan dari segi arsitektur dan konstruksi 100% masih utuh (Dinas Pariwisata dan Kebudayaan, 2004). Kebersihan *fasade* terjaga dan tidak tertutup PKL, selain itu memiliki warna yang mencolok sehingga mudah dikenali pengguna jalan. Lebih jelas mengenai tampilan bangunan Bank Prima Master dapat dilihat pada gambar 4.41.



(a)



(b)

(a) Cat pada *fasade* bangunan yang tidak menunjukkan gaya arsitektur *De Stijl*

(b) Gevel horisontal dan kolom-kolom pada *fasade* bangunan

Sumber : Hasil survey primer, 2006

Gambar 4. 41 Tampilan bangunan Bank Prima Master

11. Asuransi Wuwungan

Terletak di Jalan Veteran no. 26 – 28 didirikan pada tahun 1920. bangunan asli dari Asuransi Wuwungan ini sudah dirobohkan pada tahun 1990-an dan dibangun baru yang bertahan sampai sekarang. Secara arsitektur/langgam dan konstruksi, Gedung Asuransi Wuwungan sudah 100% berubah. Awalnya bangunan ini berfungsi sebagai kantor Asuransi Wuwungan, tetapi setelah dibongkar berubah menjadi Kantor Bank BCA yang lama, sekarang bangunan ini sudah tidak difungsikan karena kantor Bank BCA yang baru sudah dipindah di sebelah bangunan ini. Akibat dari tidak difungsikannya bangunan adalah keterawatan bangunan yang tidak terjaga. Status kepemilikan gedung Asuransi Wuwungan oleh swasta, yaitu Bank BCA dan pengawasan terhadap pemeliharaan merupakan tanggung jawab pemerintah Kota Surabaya. Walaupun ditetapkan sebagai situs cagar budaya dalam SK Cagar Budaya tetapi gedung Asuransi Wuwungan sudah tidak memenuhi kriteria bangunan kuno terutama dari kriteria estetika, keterawatan dan keaslian. Lebih jelas mengenai tampilan bangunan gedung Asuransi Wuwungan dapat dilihat pada gambar 4.42.



(a)



(b)

(a) Tampilan muka gedung Asuransi Wuwungan yang 100% sudah berubah

(b) Bagian bangunan yang terlanter dan tidak terawat

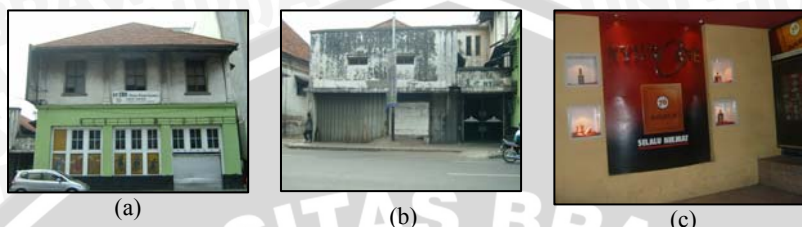
Gambar 4. 42 Tampilan bangunan Asuransi Wuwungan

12. Nyiur Cafe

Terletak di Jalan Veteran no. 30-32, didirikan tahun 1945 dan sudah berusia 61 tahun. Fungsi asli bangunan adalah kantor PT. ODI (Oesaha Dagang Indonesia), tetapi sekarang sudah beralih menjadi sarana hiburan Nyiur Cafe. Walaupun

difungsikan, *fasade* bagian atas tidak terawat, terutama bangunan samping, beberapa kaca jendela pecah dan warna cat memudar. Perbaruan warna cat hanya dilakukan pada *fasade* bagian bawah.

Struktur bangunan utama tidak berubah, hanya sebagian elemen *fsade* yang diganti yaitu warna cat dan jendela, oleh karena itu bangunan ini mudah dikenali. Berikut adalah tampilan bangunan Nyiur Cafe (Gambar 4.43).



- (a) Tampilan muka bangunan utama Nyiur Cafe, *fasade* bawah terawat dengan warna cat baru, sedang *fasade* atas tidak terawat dan warna cat pudar
- (b) Tampilan bangunan samping Nyiur Cafe yang tidak terawat
- (c) Perubahan fungsi bangunan dari kantor PT. ODI menjadi Nyiur Cafe

Gambar 4. 43 Tampilan bangunan Nyiur Cafe

13. Bangunan kosong

Terletak di Jalan Veteran no. 34-36, didirikan tahun 1950 dan sudah berusia 56 tahun. Memiliki gaya arsitektur modern 1900an dengan ciri tiang-tiang kolom kayu yang berdimensi ramping dan bentuk atap perisai dari genteng. Fungsi asli bangunan adalah kantor niaga dan kepemilikan bangunan oleh swasta, tetapi saat ini bangunan tidak difungsikan sehingga terlantar dan tidak terawat. Sebagian elemen *fasade* rusak (kusen, kaca) dan hanya ditutup dengan triplek serta warna cat mulai pudar. Terdapat tempelan poster dan iklan pada *fasade* (Gambar 4.33) . Walaupun berusia >50 tahun dan memiliki gaya arsitektur kolonial, bangunan ini tidak ditetapkan sebagai situs cagar budaya dalam SK Cagar Budaya. Lebih jelas mengenai tampilan bangunan dapat dilihat pada Gambar 4.44.



- (a) Tampilan muka bangunan kosong, tiang kolom kayu dengan dimensi ramping menunjukkan gaya arsitektur modern 1900-an
 - (b) Elemen *fasade* yang rusak dan hanya ditutup triplek
- Sumber : Hasil survey primer, 2006**

Gambar 4. 44 Tampilan bangunan kosong

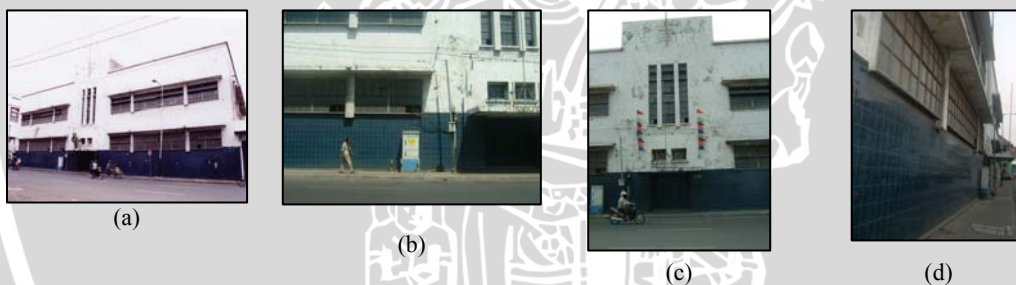
14. Kantor Dharma Niaga

Terletak di Jalan Veteran no. 38 – 40, didirikan tahun 1930 dan sudah berusia 76 tahun. Memiliki gaya arsitektur *Nieuwe Bouwen* dengan ciri khas konstruksi beton

bertulang, atap datar dari beton, *fasade* simetris, ornamentasi berbentuk geometris dan bagian bawah diberi ampyangan. Awalnya bangunan ini berfungsi sebagai bank, setelah kemerdekaan Indonesia berubah menjadi kantor PT. Dharma Niaga dan masih berfungsi sampai sekarang.

Status kepemilikan oleh swasta, yaitu PT. Dharma Niaga dan pengawasan terhadap pemeliharaan merupakan tanggung jawab pemerintah Kota Surabaya. Interior bangunan hanya 50% yang berubah karena disesuaikan dengan kebutuhan kantor PT. Dharma Niaga. Dari segi arsitektur dan konstruksi 100% masih utuh (Dinas Pariwisata dan Kebudayaan, 2004).

Kondisi eksisting bangunan utama masih utuh, unsur asli masih dipertahankan hanya sebagian *fasade* bagian bawah yang diberi keramik biru. Walaupun bangunan utama masih utuh tetapi kondisinya tidak terawat (warna cat memudar dan berjamur, dinding *fasade* kotor, terdapat tempelan iklan, sebagian kaca jendela pecah). Pengulangan elemen ampyangan dan balok pada bangunan yang mengadaptasi dari bangunan kolonial sekitar. Lebih jelas mengenai tampilan bangunan gedung Dharma Niaga dapat dilihat pada gambar 4.45.



- (a) Bagian bawah *fasade* bangunan yang diberi keramik biru
- (b) Sebagian kaca jendela yang pecah dan cat pada *fasade* yang sudah lapuk
- (c) Warna cat pada *fasade* yang sudah memudar dan lapuk
- (d) Kondisi *fasade* yang kotor, terutama pada kaca jendela

Gambar 4. 45 Tampilan bangunan Gedung Dharma Niaga

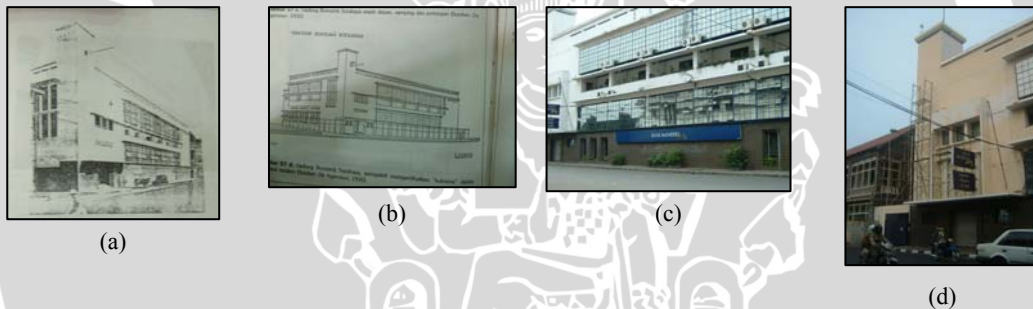
15. Bank Mandiri (Borsumij)

Terletak di Jalan Veteran no. 42 – 44, didirikan tahun 1935 dan sekarang sudah berusia 71 tahun. Pada tahun 1935 berfungsi sebagai gedung perusahaan Borsumij, setelah kemerdekaan Indonesia menjadi kantor Bank Mandiri sampai sekarang, oleh karena itu banyak ahli sejarah dan cagar budaya Surabaya mengenal gedung ini sebagai gedung Borsumij.

Gedung Borsumij ini merupakan karya terakhir arsitek GC. Citroen sebelum beliau meninggal tahun 1935. karya terakhir GC. Citroen ini dengan jelas menunjukkan aliran arsitektur modern *Nieuwe Zakelijkheid* dengan ciri khas keseimbangan antara garis dan massa, bentuk-bentuk asimetris dan void yang saling

tindih (interplay vertikal dan horisontal), atap datar dari beton, memiliki tower/menara pada sisi Utara bangunan (BAPPEKO, 2003). Interior bangunan menunjukkan ciri khas karya GC. Citroen yaitu batas antar ruang yang fleksibel/tidak jelas, keunggulan dari gaya Citroen yang satu ini adalah tata ruang interior Bank Mandiri yang sampai sekarang masih bertahan seperti aslinya, kecuali lantai 1 yang disesuaikan untuk pelayanan nasabah bank. Status kepemilikan bangunan oleh Bank Mandiri, sedangkan pengawasan terhadap pemeliharaan merupakan tanggung jawab pemerintah.

Kondisi eksisting tampilan bangunan utama masih utuh dan terawat, tiap tahun dilakukan perbaruan cat dan perbaikan bagian yang rusak. Berdasarkan Rencana Pelestarian Benda Cagar Budaya Surabaya (Dinas Pariwisata, 2004), arsitektu dan konstruksi bangunan 100% masih utuh, sedangkan interior 80% masih utuh. Lebih jelas mengenai tampilan bangunan Bank Mandiri dapat dilihat pada gambar 4.46 berikut.



- (a) Gedung Borsumij tahun 1935
- (b) Sketsa Gedung Borsumij yang menunjukkan “kubisme” dalam gaya arsitektur GC. Citroen
- (c) Tampilan bangunan gedung Borsumij tahun 2006
- (d) Menara/tower di sisi Utara Gedung Borsumij

Sumber : Hasil survey primer, 2006

Gambar 4. 46 Tampilan bangunan Bank Mandiri/Gedung Borsumij

Lebih jelas mengenai pembahasan bangunan kuno di wilayah studi berdasarkan kriteria estetika, keterawatan, keaslian, kelangkaan, keluarbiasaan dan citra kawasan dapat dilihat pada tabel 4.8 berikut.

Tabel 4. 8 Bangunan Kuno di Jalan Veteran Kota Surabaya

No.	Nama Bangunan	Usia (th)	Estetika	Keterawatan	Keaslian	Kelangkaan	Keluarbiasaan	Citra kawasan
1	Asuransi Jiwasraya	95	<i>Nieuwe Bouwen</i> dengan ciri : - Konstruksi beton bertulang - Batu bata diplesir - Memiliki bangunan sudut - Atap perisai berbahan genteng - Kusen dari kayu penutup kaca - Beton tulang gevel terdiri dari garis-garis lurus dan lengkung - Terdapat selasar	- Kepemilikan swasta (Jiwasraya) - Saat ini bangunan difungsikan sebagai sarana perkantoran PT. Asuransi Jiwasraya - Tanggung jawab perawatan oleh swasta - Terdapat parkir on street di samping bangunan	- Fungsi asli bangunan adalah Kantor PTPN I – XIV - Bangunan utama dan unsur asli/kuno masih ada - Interior 80% utuh - Konstruksi 80% utuh - Tidak terdapat tempelan poster/iklan yang menutupi <i>fasade</i>	- Ditetapkan sebagai situs cagar budaya dalam SK Cagar Budaya - Memiliki elemen arsitektur kolonial yaitu atap perisai, kolom pada <i>fasade</i> dan bangunan sudut	-	Dapat dijadikan <i>landmark</i> karena terletak di ujung Jalan Veteran, sehingga dapat dijadikan penanda mulai memasuki koridor Jalan Veteran
2	Gereja Bethany Rajawali	71	<i>Nieuwe Bouwen</i> (rasionalisme) dengan ciri : - Konstruksi beton bertulang - Atap datar - Memiliki bangunan sudut - Gevel terdiri dari garis-garis lurus	- Kepemilikan swasta - Saat ini difungsikan sebagai sarana peribadatan - Tanggung jawab perawatan oleh swasta - Pada saat jam ibadah, kendaraan jemaah diparkir di badan jalan (<i>on street</i>) - Terdapat tumpukan sampah di samping bangunan	- Fungsi asli bangunan adalah Kantor PT. Mayasi Cargo - Bangunan utama utuh - Interior 50% utuh - Konstruksi 100% utuh - Elemen pada <i>fasade</i> sebagian rusak (kaca pecah, cat kusam dan jamur)	- Ditetapkan sebagai situs cagar budaya dalam SK Cagar Budaya - Memiliki elemen arsitektur yang sama dengan bangunan kuno sekitar yaitu atap datar dan gevel horisontal	-	Dari segi dimensi memiliki luas 705, 63 m ² dan tinggi 8 m
3	BNI '46 dan Asuransi	86	<i>Nieuwe Bouwen</i> dengan ciri : - Konstruksi beton bertulang - Atap perisai bahan	- Kepemilikan pemerintah - Saat ini bangunan tidak difungsikan, sehingga tidak terawat - Tanggung jawab perawatan	- Fungsi asli bangunan adalah Kantor Asuransi - Arsitektur/langgam 100% utuh - Interior 30% utuh	- Ditetapkan sebagai situs cagar budaya dalam SK Cagar Budaya - Memiliki elemen kolonial yang jarang	-	Gaya arsitektur mewakili perkembangan arsitektur kolonial di

Lanjutan Tabel 4.8 Bangunan kuno di Jalan Veteran....

No.	Nama Bangunan	Usia (th)	Estetika	Keterawatan	Keaslian	Kelangkaan	Keluarbiasaan	Citra kawasan
			dari genteng • Gevel terdiri dari garis-garis lurus batu bata dipleser • Kosen kayu penutup kaca • Menara pada sudut utara bangunan	oleh pemerintah	• Konstruksi 100% utuh • Fasade tidak terawat (banyak jendela rusak dan pecah, cat pada dinding memudar) dan kotor	dimiliki bangunan kolonial di Jalan Veteran yaitu <i>tower</i> pada sisi utara bangunan		Surabaya • Dari segi dimensi memiliki luas 1331,457 m² dan tinggi 12 m
4	Gedung Jasaraharja	56	<i>Indische Empire-Stijl</i> dengan ciri : • Serambi muka terbuka dengan pilar/tiang kolom batu bergaya Yunani • Bentuk atap perisai bahan genteng	• Kepemilikan swasta • Saat ini bangunan tidak difungsikan sehingga terlantar dan tidak terawat • Sebagian elemen <i>fasade</i> rusak dan tidak diperbaiki (kaca jendela pecah dan kotor) • Terdapat tempelan poster/iklan pada <i>fasade</i> • Tanggung jawab perawatan oleh swasta	• Fungsi asli bangunan adalah Kantor Jaraharja • Bangunan utama masih utuh, kerusakan pada kaca jendela dan atap • <i>Fasade</i> tidak terawat dan kotor	Satu-satunya bangunan dengan gaya arsitektur <i>Indische Empire-Stijl</i>	• Tidak ditetapkan sebagai situs cagar budaya dalam SK Cagar Budaya	• Gaya arsitektur bangunan mewakili perkembangan arsitektur Kota Surabaya • dari segi dimensi memiliki luas 453,552 m² dan tinggi 6 m
5	Kantor PT. Aneka Jasa Nusantara	61	Tidak memiliki gaya arsitektur kolonial tetapi memiliki elemen arsitektur kolonial yaitu bentuk atap perisai dari genteng	• Kepemilikan swasta • Saat ini bangunan tidak difungsikan sehingga tidak terawat • Terdapat tempelan poster/iklan pada <i>fasade</i> • Tanggung jawab perawatan oleh swasta	• Fungsi asli bangunan adalah Kantor PT. Aneka Jasa Nusantara	-	• Tidak ditetapkan sebagai situs cagar budaya dalam SK Cagar Budaya	Dari segi dimensi memiliki luas 392,793 m ² dan tinggi 6 m
6	Gedung Percetakan	86	<i>Nieuwe Bouwen</i> dengan ciri : • Konstruksi beton bertulang	• Kepemilikan oleh swasta • Saat ini bangunan berfungsi sebagai kantor PT. Setia Budi • Bagian dalam bangunan yang	• Fungsi asli adalah Kantor Perusahaan Niaga Karya Tjotasi • Arsitektur/langgam 100%	• Ditetapkan sebagai situs cagar budaya dalam SK Cagar Budaya • Memiliki ornamen	• Satu-satunya bangunan kolonial di	• Gaya arsitektur mewakili perkembangan arsitektur

Lanjutan Tabel 4.8 Bangunan kuno di Jalan Veteran....

No.	Nama Bangunan	Usia (th)	Estetika	Keterawatan	Keaslian	Kelangkaan	Keluarbiasaan	Citra kawasan
			- Dinding batu bata dipleser - Komposisi simetri - Penonjolan kolom-kolom bangunan - Ornamentasi makara diatasnya	tidak dipakai sangat kotor dan tidak terawat - Terdapat tempelan poster/iklan dan coretan pada <i>fasade</i> - Tanggung jawab perawatan oleh swasta	utuh - Interior 50% utuh - Konstruksi 80% utuh - Warna cat masih asli, tidak dilakukan perbaruan cat - Rusak pada bagian atap dan tembok	arsitektur lokal makara pada <i>fasade</i>	wilayah studi yang memiliki ornamentasi aritektur lokal	kolonial di Surabaya Dari segi dimensi memiliki luas 1625,499 m² dan tinggi 10 m
7	Kantor Telegraf dan Fax	79	<i>Nieuwen Bouwen</i> (fungsionalisme) dengan ciri : - Konstruksi beton bertulang - Bentuk atap perisai dari genteng	- Kepemilikan pemerintah - Mulai tahun 2000 bangunan tidak difungsikan lagi sehingga tidak terawat - Terdapat tempelan poster pada dinding fasade	- Arsitektur/langgam 80% utuh - Interior 50% utuh - Konstruksi 80% utuh - Fasade berubah, dinding bawah dikeramik sedang bagian atas tidak terawat (jendela rusak dan dinding kotor)	Ditetapkan sebagai situs cagar budaya dalam SK Cagar Budaya	-	Gaya arsitektur dapat mewakili perkembangan arsitektur kolonial di Surabaya Dari segi dimensi memiliki luas 1243,409 m ² dan tinggi 10 m
8	Kantor Pos Besar	180	Rasionalisme dengan ciri : Bentuk atap susun merupakan bentuk yang unik dan langka di Surabaya	- Kepemilikan pemerintah - Saat ini berfungsi sebagai Kantor pos Besar - Terjadi perbaruan cat tiap tahun - Fasade terawat dan bersih - Di bagian depan bangunan banyak terdapat PKL	- Awalnya berfungsi sebagai "Dalem Bupati", HBS Soerabaia, kemudian tahun 1928 direnovasi dan digunakan sebagai <i>Hoofd Post Kantoor</i> atau Kantor Pos Besar sampai sekarang - Arsitektur 100% utuh - Interior 50% utuh	- Ditetapkan sebagai situs cagar budaya dalam SK Cagar Budaya - Memiliki bentuk atap susun yang unik dan langka	- Merupakan bangunan tertua di wilayah studi - Dari segi dimensi memiliki jarak sempadan paling besar yaitu 18,5 m - Bangunan	Terletak di pinggir jalan dengan warna cat berbeda dengan bangunan sekitar, sehingga mudah dikenali

Lanjutan Tabel 4.8 Bangunan kuno di Jalan Veteran....

No.	Nama Bangunan	Usia (th)	Estetika	Keterawatan	Keaslian	Kelangkaan	Keluarbiasaan	Citra kawasan
9	Pertamina UPDN V	163	<i>De Stijl</i> dengan ciri : • Volume bangunan berbentuk kubus • Atap beton datar • Dominasi warna cenderung putih • Gevel terdiri dari garis lurus/horisontal tanpa dekorasi	• Kepemilikan BUMN • Saat ini berfungsi sebagai sarana perkantoran swasta (LIA, Kantor Mitra Tour, kantor Dongnama Shipping Co. Ltd dan Travel) • Fasade terawat dan bersih, walaupun terdapat PKL di depan bangunan, tetapi tidak menutupi fasade • Dilakukan perbaruan cat tiap tahun	• Fungsi asli bangunan adalah sarana hiburan warga Eropa (<i>Societeit Concordia</i>) • Tahun 1917–1918 direnovasi oleh arsitek GC. Citroen dan masih bertahan sampai sekarang • Arsitektur 100% utuh • Interior 50% utuh • Konstruksi 100% utuh • Ada tambahan gedung baru di bagian belakang pada tahun 1996-1997	• Ditetapkan sebagai situs cagar budaya dalam SK Cagar Budaya • Memiliki volume bangunan yang menunjukkan ciri khas arsitektur <i>De Stijl</i>	terluas di wilayah studi (4784, 831 m²) • Merupakan salah satu bangunan tertua di wilayah studi karena didirikan pada abad 18 • Dari segi dimensi, merupakan salah satu bangunan terbesar di wilayah studi dengan luas 2882.8293 m²	• Merupakan <i>landmark</i> Jalan Veteran pada masa kolonial • Ciri bangunan <i>De Stijl</i> (volume bangunan, bentuk atap dan gevel) diulang pada bangunan kuno sekitar
10	Bank Prima Master	86	<i>De Stijl</i> dengan ciri : • Volume bangunan berbentuk kubus • Atap beton datar • Gevel terdiri dari garis lurus/horisontal tanpa dekorasi	• Kepemilikan swasta (Bank Prima Master) • Tanggung jawab perawatan oleh swasta • Perbaruan cat tiap tahun • Fasade terawat dan bersih	• Fungsi asli bangunan masih bertahan sampai sekarang • Arsitektur 100% utuh • Interior 50% utuh • Konstruksi 100% utuh • Warna cat tidak sesuai dengan warna asli	• Ditetapkan sebagai situs cagar budaya dalam SK Cagar Budaya • Penonjolan kolom-kolom pada <i>fasade</i> bangunan	-	Memiliki warna cat yang berbeda dengan bangunan sekitar sehingga dapat langsung dikenali

Lanjutan Tabel 4.8 Bangunan kuno di Jalan Veteran....

No.	Nama Bangunan	Usia (th)	Estetika	Keterawatan	Keaslian	Kelangkaan	Keluarbiasaan	Citra kawasan
					bangunan			
11	Asuransi Wuwungan	86	Bangunan asli Asuransi Wuwungan sudah dirobohkan, yang ada sekarang merupakan bangunan baru dengan arsitektur modern	• Kepemilikan swasta (BCA) • Saat ini bangunan tidak difungsikan sehingga terlantar dan tidak terawat • Arsitektur, interior dan konstruksi berubah total • Fasade tidak terawat dan kotor	• Fungsi asli bangunan adalah Kantor Asuransi Wuwungan • Arsitektur, interior dan konstruksi berubah total • Fasade tidak terawat dan kotor	• Ditetapkan sebagai situs cagar budaya dalam SK Cagar Budaya	-	Sudah tidak memenuhi kriteria bangunan kuno karena bangunan aslinya sudah dihancurkan
12	Nyiur Cafe	61	Tidak memiliki gaya arsitektur kolonial tetapi beberapa elemen bangunan mengadaptasi elemen bangunan kolonial sekitar yaitu bentuk atap perisai, gevel dan kolom kayu yang ramping	• Kepemilikan oleh swasta • Saat ini digunakan sebagai sarana hiburan Nyiur Cafe yang buka pada malam hari • Gaya arsitektur tidak berubah, sebagian elemen <i>fasade</i> berubah (warna cat dan jendela) • <i>Fasade</i> bagian atas tidak terawat	• Fungsi asli bangunan adalah kantor PT. ODI (Oesaha Dagang Indonesia) • Warna cat asli sudah berubah	• Tidak ditetapkan sebagai situs cagar budaya dalam SK Cagar Budaya	-	Memiliki warna cat yang berbeda dengan bangunan kuno lain sehingga mudah dikenali
13	Bangunan kosong	56	Modern 1900 (<i>Voor</i> dan <i>NA</i>) dengan ciri : • Tiang-tiang kolom kayu yang berdimensi lebih kecil/langsing • Bentuk atap perisai dari genteng	• Kepemilikan oleh swasta • Saat ini bangunan tidak difungsikan sehingga terlantar dan tidak terawat • Sebagian elemen <i>fasade</i> rusak dan tidak diperbaiki (kusen, jendela dan warna cat memudar)	• Fungsi asli bangunan adalah kantor niaga • Konstruksi bangunan sudah rusak dan tidak diperbaiki	• Tidak ditetapkan sebagai situs cagar budaya dalam SK Cagar Budaya	-	Dari segi dimensi memiliki luas 362,088 m ² dan tinggi 5 m
14	Dharma Niaga	76	<i>Nieuwe Bouwen</i> dengan ciri : • Konstruksi beton	• Kepemilikan swasta (PT Dharma Niaga) • Saat ini bangunan berfungsi	• Fungsi asli bangunan adalah kantor jasa dan bank • Arsitektur 100% utuh	• Ditetapkan sebagai situs cagar budaya dalam SK Cagar Budaya	-	• Pengulangan elemen ampyangan dan

Lanjutan Tabel 4.8 Bangunan kuno di Jalan Veteran....

No.	Nama Bangunan	Usia (th)	Estetika	Keterawatan	Keaslian	Kelangkaan	Keluarbiasaan	Citra kawasan
			bertulang • Ornamentasi bentuk geometri • <i>Fasade</i> simetris • Bagian bawah gedung diberi ampyangan • Terdapat kolom balok	sebagai Kantor PT. Dharma Niaga • Tanggung jawab perawatan oleh swasta • <i>Fasade</i> bagian bawah terawat karena dikeramik sedang bagian atas tidak terawat (cat memudar dan jendela rusak) dan kotor	• Interior 50% utuh • Konstruksi 100% utuh • Walaupun difungsikan, tetapi sebagian elemen <i>fasade</i> rusak dan tidak diperbaiki	• Bentuk simetris sangat terlihat pada <i>fasade</i>		balok pada bangunan • Dari segi dimensi memiliki luas 1063,697 m ² dan tinggi 10 m
15	Bank Mandiri	71	<i>Nieuwe Zakelijkheid</i> dengan ciri : • Keseimbangan antara garis dan massa, bentuk-bentuk asimetris dan void yang saling tindih (interplay vertikal dan horisontal) • Volume bangunan dominasi bentuk kubus • Atap beton datar • Memiliki menara/ <i>tower</i> • Batas antar ruang dalam bangunan fleksibel/tidak jelas (ciri khas arsitek Citroen)	• Kepemilikan swasta • Saat ini bangunan berfungsi sebagai kantor Bank Mandiri • Tanggung jawab perawatan oleh swasta • Dilakukan perbaruan cat tiap tahun • <i>Fasade</i> terawat dan bersih	• Fungsi asli adalah Kantor <i>Borsumij</i> • Arsitektur/langgam 100% utuh • Interior 80% utuh • Konstruksi 100% utuh	• Memiliki elemen kolonial yang jarang dimiliki bangunan kolonial di wilayah studi yaitu <i>tower</i> pada sisi timur bangunan • Memiliki desain interior khas G.C Citroen • Satu-satunya bangunan dengan gaya arsitektur <i>Nieuwe Zakelijkheid</i>	Merupakan karya terakhir arsitek G.C Citroen sebelum beliau meninggal (1935)	Gaya arsitektur mewakili perkembangan arsitektur kolonial Kota Surabaya Terletak di ujung Utara Jalan Veteran dan <i>fasade</i> tidak tertutup PKL sehingga mudah dikenali

Sumber : BAPPEKO, 2003; Dinas Pariwisata dan Kebudayaan, 2004; Survey Primer, 2006

BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN

5.1 Analisis Karakteristik

Analisis karakteristik berfungsi untuk mengidentifikasi karakter koridor Jalan Veteran dari aspek sejarah, penggunaan lahan, transportasi dan kepadatan bangunan. Analisis karakteristik terdiri dari analisis sejarah perkembangan guna lahan, analisis karakteristik transportasi dan analisis intensitas penggunaan lahan.

5.1.1 Analisis sejarah perkembangan guna lahan

Awalnya (sebelum tahun 1900-an) kawasan di sekitar Jalan Veteran merupakan kawasan permukiman penduduk lokal karena pada masa itu perkembangan pusat kota Surabaya (Jembatan Merah) masih ke arah Barat dan Timur. Oleh karena itu, pada masa sebelum tahun 1900-an perkembangan Jalan Veteran tidak seberapa pesat, terutama dalam aspek perniagaan.

Perkembangan Jalan Veteran dimulai pada tahun 1900, saat VOC mulai membuka perkebunan baru di Selatan Surabaya (*Culturesteel*). VOC membuka jalur transportasi darat untuk distribusi hasil perkebunan mereka. Jalur distribusi yang dibuka adalah jalur kereta api (Stasiun Semut) dan jalan darat (dimulai dari Jalan Veteran sampai ke selatan). Pada awal tahun 1900 Jalan Veteran mulai dibuka dan direncanakan sebagai jalur distribusi hasil kebun dari daerah selatan ke Pelabuhan Tanjung Perak. Fungsi Jalan Veteran sebagai kawasan permukiman penduduk lokal mulai berubah menjadi kawasan permukiman orang Belanda dan kawasan perdagangan dan jasa di koridor Jalan Veteran. Perubahan fungsi dari permukiman penduduk lokal ke kawasan perdagangan dan jasa disebabkan beberapa faktor antara lain :

1. Pusat Kota Jembatan Merah sudah tidak mampu menampung pertambahan jumlah penduduk Belanda, sehingga permukimannya mulai bergeser ke arah selatan ;
2. Dihancurkannya benteng kota pada tahun 1871, menyebabkan peluang Jalan Veteran untuk berkembang semakin besar ;
3. Sistem *Culture Steel*, sehingga VOC membuka daerah perkebunan di Selatan Surabaya, menyebabkan VOC membutuhkan jalan untuk distribusi hasil kebun mereka ;
4. Dibukanya Jalan Veteran sebagai jalur distribusi hasil kebun. Satu-satunya sarana untuk mengimpor hasil kebun adalah Tanjung Perak, maka hasil kebun

dari daerah selatan Surabaya harus diangkut ke Pelabuhan Tanjung Perak melewati Jalan Veteran ;

5. Kegiatan perkebunan VOC menimbulkan kebutuhan masyarakat akan sarana dan prasarana penunjang kegiatan niaga seperti Kantor Pemasaran, Bank dan Kantor Asuransi. Oleh karena itu, sebagai jalan yang paling dekat dengan pusat kota lama sarana dan prasarana pendukung niaga itu didirikan di Jalan Veteran.

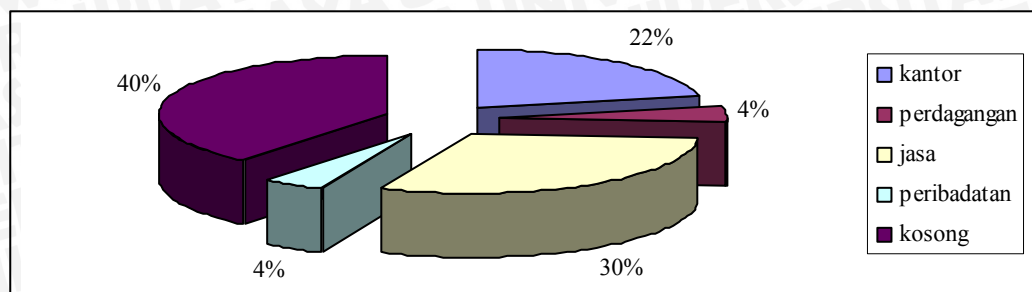
Selain perkembangan non fisik/fungsi Jalan Veteran, juga terjadi perkembangan fisik Jalan Veteran terutama pada periode tahun 1920-1940. perkembangan fisik Jalan Veteran tersebut dapat dilihat dari bangunan-bangunan yang mulai marak berdiri pada periode tahun 1920-1940. Beberapa faktor yang menyebabkan perkembangan bangunan Jalan Veteran pada periode tahun 1920-1940 antara lain:

1. Sejak VOC membuka perkebunan, Surabaya terkenal sebagai kota niaga pada masa kolonial. Orang-orang Eropa memandang fenomena tersebut sebagai kesempatan mendapat peluang kerja seluas-seluasnya di Surabaya, oleh karena itu banyak penduduk Eropa yang hijrah ke Surabaya ;
2. Tahun 1920-an sebagai tahun pemantapan kekuasaan VOC yang ditandai dengan didirikannya bangunan-bangunan VOC di Surabaya ;
3. Maraknya pembangunan di Surabaya disertai dengan maraknya perkembangan arsitektur kolonial di Surabaya. Banyak arsitektur Belanda ataupun arsitektur lokal yang mengenyam pendidikan arsitektur di Belanda datang ke Surabaya dan memberi sentuhan arsitektur kolonial pada bangunan yang didirikan pada periode 1920-1940.

Sejak kemerdekaan Indonesia fungsi Jalan Veteran tidak banyak berubah yaitu sebagai pusat perdagangan dan jasa/niaga Kota Surabaya. Pada saat ini intensitas penggunaan lahan di koridor Jalan Veteran juga masih didominasi oleh perdagangan dan jasa, walaupun secara fisik terdapat perubahan atau penurunan kualitas bangunan di koridor Jalan Veteran. Beberapa faktor yang menyebabkan bertahannya intensitas penggunaan lahan di Jalan Veteran antara lain :

1. Terletak di salah satu CBD Kota Surabaya, yaitu kawasan Jembatan Merah Plasa, jadi intensitas penggunaan lahan masih dipengaruhi aktifitas perdagangan dan jasa ;
2. Lokasinya dekat dengan pusat perdagangan grosir Kota Surabaya, yaitu kawasan Kembang Jepun.

Berdasarkan gambaran umum guna lahan di koridor Jalan Veteran masih didominasi oleh perkantoran dan jasa, yaitu sebesar 22 % dan 30 %, sedangkan sisanya adalah perdagangan, peribadatan dan bangunan kosong. Lebih jelas mengenai prosentasi fungsi kegiatan di koridor Jalan Veteran dapat dilihat pada gambar 5.1.



Gambar 5. 1 Prosentase fungsi kegiatan di koridor Jalan Veteran

Sumber : hasil analisis, 2006

Sesuai dengan arahan RTRW Surabaya tahun 2013, RDTRK UP Kembang Jepun dan RTRK UP Krembangan Perak, fungsi kegiatan yang diarahkan pada koridor Jalan Veteran adalah sebagai berikut :

- Fasilitas umum;
- Perdagangan dan jasa;
- Kawasan perumahan; dan
- *Mix use* (fasilitas umum dan perdagangan-jasa).

Berdasarkan perbandingan antara perkembangan guna lahan di wilayah studi dan arahan pemerintah Kota Surabaya, maka dapat diidentifikasi potensi koridor Jalan Veteran untuk berkembang menjadi pusat perkantoran dan jasa di *old CBD* Jembatan Merah. Secara umum skala kegiatan di wilayah studi adalah skala lokal dan kota, apabila dibandingkan dengan kebijakan pemerintah dalam RTRW, maka skala kegiatan di koridor Jalan Veteran masih bisa ditingkatkan menjadi skala regional, tetapi peningkatan skala tersebut harus memperhatikan dua hal, yaitu sebagai berikut :

- Keberadaan Jalan Veteran sebagai *Urban Heritadge* di kawasan Pusat Kota Lama Jembatan Merah;
- Peningkatan skala pelayanan kegiatan harus memperhatikan konsep kontekstual; dan
- Keberadaan bangunan kuno di koridor Jalan Veteran.

Lebih jelas mengenai analisis perkembangan guna lahan di koridor Jalan Veteran dapat dilihat pada gambar 5.2 berikut.



Gambar 5. 2 Peta analisis guna lahan di koridor Jalan Veteran

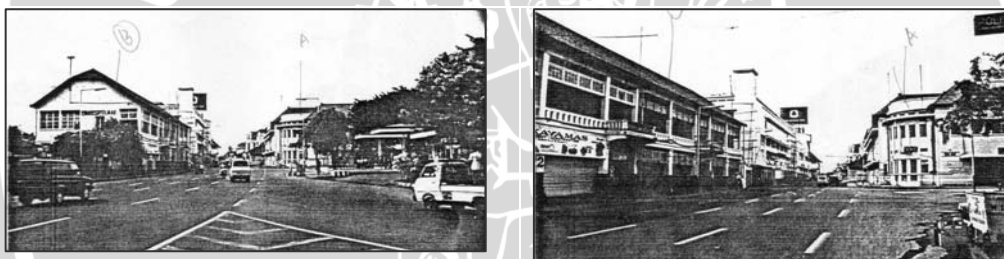
5.1.2 Analisis karakteristik transportasi

Analisis transportasi berikut berfungsi untuk mendeskripsikan karakteristik transportasi di wilayah studi yang dilihat dari aspek arus lalu lintas, perpustakaan, sarana pelengkap jalan dan pedestrian.

A. Jaringan jalan

Berdasarkan kebijakan RTRK UP Krembangan, fungsi jaringan jalan Veteran diarahkan sebagai jalan arteri sekunder. Arah jalur pergerakan utama mengikuti jalur pergerakan yang sudah ada, yaitu Jl. Demak – Gresik – Perak Barat – Perak Timur – Rajawali – Veteran.

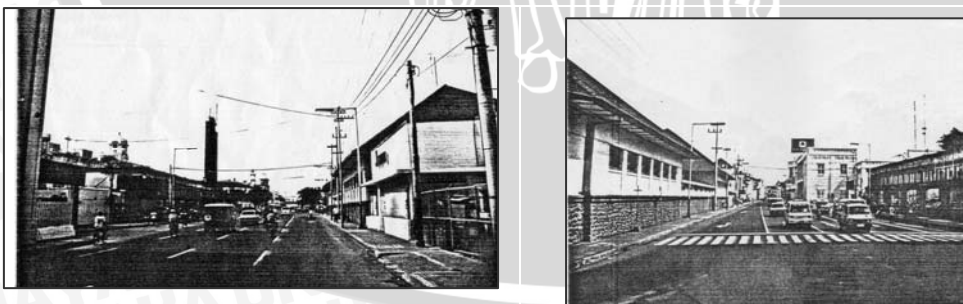
Sirkulasi kendaraan yang melewati koridor Jalan Veteran mempengaruhi kesan dan pandangan pengguna jalan terhadap tampilan bangunan di koridor Jalan Veteran. Sirkulasi masuk kendaraan ke koridor Jalan Veteran dimulai dan diakhiri oleh keterbukaan ruang sebagai antiklimaks dari lorong sikuen Jalan Veteran dan menegaskan perbedaan skala fisik jalan (Gambar 5.3 dan 5.4).



Keterangan :

Arus pergerakan dari arah Utara dimulai dari keterbukaan ruang sebagai antiklimaks lorong koridor dan menunjukkan perbedaan dimensi jalan

Gambar 5. 3 Arah pergerakan memasuki koridor Jalan Veteran



Keterangan :

Arus pergerakan ke arah Selatan juga diakhiri oleh keterbukaan ruang sebagai antiklimaks lorong koridor dan diakhir menara-menara bangunan lain yang menunjukkan ada koridor-koridor jalan lain

Gambar 5. 4 Arah pergerakan keluar dari koridor Jalan Veteran

Tampilan bangunan yang tampak oleh pengguna kendaraan dimulai oleh bangunan sudut Asuransi Jiwasraya dan *tower* Bank Mandiri (Gambar 5.5). Ornamentasi kolom pada *fasade* Asuransi Jiwasraya dan *tower* pada Bank Mandiri dapat digunakan sebagai petunjuk bagi pengguna jalan, bahwa mereka akan memasuki koridor yang dibatasi oleh bangunan berarsitektur kolonial. Kesan pengguna jalan ini dapat dipertahankan sepanjang koridor Jalan Veteran melalui penciptaan keselarasan bangunan melalui irama dan skyline *fasade*, sehingga visual bangunan kolonial yang dilihat pengguna jalan tidak terputus di tengah koridor.



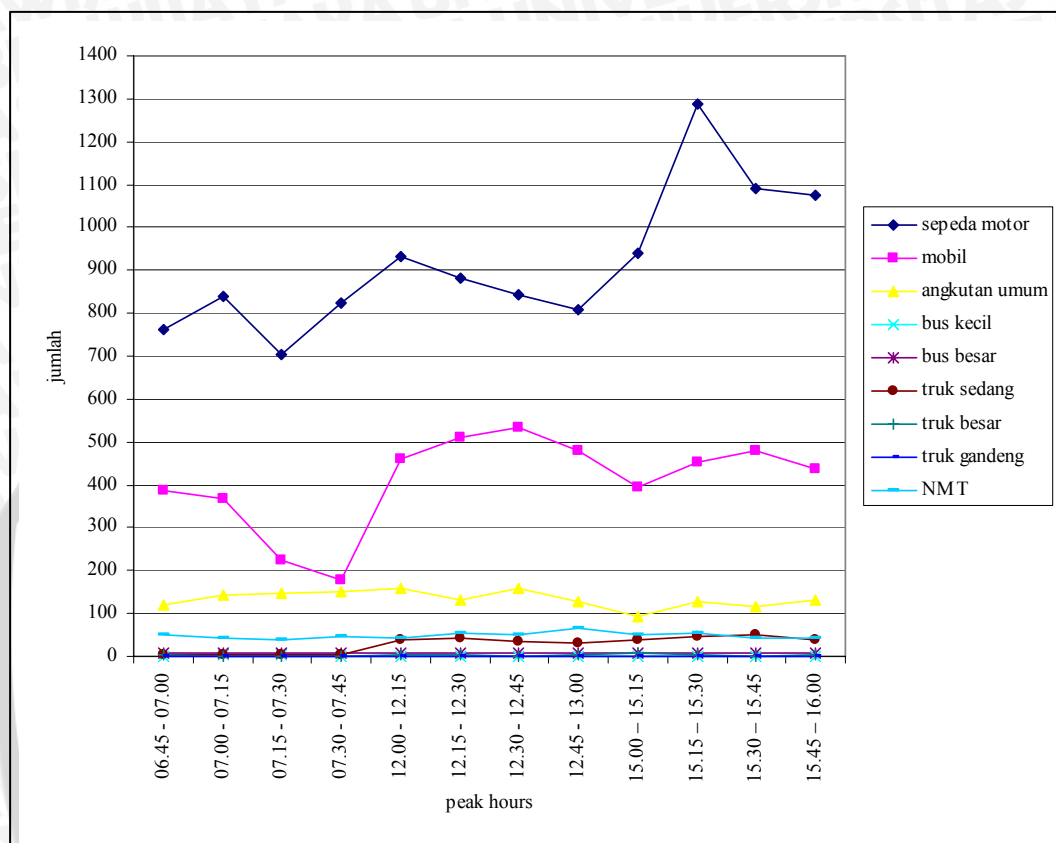
Keterangan :
Ornamentasi kolom-kolom pada *fasade* Asuransi Jiwasraya dan *tower* Bank Mandiri memulai visual bangunan di koridor Jalan Veteran

Gambar 5. 5 Visual bangunan saat memasuki koridor Jalan Veteran

B. Arus kendaraan

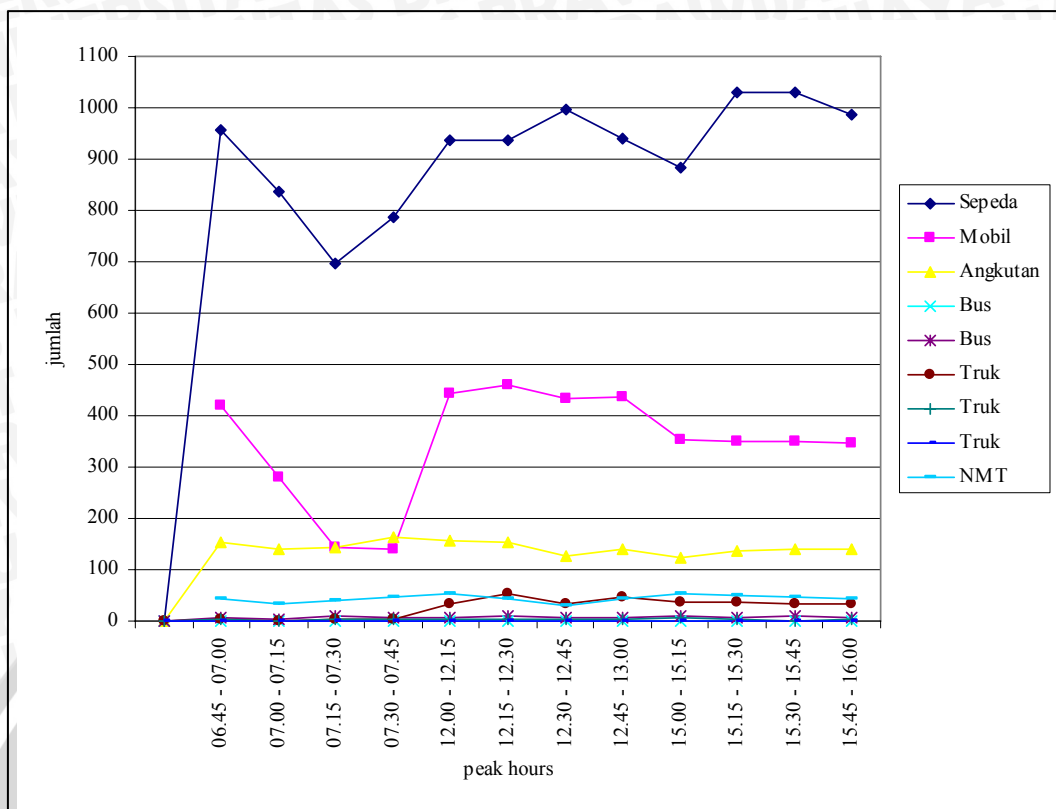
Jalan Veteran adalah jalur sirkulasi yang terletak di kawasan CBD Jembatan Merah. Secara umum, pola pergerakan lalu lintasnya dipengaruhi oleh pergerakan orang berangkat dan pulang kerja serta pergerakan orang yang selesai berbelanja di Jembatan Merah Plasa dan Kembang Jepun. Arus lalu lintas didominasi oleh sepeda motor dan mobil pribadi.

Pada hari sibuk, fluktuasi angkutan umum dan pribadi meningkat pada sore hari sebesar 7043 kendaraan/jam saat orang-orang pulang kerja dan siang hari sebesar 6245 kendaraan/jam pada saat jam istirahat ataupun saat orang selesai berbelanja di JMP (Gambar 5.6).

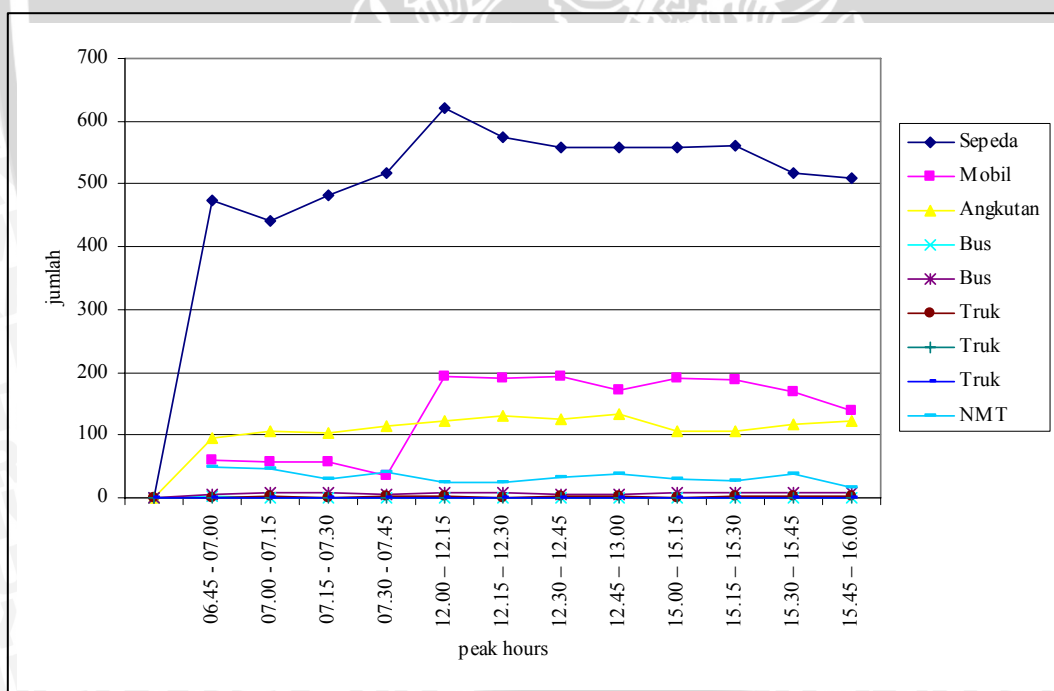


Gambar 5. 6 Fluktuasi LHR hari sibuk Jalan Veteran

Pada hari biasa, fluktuasi sepeda motor meningkat pada siang hari sebesar 6544 kendaraan/jam karena beberapa kantor ada buka hanya sampai siang hari dan arus lalu lintas dipengaruhi oleh orang pulang kerja (Gambar 5.7). Pada hari libur fluktuasi kendaraan meningkat pada siang hari sebesar 3732 kendaraan/jam dan menurun pada sore hari sebesar 3440 kendaraan/jam karena masyarakat umumnya berbelanja atau rekreasi dari pagi sampai siang hari (Gambar 5.8).



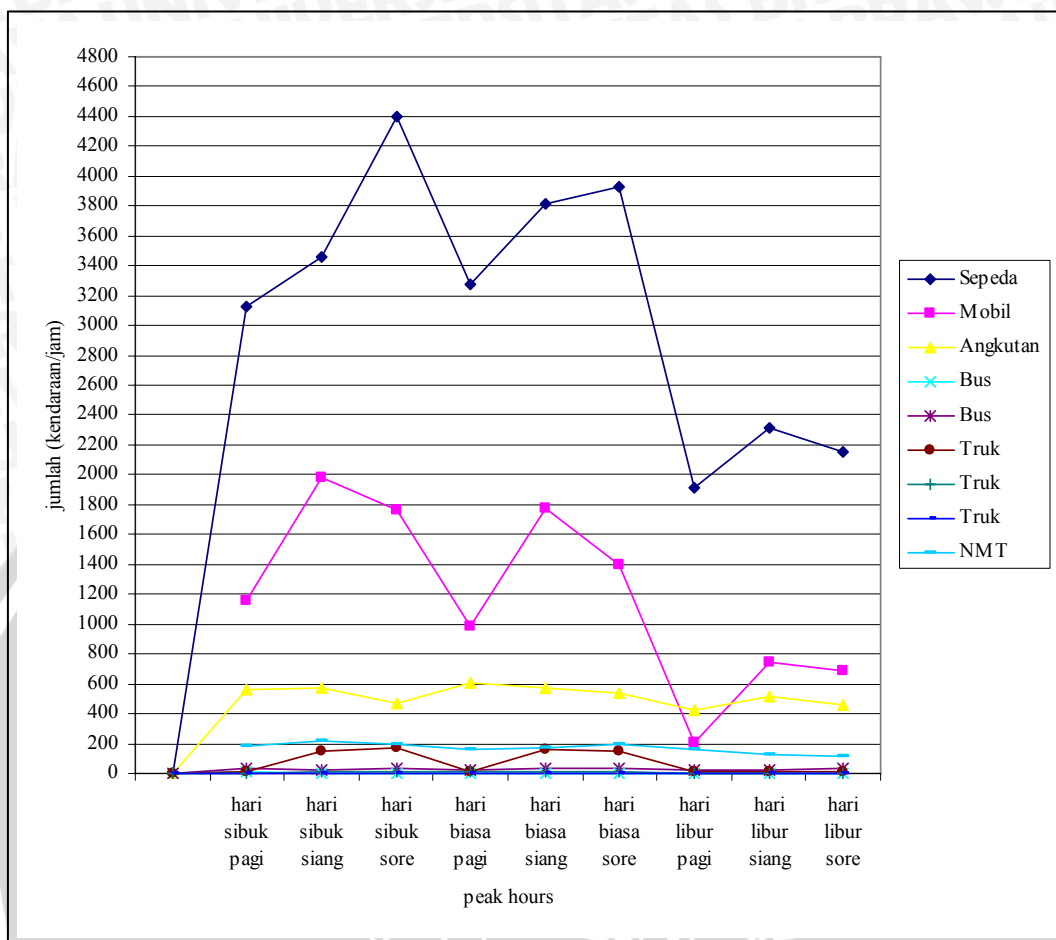
Gambar 5. 7 Fluktuasi LHR hari biasa Jalan Veteran



Gambar 5. 8 Fluktuasi LHR hari libur Jalan Veteran

Secara umum, dapat disimpulkan fluktuasi kendaraan paling tinggi terjadi pada peak sore hari sibuk karena didominasi orang pulang kerja, selain itu Jalan Veteran merupakan satu-satunya akses keluar dari perkantoran di Kawasan Jembatan Merah

menuju selatan Surabaya. Fluktuasi terendah terjadi pada peak pagi hari libur karena tidak ada lagi arus lalu lintas orang-orang yang pulang-pergi kerja (Gambar 5.9).



Gambar 5. 9 Fluktuasi LHR Jalan Veteran

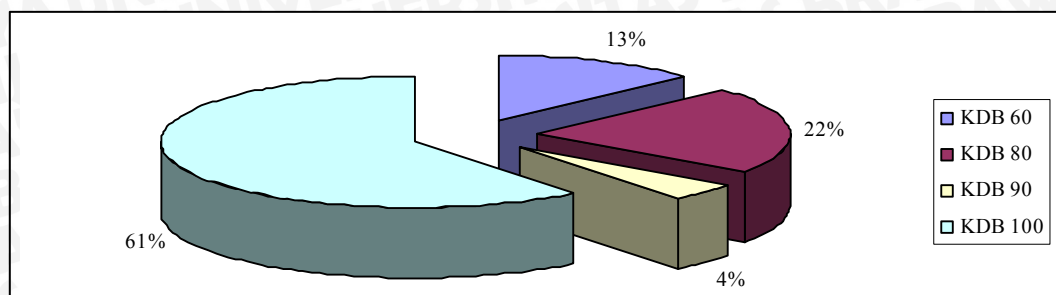
5.1.3 Analisis intensitas penggunaan lahan

Terdiri dari analisis Koefisien Dasar Bangunan, Koefisien Lantai Bangunan, Sempadan bangunan dan *facade* bangunan yang dibandingkan dengan kebijakan pemerintah.

A. Koefisien Dasar Bangunan

Berdasarkan kondisi eksisting diketahui KDB bangunan di Jalan Veteran berkisar antara 60 -100 %, tetapi didominasi oleh bangunan dengan KDB 100%. Secara umum penggunaan lahan di Jalan Veteran adalah perkantoran dan jasa, rata-rata mempunyai KDB 60 -80 %, sedangkan untuk bangunan ruko memiliki KDB antara 50-60 %. Bangunan perdagangan dan jasa yang menempati bangunan kuno mempunyai KDB diatas 80 %.

Lebih jelas mengenai kondisi KDB di Jalan Veteran dapat dilihat dalam gambar 5.10 berikut.



Gambar 5. 10 Prosentasi KDB di Jalan Veteran

Sumber : Hasil analisis, 2006

Hasil dari perhitungan KDB akan disesuaikan dengan kebijakan pemerintah sehingga bisa diketahui arahan kepadatan bangunan dari aspek KDB. Berikut adalah arahan KDB dari RTRK UP Krembangan (*RTRW Surabaya 2013 ; RTRK UP Krembangan Perak 2001-2006*) :

- KDB maksimum bangunan kuno 60% melalui sistem blok.
- KDB maksimum non bangunan kuno 60%.
- Perdagangan dan jasa yang menempati koridor Jalan Veteran memerlukan perlakuan khusus, karena bangunan-bangunan tersebut berada di kawasan cagar budaya yang diusulkan untuk dilestarikan.

Berdasarkan kondisi eksisting dan kebijakan pemerintah, KDB bangunan kuno sudah melebihi batas KDB maksimum RTRK UP Krembangan, tetapi mengingat keberadaan bangunan sebagai cagar budaya, maka KDB eksisting dapat dipertahankan. Sedangkan untuk bangunan baru, umumnya memiliki KDB 80 – 100%. Berdasarkan kebijakan pemerintah, KDB bangunan baru tersebut sudah melebihi batas KDB maksimum. Lebih jelas mengenai analisis KDB dapat dilihat pada gambar 5.11 berikut.



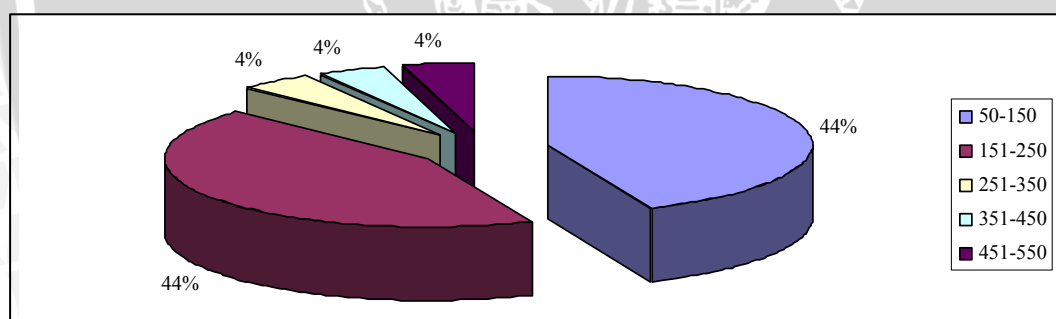
Gambar 5. 11 Peta analisis KDB di koridor Jalan Veteran

B. Koefisien Lantai Bangunan

Pada angka KLB yang tinggi dan KDB yang rata-rata rendah, maka bangunan akan cenderung tinggi. Bagi bangunan yang termasuk harus mempunyai jarak muka bangunan, maka ketinggian bangunan cukup fleksibel, karena ditentukan oleh jarak muka bangunan yang ditentukan terlebih dahulu (termasuk jarak bebas). Bagi bangunan yang garis muka bangunannya berhimpit dengan garis sempadan jalan, maka ketinggian bangunan itu tergantung dari lebar jalan. Ketergantungan ini berkaitan dengan ketentuan ruang bebas yang harus dipenuhi untuk suatu tempat pergerakan. Dalam hal ini, ruang bebas yang cukup dapat ditentukan dari ruang penyinaran atas bangunan jalan dan dari 'field of vision' (pengamatan normal *traveller* dapat menguasai kesan suatu lingkungan bangunan). KLB diperoleh melalui rumus berikut.

$$KLB = \frac{\text{Jumlah Luas Lantai}}{\text{Luas Lahan}}$$

Berdasarkan rumus diatas, dapat diketahui bahwa umumnya KLB di Jalan Veteran berkisar antara 50 – 150 %, yaitu sebanyak 11 bangunan. Prosentase KLB di Jalan Veteran sebagai berikut (Gambar 5.12).



Gambar 5. 12 Prosentase KLB di Jalan Veteran

Sumber : Hasil analisis, 2006

Menurut kebijakan Pemerintah Kota Surabaya dalam RTRK UP Krembangan Perak KLB maksimum untuk bangunan kuno dengan fungsi perdagangan dan jasa di koridor Jalan Veteran adalah 1000 % dan bisa ditingkatkan sampai 20 lantai.

KLB maksimum non bangunan kuno dengan fungsi perdagangan dan jasa adalah 50 -120 % dengan jumlah lantai maksimum 1 -2 lantai. Arahan KLB untuk non bangunan kuno yang sudah sesuai dengan kebijakan pemerintah tersebut, yaitu memperbolehkan menambah ketinggian dengan syarat, tinggi maksimal bagian depan bangunan adalah 9,05 meter, sedangkan bagian belakang bisa menyesuaikan kebutuhan ruang bangunan. Lebih jelas mengenai analisis KLB dapat dilihat pada gambar 5.13 berikut.



Gambar 5. 13 Peta analisis KLB di koridor Jalan Veteran

C. Sempadan bangunan

Analisis GSmb mempertimbangkan terhadap fungsi kegiatan yang dialokasikan, arahan rencana tata ruang dan kondisi eksisting. Pengaturan petak kavling lebih ditekankan pada pengendalian jarak bebas antar bangunan (sempadan). Secara umum bangunan kuno di koridor Jalan Veteran memiliki jarak GSmb sebesar 0 meter, sedangkan bangunan baru memiliki jarak GSmb antara 3 – 10 meter. Menurut RTRK UP Krembangan Perak GSmb di Jalan Veteran diarahkan pada jarak 0 meter. berdasarkan kebijakan tersebut, maka GSmb bangunan kuno di Jalan Veteran sudah sesuai dengan arahan Pemerintah, sedangkan untuk bangunan baru masih bisa mengembangkan bangunan lagi dengan memperhatikan konsep kontekstual. Arahan-arahan terhadap garis sempadan bangunan di koridor Jalan Veteran harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- Keberadaan Jalan Veteran sebagai situs cagar budaya yang harus dilestarikan
- Untuk daerah terbangun yang kurang atau tidak teratur dan berkondisi bangunan sedang atau buruk, maka penerapannya dilaksanakan pada saat diselenggarakan program peremajaan atau rehabilitasi lingkungan ;
- Untuk daerah terbangun yang sudah teratur dan berkondisi permanen, namun tidak memenuhi syarat garis sempadan bangunannya, maka penerapan garis sempadan tersebut dilakukan pada saat bangunan-bangunan tersebut melakukan perombakan, peremajaan atau renovasi, atau pada keadaan khusus (misalnya dilakukan proyek pelebaran jalan) ;
- Untuk daerah yang masih kosong, penerapannya ditetapkan sedini mungkin dengan cara persyaratan tersebut dicantumkan dalam IMB.

D. *Facade* Bangunan

Analisis *fasade* meliputi pembahasan *skyline* dan tampilan bangunan. Untuk mempermudah pembahasan akan dibagi menjadi 2 segmen, yaitu koridor Barat dan koridor Timur.

- Koridor Barat

Skyline pada koridor Barat memiliki garis yang datar. Bentuk *skyline* yang datar disebabkan karena keseragaman dalam hal ketinggian bangunan dan jumlah lantai. Bangunan pada sisi utara (bangunan nomor 1 sampai nomor 8) memiliki ketinggian rata 10 meter (1 – 2 lantai), kemudian di tengah koridor (bangunan nomor 9), *skyline* mulai naik karena terdapat bangunan dengan ketinggian 12 meter (4 lantai) dan pada sisi selatan koridor Barat *skyline* mulai turun seperti semula karena didominasi bangunan

dengan ketinggian 10 meter (1 – 2 lantai). Kenaikan *skyline* di tengah koridor tidak tajam/drastis, sehingga tidak terjadi *skyline* klimaks.

Bangunan pada koridor Barat merupakan bangunan perkantoran dengan bentuk atap perisai dan datar. Tampilan bangunan pada koridor Barat terdiri dari laras dan varian. Pada sisi Utara memiliki tampilan bangunan varian karena bangunan baru (bangunan nomor 2 sampai nomor 4) hanya mengadaptasi bentuk atap perisai dari bangunan nomor 1. Kemudian di tengah bangunan memiliki tampilan bangunan yang laras karena kesamaan bentuk atap perisai dan ornamentasi kolom di *fasade* bangunan. Pada sisi Selatan koridor Barat, yaitu mulai bangunan nomor 9 sampai nomor 14 memiliki tampilan bangunan varian karena memiliki bentuk atap yang bervariasi perisai dan datar, sedangkan ornamentasi kolom pada *fasade* memiliki kesamaan bentuk, yaitu vertikal dan horisontal.

- Koridor Timur

Skyline pada koridor Timur lebih bervariasi daripada koridor Barat. Pada sisi Utara koridor Timur memiliki *skyline* yang datar, karena bangunan nomor 19 sampai nomor 23 memiliki ketinggian yang rata-rata sama, yaitu 10 meter (2 lantai), kemudian pada tengah koridor garis *skyline* mulai naik dengan tajam karena perbedaan ketinggian yang mencolok antara Bank BCA dengan bangunan di sebelahnya. Bank BCA memiliki ketinggian 30 meter (6 lantai), sedangkan bangunan di sebelahnya (Asuransi Wuwungan dan Bank Prima Master) memiliki ketinggian rata-rata 10 meter. Setelah Bank BCA *skyline* turun dengan drastis seperti *skyline* di sisi Utara, bentuk *skyline* kembali datar karena bangunan nomor 16 sampai nomor 17 memiliki ketinggian rata-rata 10 meter (2 lantai). Perubahan *skyline* yang drastis di tengah koridor Timur menyebabkan adanya *skyline* klimaks di tengah koridor Jalan Veteran.

Tampilan bangunan di koridor Timur didominasi bangunan beratap datar dengan gaya arsitektur *De Stijl*, kesamaan tampilan bangunan juga dapat dilihat dari bentuk ornamentasi pada *fasade*. Ornametasi *fasade* bangunan di koridor Timur umumnya, berupa ornamentasi kolom lurus berbentuk vertikal atau horisontal dengan komposisi yang simetris.

Lebih jelas mengenai analisis *fasade* koridor jalan Veteran dapat dilihat pada gambar 5.14 berikut.



Gambar 5. 14 Analisis fasade dan skyline bangunan



Gambar 5. 15 Analisis perubahan dan kerusakan pada *fasade* bangunan

5.2 Analisis Potensi dan Permasalahan

Analisis potensi dan permasalahan bertujuan untuk menganalisis potensi dan permasalahan koridor Jalan Veteran sebagai *Urban Heritage* di kawasan *Old CBD* Jembatan Merah. Aspek yang digunakan dalam menganalisis potensi dan permasalahan koridor Jl. Veteran adalah aspek perancangan kota karena wilayah studi koridor Jl. Veteran merupakan bagian dari kawasan pusat kota dan CBD Kota Surabaya yang memiliki peran dalam perkembangan Kota Surabaya.

5.2.1 Analisis struktur tata ruang kota

Pembahasan struktur tata ruang kota koridor Jalan Veteran tidak terlepas dari pembahasan kawasan Jembatan Merah, karena berdasarkan analisis perkembangan guna lahan diketahui bahwa penggunaan lahan di koridor Jalan Veteran mendapat pengaruh dari perkembangan *old CBD* Jembatan Merah.

Menurut RTRW Surabaya 2005, kawasan Jembatan Merah diarahkan sebagai pusat pelayanan regional yang mempunyai skala pelayanan antara lain wilayah Gerbangkertasusila, Jawa Timur dan Indonesia Timur. Bagian dari kawasan Jembatan Merah yang diindikasikan mempunyai skala pelayanan regional adalah koridor Jalan Veteran dan koridor Jalan Rajawali, dengan adanya aglomerasi kegiatan perkantoran swasta dan perdagangan grosir.

Menurut RTRW Surabaya 2005 unit pelayanan kota dibagi menjadi tiga wilayah pembangunan, yaitu wilayah pembangunan Surabaya bagian Barat, wilayah pembangunan Surabaya bagian Tengah dan wilayah pembangunan Surabaya bagian Timur. Wilayah pembangunan Surabaya Tengah disatukan dengan pusat regional. Dengan demikian, selain sebagai pusat pelayanan regional, kawasan Jembatan Merah juga memiliki fungsi sebagai pusat pelayanan kota. Bagian kawasan Jembatan Merah yang diindikasikan memiliki skala pelayanan kota adalah: pusat perkantoran swasta dan jasa serta perdagangan di koridor Jl. Rajawali dan perkantoran di koridor Jl. Veteran, sedangkan aglomerasi fasilitas umum di Jl. Kebonrojo-Jl. Kepanjen-Jl. Indrapura.

Berdasarkan gambaran umum penggunaan lahan, kawasan Jembatan Merah terbagi atas 7 unit lingkungan dengan fungsi perdagangan dan jasa, fasilitas umum (perkantoran dan bangunan umum), pergudangan, perumahan, konservasi dan RTH.

Arahan rencana tata ruang kota di atas saling mendukung dan tidak tumpang tindih, pada dasarnya dapat diterapkan pada kawasan Jembatan Merah karena sesuai dengan kondisi eksisting. Pada RTRK UP Krembangan Selatan, hanya ditetapkan

pembagian unit lingkungan dan pusat masing-masing unit lingkungan, sehingga pusat dan sub pusat secara kawasan belum ditentukan.

Arahan pusat dan sub pusat pelayanan di kawasan Jembatan Merah mengacu pada rencana tata ruang yang berlaku (RTRW Surabaya 2005, RDTRK Kembang Jepun dan RTRK Krembangan Selatan). Untuk pemerataan jangkauan pelayanan kawasan perlu dibuat suatu pusat dan sub pusat kawasan, maka diusulkan pusat dari kawasan Jembatan Merah terletak di sekitar Jembatan Merah-koridor Jl. Veteran-Jl. Kebonrojo, karena pada bagian tersebut diindikasikan mempunyai skala pelayanan kota sebagai pusat perkantoran swasta dan perdagangan grosir di Jl. Rajawali, perkantoran di koridor Jl. Veteran dan sekitarnya, sedangkan fasilitas umum di Jl. Kebonrojo. Sub pusat kawasan Jembatan Merah diarahkan sebagai tempat akumulasi dan pusat kegiatan sekunder dengan jangkauan pelayanan lokal.

Berdasarkan pertimbangan jenis kegiatan dan tingkat aktifitas, maka arahan analisis untuk pembentukan pusat dan sub pusat kawasan Jembatan Merah adalah (Gambar 5.16):

- Pusat kawasan
Sekitar Jembatan Merah-koridor Jl. Veteran-Jl. Kebonrojo
- Sub pusat kawasan
 - Daerah sekitar Jl. Kepanjen-Jl. Indrapura yang merupakan tempat aglomerasi dari beberapa sekolah mulai dari Taman Kanak-kanak sampai Sekolah Lanjutan Atas.
 - Jl. Indrapura, terdapat beberapa sekolah lanjutan atas
 - Jl. Rajawali bagian Barat, adanya kegiatan sekolah (SLTPN 5)
 - Jl. Krembangan Barat, dengan adanya kegiatan perkantoran pemerintah (Kantor BPN)
 - Jl. Krembangan Besar, dengan adanya kegiatan perdagangan Pasar Krembangan

Dengan adanya pusat-sub pusat kawasan, diharapkan tingkat pelayanan dalam kawasan Jembatan Merah dapat merata dan dapat saling berhubungan satu sama lain dengan didukung oleh adanya sistem hubungan yang baik, maka dalam kebijakan pelestarian nantinya akan mendapatkan suatu prioritas pengembangan maupun keistimewaan sebagai tempat dengan aktifitas tinggi.

Gambar 5. 16 Peta analisis struktur tata ruang kota



5.2.2 Analisis *linkage system*

Sistem keterkaitan/hubungan antar ruang kota yang satu dengan ruang kota yang lain sangatlah penting guna mewujudkan suatu pola penataan kota yang terpadu, sesuai dengan rencana atau kebijakan kota yang telah dibuat. Sistem hubungan atau *linkage system* sangat penting artinya, terutama dalam memposisikan wilayah studi sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari wilayah kota Surabaya umumnya dan kawasan Jembatan Merah khususnya. Sistem keterkaitan yang dimaksud lebih menitikberatkan hubungan suatu bagian dari suatu kawasan dengan bagian kawasan lain, melalui penataan sistem sirkulasi. Aspek sistem sirkulasi yang akan dianalisis adalah arus pergerakan, perparkiran dan *pedestrian*.

A. Arus pergerakan

Untuk mengetahui pergerakan kendaraan orang dan barang pada wilayah studi, digunakan Matriks Asal Tujuan (MAT). MAT ini digunakan karena merupakan alat untuk menganalisis pergerakan yang dinilai paling tepat. Dalam pelaksanaannya, MAT diperoleh dari hasil survei *plat matching* yang tidak memerlukan biaya besar serta tidak mengganggu jalannya arus lalu lintas.

Matriks Asal Tujuan yang digunakan dalam analisis pergerakan ini adalah jenis MAT parsial. Yang dimaksud dengan MAT parsial adalah suatu MAT pengamatan yang datanya tidak lengkap. Atau dengan kata lain, MAT pengamatan yang satu atau lebih sel matriksnya tidak ada datanya. Ketidaklengkapan data ini disebabkan karena survey yang dilakukan memang direncanakan seperti demikian mengingat keterbatasan waktu dan biaya yang tersedia. Dalam penerapan dengan menggunakan data MAT parsial, sel matriks yang tidak ada datanya ini akan dinyatakan mempunyai nilai 0 (nol). Walaupun suatu sel matriks yang diamati dan kebetulan tidak ada datanya juga dilambangkan dengan nilai nol, di dalam perhitungan, kedua jenis data ini harus berbeda.

Dari hasil Matriks Asal Tujuan berdurasi dua jam ini nantinya dapat diketahui perbandingan antara arus menerus dengan arus lokal di wilayah studi. Perbandingan tersebut yang nantinya digunakan sebagai pertimbangan dalam menentukan permasalahan dan konsep sistem hubungan/*linkage system*.

Pergerakan yang terjadi di wilayah studi terdiri dari arus menerus, arus bangkitan dan arus lokai/tarikan. Berdasarkan matriks asal tujuan, maka diperoleh prosentase jumlah arus menerus, arus bangkitan serta arus tarikan yang terjadi di wilayah studi. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 5.1 berikut ini.

Tabel 5. 1 Prosentase pergerakan

Arah pergerakan Jenis pergerakan	Jl. Niaga Samping (%)	Jl. Kebonrojo (%)	Jl. Pahlawan (%)	Jl. Veteran (%)
Menerus (ke)	2	15	65	-
tarikan (dari)	-	-	-	18

Sumber : Hasil analisis, 2007

Dari tabel 5.1 diketahui prosentase jenis pergerakan yang paling besar adalah arus menerus, yaitu arus menerus menuju Jl. Pahlawan sebesar 65%. Arus menerus menuju Jl. Niaga Samping sebesar 2%, menuju Jl. Kebonrojo sebesar 15%, sedangkan arus pergerakan yang ditimbulkan tarikan Jalan Veteran sebesar 18%. Arus menerus di koridor Jalan Veteran 74% berasal dari Jl. Jembatan Merah, 15% berasal dari Jl. Cenderawasih, 7% dari Jl. Sikatan, 2% dari Jl. Gatotan dan Jl. Niaga Dalam.

Perpindahan antar moda kendaraan yang terjadi di wilayah studi juga perlu diperhatikan, mengingat kalau kondisi eksisting intermoda dibiarkan, maka berlangsungnya kegiatan perpindahan moda tersebut di tepi jalan dapat mengganggu arus pergerakan kendaraan lain. Berdasarkan kondisi eksisting, perpindahan moda di Jalan Veteran terjadi di sembarang tempat di sepanjang koridor Jalan. Permasalahan yang timbul dari kegiatan intermoda di koridor Jalan Veteran yaitu konflik antara pengguna kendaran pribadi dengan angkutan umum, hal tersebut disebabkan karena tidak teraturnya kegiatan perpindahan moda dan tidak tersedianya halte untuk membantu pengaturan intermoda di koridor Jalan Veteran. Diperlukan pengaturan khusus yang berhubungan dengan fasilitas *pedestrian* dan tempat penyeberangan.

Berdasarkan analisis arus pergerakan, dapat disimpulkan potensi dan permasalahan yang ada di Jalan Veteran dari aspek arus pergerakan. Potensi yang dimiliki adalah klasifikasi Jalan Veteran sebagai jalan arteri sekunder dan pengembangan Jl. Veteran sebagai pusat kawasan skala pelayanan regional. Potensi tersebut dapat meningkatkan jumlah arus pergerakan di koridor Jalan Veteran, sehingga meningkatkan vitalitas koridor Jalan Veteran.

Permasalahan arus pergerakan yang dapat diidentifikasi di koridor Jalan Veteran antara lain :

1. Prosentase jenis pergerakan tidak mendukung fungsi Jalan Veteran sebagai pusat kawasan dengan skala pelayanan regional. Prosentasi arus menerus sebesar 80% lebih besar daripada prosentase arus tarikan, yaitu sebesar 20%. Seharusnya pusat kawasan merupakan lokasi akumulasi masyarakat, sehingga prosentase arus tarikan lebih besar daripada arus menerus;

2. Konflik antara pengguna kendaraan pribadi dengan angkutan umum, hal tersebut disebabkan karena tidak teraturnya kegiatan perpindahan moda dan tidak tersedianya halte untuk membantu pengaturan intermoda di koridor Jalan Veteran.



Gambar 5. 17 Peta Matriks Asal Tujuan



B. Perparkiran

Sistem parkir di wilayah studi dikategorikan menjadi dua jenis, yaitu parkir tepi jalan (*on street*) dan parkir halaman (*off street*). Lokasi parkir *on street* terdapat di jalan lingkungan (Niaga Dalam, Niaga Samping dan Sikatan) dan jalan utama Jalan Veteran (depan Warnet dan Fotokopi Seriti). Walaupun parkir kendaraan menggunakan badan jalan, tetapi sudut parkir yang digunakan, yaitu 180^0 , sehingga tidak mengganggu kelancaran lalu lintas di Jalan Veteran.

Sampai saat ini kapasitas parkir *off street* di Jalan Veteran masih menampung kendaraan dan tidak sampai mencuri lahan pedestrian ataupun badan jalan untuk parkir. Parkir *on street* di koridor Jalan Vteeran disebabkan tidak terjadinya lahan parkir pada tapak, sehingga menggunakan badan jalan sebagai lahan parkir. Kegiatan perparkiran di Jalan Veteran dibantu oleh ketersediaan pos parkir yang umumnya sudah disediakan pihak pengelola bangunan.

Arahan penataan parkir RTRK UP Krembangan Selatan 2003 sebagai berikut :

- Parkir *on street* masih diijinkan dengan sistem paralel di satu sisi jalan ;
- Lokasi parkir *on street* diarahkan di sisi jalan berupa pelataran parkir ; dan
- Penyediaan ruang parkir didasarkan pada kebutuhan masing-masing blok dan dialokasikan di dalam blok tersebut, apabila kurang memenuhi kebutuhan parkir, maka dapat didirikan bangunan parkir.

Dibandingkan dengan kebijakan RTRK tersebut, maka kondisi eksisting perparkiran Jalan Veteran sudah lebih baik karena umumnya masing-masing blok sudah menyediakan lahan parkir (sub bab 4.3.4). Dengan fluktuasi kendaraan yang cukup tinggi pada hari sibuk dan biasa, seharusnya keberadaan parkir *on street* dikurangi untuk mencegah kemacetan.

Berdasarkan analisis perparkiran di koridor Jalan Veteran dapat diketahui permasalahan Jalan Veteran dari aspek perparkiran, antara lain :

1. Konflik antara parkir untuk bongkar muat barang, konsumen dan karyawan kantor. Konflik disebabkan tidak adanya pembeda antara lokasi parkir untuk bongkar muat barang dan karyawan serta tidak adanya garis pembatas areal parkir, sehingga umumnya karyawan menggunakan bangunan kosong (Asuransi Jiwasraya dan Kantor Telegraf) untuk lahan parkirnya;
2. Konflik antara pejalan kaki dengan parkir *on street*, karena parkir *on street* menggunakan badan jalan dan *pedestrian* sebagai lokasi parkir; dan

3. Tidak adanya lahan kosong untuk penambahan ruang parkir, padahal penambahan lahan parkir dibutuhkan untuk mendukung fungsi Jalan Veteran sebagai pusat kawasan dengan skala pelayanan regional. Selain itu penambahan ruang parkir juga dibutuhkan apabila ingin menambah prosentase arus pergerakan lokal/tarikan.

C. *Pedestrian*

Pedestrian sebagai jalur ruang gerak pejalan kaki dalam lingkungan *urban* mempunyai kedudukan penting, karena jalur ini akan menjadi penghubung utama fungsi-fungsi kegiatan kota dalam jarak pendek. *Pedestrian* pada jalur arteri akan berfungsi sebagai ruang peralihan antara jalur halan kendaraan dengan bangunan. dengan demikian, keberadaan *pedestrian* seharusnya merupakan rangkaian yang utuh dan berkesinambungan dengan fungsi kegiatan, sirkulasi kendaraan dan perparkiran. Kriteria-kriteria dalam penyediaan jalur *pedestrian* di pusat kota antara lain, kelancaran, kenyamanan, keamanan dan kenikmatan. Pada kondisi eksisting sangat jarang pengguna jalan yang menggunakan jalur *pedestrian*, padahal kondisi *pedestrian* Jalan Veteran sudah cukup baik karena dilihat dari dimensi memiliki lebar yang cukup yaitu 1,5 meter dan terbuat dari paving blok.

Beberapa permasalahan *pedestrian* koridor Jalan Veteran yang dapat diidentifikasi antara lain :

1. Belum difungsikan secara optimal sebagai jalur pejalan kaki ;
2. Penyalahgunaan fungsi sebagai lahan PKL dan parkir, sehingga dapat menimbulkan konflik dengan pejalan kaki ; dan
3. Elemen-elemen *street furniture* di *pedestrian* Jalan Veteran belum dihadirkan secara optimal sebagai pembentuk identitas Jalan Veteran

Gambar 5. 18 Peta analisis perparkian



5.2.3 Analisis Tingkat Pelayanan Jalan

A. Lalu lintas harian rata-rata

Penentuan arus lalu lintas dilakukan dengan satuan SMP (satuan mobil penumpang). Jalan Veteran termasuk dalam tipe jalan empat lajur terbagi (jalan satu arah) dengan klasifikasi jalan arteri sekunder. Penggunaan standart emp berdasarkan MKJI (1997), dengan pengelompokan kendaraan menjadi empat yaitu:

- Kendaraan berat (HV) : Bus sedang, bus besar, truk sedang 2 As, truk besar 2 As, truk besar 3 As, truk gandeng, truk kontainer.
- Kendaraan Ringan (LV) : Sedan, pick-up, jeep, angkutan kota, mikrolet.
- Sepeda Motor (MC)
- Kendaraan tak bermotor : Becak, gerobak, sepeda

Kendaraan tidak bermotor dalam pembahasan ini tidak dibahas, hal ini dengan pertimbangan berdasar data volume lalu lintas yang didapat menunjukkan bahwa jumlah kendaraan tidak bermotor hanya sedikit sehingga pengaruh terhadap kondisi lalu-lintas dianggap kurang berpengaruh.

Berikut adalah hasil perhitungan emp volume lalu lintas Jl. Veteran dalam klasifikasi hari. Dalam survey diambil tiga hari dimana hari ini mewakili untuk hari sibuk (tabel 5.2), hari biasa (tabel 5.3) dan hari libur (tabel 5.4).

Tabel 5. 2 Volume lalu lintas hari sibuk

Waktu pengamatan	Volume (smp/jam)			Total
	HV	LV	MC	
06.45 - 07.00	14.4	504	190.25	708.7
07.00 - 07.15	15.6	511	209.75	736.4
07.15 - 07.30	18	371	176.25	565.3
07.30 - 07.45	15.6	328	205.75	549.4
12.00 - 12.15	58.8	1714	232.75	2005.6
12.15 - 12.30	63.6	621	220.25	904.9
12.30 - 12.45	51.6	644	210.5	906.1
12.45 - 13.00	50.4	691	202.5	943.9
15.00 - 15.15	64.8	605	235.25	905.1
15.15 - 15.30	70.8	2561	322.25	2954.1
15.30 - 15.45	72	486	273	831.0
15.45 - 16.00	60	581	268.75	909.8
Total	555.6	9617	2747.25	

Sumber : Hasil analisis, 2007

Tabel 5. 3 Volume lalu lintas hari sibuk

Waktu pengamatan	Volume (smp/jam)			Total
	HV	LV	MC	
06.45 - 07.00	14.4	574	239	827.4
07.00 - 07.15	8.4	420	209	637.4
07.15 - 07.30	22.8	287	174.5	484.3
07.30 - 07.45	15.6	305	196.75	517.4
12.00 - 12.15	61.2	1586	234	1881.2
12.15 - 12.30	54	600	234.5	888.5
12.30 - 12.45	78	615	249.25	942.3
12.45 - 13.00	51.6	561	234.75	847.4
15.00 - 15.15	69.6	576	221.25	866.9
15.15 - 15.30	253.2	2352	257.5	2862.7
15.30 - 15.45	64.8	480	257.75	802.6
15.45 - 16.00	57.6	485	246.5	789.1
Total	751.2	8841	2754.75	

Sumber : Hasil analisis, 2007

Berdasarkan tabel 5.3 diketahui volume kendaraan paling tinggi adalah jenis LV (mobil dan angkutan umum), volume paling tinggi terjadi pada peak sore karena didominasi kendaraan orang pulang kerja. Volume lalu lintas Jl. Veteran pada hari libur dapat dilihat pada tabel 5.4 berikut.

Tabel 5. 4 Volume lalu lintas hari sibuk

Waktu pengamatan	Volume (smp/jam)			Total
	HV	LV	MC	
06.45 - 07.00	9.6	156	118.75	284.4
07.00 - 07.15	12	164	110.5	286.5
07.15 - 07.30	10.8	161	120.75	292.6
07.30 - 07.45	10.8	150	129.5	290.3
12.00 - 12.15	43.2	631	155.25	829.5
12.15 - 12.30	13.2	316	143.75	473.0
12.30 - 12.45	9.6	321	139.5	470.1
12.45 - 13.00	9.6	319	139.5	468.1
15.00 - 15.15	10.8	305	139.5	455.3
15.15 - 15.30	43.2	1261	140.5	1444.7
15.30 - 15.45	10.8	296	129.5	436.3
15.45 - 16.00	12	295	127.5	434.5
Total	195.6	4375	1594.5	

Sumber : Hasil analisis, 2007

Setelah diketahui volume lalu lintas menurut klasifikasi hari, maka dapat dihitung lalu lintas harian rata-rata (LHR). LHR adalah hasil bagi jumlah kendaraan yang diperoleh selama pengamatan dengan lamanya pengamatan. Dalam analisis ini digunakan satuan smp. Berikut rumus yang digunakan dalam menghitung LHR di ruas jalan Veteran.

$$LHR = \frac{\text{jumlah lalu lintas pengamatan}}{\text{lamanya pengamatan}}$$

Jumlah lalu-lintas selama pengamatan :

$$\begin{aligned}\text{Hari sibuk } \sum \text{lalu-lintas} &= \sum_{\text{HV. emp}} + \sum_{\text{LV. emp}} + \sum_{\text{MC. emp}} \\ &= 555,6 + 9617 + 2747,25 \\ &= 12919,85 \text{ smp/jam}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Hari biasa } \sum \text{lalu-lintas} &= \sum_{\text{HV. emp}} + \sum_{\text{LV. emp}} + \sum_{\text{MC. emp}} \\ &= 751,2 + 8841 + 2754,75 \\ &= 12346,95 \text{ smp/jam}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Hari libur } \sum \text{lalu-lintas} &= \sum_{\text{HV. emp}} + \sum_{\text{LV. emp}} + \sum_{\text{MC. emp}} \\ &= 195,6 + 4375 + 1594,5 \\ &= 6165,1\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{LHR}_{\text{Jalan Veteran}} &= \frac{\sum \text{lalu-lintas hari sibuk} + \sum \text{lalu-lintas hari biasa} + \sum \text{lalu-lintas hari libur}}{\text{Lama pengamatan}} \\ &= \frac{31432}{9} \\ &= 3492,43 \text{ smp/jam}\end{aligned}$$

Dari hasil perhitungan diketahui LHR Jl. Veteran sebesar 3492,43 smp/jam.

B. Analisis kecepatan arus bebas

Kecepatan arus bebas (FV), yaitu sebagai kecepatan pada tingkat arus sama dengan nol ($FV = 0$), dimana kecepatan akan dipilih pengemudi jika mengendarai kendaraan bermotor tanpa dipengaruhi oleh kendaraan bermotor lain di jalan. Kecepatan arus bebas untuk kendaraan ringan telah dipilih sebagai kriteria dasar untuk kinerja segmen jalan pada arus sama dengan nol. Kecepatan arus bebas kendaraan berat dan sepeda motor juga diberikan sebagai rujukan. Kecepatan arus bebas penumpang biasanya 10 – 15 % lebih tinggi dari tipe kendaraan ringan lain.

Persamaan untuk menentukan kecepatan arus bebas kendaraan ringan sebagai berikut,

$$FV = (FV_0 + FV_w) \times FFV_{sf} \times FFV_{cs}$$

Dimana :

FV = kecepatan arus bebas kendaraan ringan untuk kondisi sesungguhnya (Km/jam)

FV_0 = kecepatan arus bebas dasar untuk kendaraan ringan pada jalan yang diamati, untuk kondisi ideal (Km/jam)

FV_w = penyesuaian kecepatan untuk lebar jalan (Km/jam)

FFV_{sf} = faktor penyesuaian untuk hambatan samping dan lebar bahu.

FFV_{cs} = faktor penyesuaian untuk ukuran kota.

Berikut langkah-langkah perhitungannya :

1) Kecepatan arus bebas dasar (FV_0)

Kecepatan arus bebas dasar untuk Jalan Veterab yang termasuk tipe jalan 4/1D berbeda-beda untuk tiap jenis kendaraan. Untuk kendaraan ringan (LV) adalah 61 km/jam, untuk kendaraan berat (HV) adalah 52 km/jam begitu pula untuk sepeda motor sebesar 48 km/jam. Sedangkan untuk rata-rata semua kendaraan adalah 57 km/jam. Tetapi dalam perhitungan ini hanya digunakan standart rata-rata semua kendaraan (57 km/jam).

2) Penyesuaian kecepatan arus bebas untuk lebar jalur arus lalu lintas (FV_w)

Kecepatan arus bebas untuk lebar jalur arus lalu lintas (FV_w) adalah kecepatan arus bebas berdasarkan pada lebar jalur lalu lintas efektif yang terdapat pada jalan Veterab. Jalan Mayjen Panjaitan merupakan jalan yang termasuk tipe jalan empat lajur terbagi. Sedangkan lebar jalur lalu lintas efektif (w_e) per lajur yang ada pada jalan Veteran adalah 3 meter. Dari standar MKJI, 1997 didapatkan kecepatan arus bebas untuk lebar jalur lalu lintas (FV_w) adalah -4 km/jam.

3) Penyesuaian kecepatan arus bebas untuk hambatan samping (FFV_{sf})

Jalan Veteran merupakan jalan yang dilengkapi dengan bahu jalan. Lebar bahu jalan yang efektif rata-rata (W_s) pada Jalan Veteran rata-rata 1,5 m. Sedangkan untuk kelas hambatan samping, jalan Veteran tergolong sedang (M). Dari standart MKJI, 1997 didapatkan bahwa kecepatan arus bebas untuk hambatan samping sebesar 1,00

4) Penyesuaian kecepatan arus bebas untuk ukuran kota (FFV_{cs})

Penyesuaian kecepatan arus bebas untuk ukuran kota merupakan penyesuaian arus bebas yang berdasarkan pada jumlah penduduk kota. Karena Jalan Veteran termasuk jalan perkotaan yang berlokasi di Kota Surabaya dengan jumlah penduduk antara 1,0 sampai 3 juta sehingga diperoleh faktor penyesuaian untuk ukuran kota (FFV_{cs}) pada Jalan Veteran sebesar 1,00.

5) Penentuan kecepatan arus bebas (FV)

Sesuai dengan tinjauan teori, maka untuk mendapatkan kecepatan arus bebas dapat dilakukan dengan menghitung kecepatan arus bebas kendaraan ringan. Dari persamaan dan standart yang berdasarkan pada MKJI, 1997 diatas maka didapatkan hasil sebagai berikut.

$$FV = (FV_0 + FV_w) \times FFV_{sf} \times FFV_{cs}$$

$$FV = (57 - 4) \times 1 \times 1$$

$$FV = 53 \text{ km/jam}$$

Dari hasil perhitungan didapatkan bahwa kecepatan arus bebas Jalan Veteran sebesar 53 Km/jam.

C. Analisis kapasitas

Kapasitas merupakan tingkat arus maksimum dimana kendaraan dapat diharapkan untuk melalui suatu potongan jalan pada perioda waktu tertentu untuk kondisi lajur/jalan, lalu lintas pengendalian lalu lintas dan kondisi cuaca yang berlaku.

Kapasitas (C), bisa juga didefinisikan sebagai maksimum arus lalu lintas yang memadai pada satu bagian jalan dalam kondisi tertentu (seperti rancangan geometrik, lingkungan, komposisi lalu lintas). Biasanya dinyatakan dalam kendaraan per-jam atau satuan mobil penumpang (smp) per-jam. Kapasitas jalan di daerah perkotaan dapat ditentukan dengan menggunakan persamaan sebagai berikut.

$$C = C_0 \cdot FC_w \cdot FC_{sp} \cdot FC_{sf} \cdot FC_{cs} \text{ (smp/jam)}$$

Dimana:

C = kapasitas (smp/jam)

C₀ = kapasitas dasar (ideal) untuk kondisi (ideal) tertentu (smp/jam)

FC_w = penyesuaian lebar jalan

FC_{sp} = faktor penyesuaian pemisahan arah (hanya untuk jalan takterbagi)

FC_{sf} = faktor penyesuaian untuk hambatan samping dan bahu jalan/kereb

FC_{cs} = faktor penyesuaian ukuran kota

Berikut langkah-langkah perhitungan :

1) Kapasitas dasar (C₀)

Kapasitas dasar jalan perkotaan didapatkan berdasarkan pada tipe jalan. Jalan Veteran merupakan jalan perkotaan dengan tipe jalan 4/2D sehingga kapasitas dasar (C₀) Jalan Veteran sebesar 1650 smp/jam untuk tiap lajunya.

2) Faktor penyesuaian kapasitas untuk lebar jalur lalu lintas (FC_w)

Penentuan faktor penyesuaian kapasitas untuk lebar jalur lalu lintas (FC_w) ditentukan berdasarkan tipe jalan dan lebar jalur lalu lintas efektif. Untuk Jalan Veteran yang merupakan tipe jalan 4/2D dan lebar jalur lalu lintas efektif (W_e) sebesar 3 meter, maka kapasitas untuk lebar jalur lalu lintas (FC_w) adalah 0,92.

3) Faktor penyesuaian kapasitas untuk pemisahan arah (FC_{sp})

Faktor penyesuaian kapasitas untuk pemisahan arah (FC_{sp}) didapat berdasarkan tipe jalan dan pemisahan arah. Pada Jalan Veteran dengan tipe jalan 4/2D dan pemisahan arah (SP) yang berimbang (50% - 50%) di kedua sisinya, maka faktor penyesuaian kapasitas untuk pemisahan arah (FC_{sp}) sebesar 1,00.

4) Faktor penyesuaian kapasitas untuk hambatan samping (FC_{sf})

Faktor penyesuaian kapasitas untuk pemisahan arah didapat berdasarkan tipe jalan, lebar bahu efektif dan kelas hambatan samping yang terdapat pada Jalan Veteran. Karakteristik Jalan Veteran dengan tipe jalan termasuk empat lajur terbagi, termasuk hambatan samping dengan kelas sedang (M), dan lebar bahu efektif (W_s) 1,5 meter maka kapasitas untuk hambatan samping (FC_{sf}) sebesar 1,00.

5) Faktor penyesuaian kapasitas jalan untuk ukuran kota (FC_{cs})

Penyesuaian kapasitas jalan untuk ukuran kota merupakan penentuan kapasitas yang berdasarkan pada jumlah penduduk kota. Untuk ukuran kota Surabaya, maka termasuk pada interval 1,0 juta – 3,0 juta penduduk. Sehingga kapasitas jalan untuk ukuran kota (FC_{cs}) di Jalan Mayjen Panjaitan sebesar 1,00.

6) Penentuan kapasitas (C)

Penentuan kapasitas, didasarkan pada standart MKJI, 1997 maka kapasitas jalan yang terdapat pada Jalan Veteran dapat dilihat pada persamaan di bawah ini.

$$C = C_0 \cdot FC_w \cdot FC_{sp} \cdot FC_{sf} \cdot FC_{cs} \text{ (smp/jam)}$$

$$C = 6600 \times 0.92 \times 1 \times 1 \times 1$$

$$C = 6072 \text{ smp/jam}$$

Dari hasil perhitungan menunjukkan bahwa kapasitas Jalan Veteran sebesar 6072 smp/jam.

D. Tingkat pelayanan transportasi (kinerja jalan)

Kinerja transportasi dapat dilihat dari derajat kejenuhan yang terjadi pada suatu ruas jalan. Derajat kejenuhan (DS) yang ada di Jalan Veteran dihitung dengan menggunakan persamaan sebagai berikut:

$$DS = \frac{Q}{C}$$

Dimana :

DS = Derajat Kejenuhan

Q = Arus Total (smp/jam)

C = Kapasitas Jalan (smp/jam)

Berikut perhitungan derajat kejenuhan :

$$DS = \frac{Q}{C}$$

$$DS = \frac{3492,43}{6072}$$

$$DS = 0,58$$

Dari hasil perhitungan didapatkan nilai $DS = 0,58$. hal ini menunjukkan bahwa kondisi lalu-lintas yang ada di Jalan Veteran masih tergolong cukup lancar. Kemacetan akan terjadi jika DS telah mencapai nilai 1 dan keadaan lalu-lintas akan lenggang jika DS bernilai kecil yaitu kurang dari 0,5.

Berdasarkan Highway Capacity Manual tingkat pelayanan Jalan Veteran termasuk dalam tingkat pelayanan C, yaitu pada nisbah volume dan kapasitas antara 0,45 – 0,74 dengan nilai DS atau NVK sama dengan 0,58. tingkat pelayanan ini memiliki karakteristik dalam zone arus stabil pengemudi dibatasi dalam memilih kecepatannya.

5.2.4 Analisis *figure ground*

Analisis *figure ground* merupakan alat yang baik untuk mengidentifikasi tekstur dan pola-pola tata ruang (*urban fabric*), serta mengidentifikasi masalah keteraturan massa/ruang perkotaan. Elemen yang dibahas dalam analisis *figure ground* adalah elemen massa dan *void*. Elemen massa merupakan elemen konkrit karena dibangun secara fisik (dengan bahan massa).

Berdasarkan perbandingan massa dan *void*, ruangan di koridor Jalan Veteran memiliki sifat *ground yang figuratif*. Berdasarkan gambar 5.19 dapat dilihat bahwa massa lebih mendominasi daripada *void* (ruang). Ruang perkotaan yang terbentuk bersifat massif dengan tipe blok tunggal karena bersifat individual dan memiliki sifat yang penting yaitu sebagai penyambung.

Walaupun elemen *void* kurang mendominasi, tetapi keberadaan *void* dalam Jalan Veteran dapat diidentifikasi berdasarkan 4 sifat elemen *void*. Elemen *void* di Jalan Veteran memiliki sistem tertutup yang linear (*linear closed system*).

Permasalahan yang dapat diidentifikasi dari analisis *figure ground* adalah terbatasnya ruang di koridor Jalan Veteran untuk melakukan pembangunan secara horisontal, sehingga untuk rencana pembangunan baru disarankan pembangunan secara vertikal.



Gambar 5. 19 Peta analisis *figure ground* koridor Jalan Veteran

5.2.5 Analisis *place*

Hakikat teori *place* adalah desain spasial terletak pada pemahaman budaya dan karakteristik manusia terhadap tempatnya. (Trancik dalam Zahnd, 1999: 137). Manusia memerlukan suatu sistem *places* (tempat-tempat tertentu) yang berarti dan agak stabil untuk mengembangkan kehidupan dan budayanya. Sebuah *place* dibentuk sebagai sebuah *space* jika memiliki ciri khas dan suasana tertentu yang berarti bagi lingkungannya. Suasana itu tampak dari benda yang konkret (bahan, rupa, tekstur, warna) maupun benda yang abstrak, yaitu asosiasi kultur dan regional yang dilakukan oleh manusia di tempatnya. Selanjutnya akan dibahas karakter ruang Jalan Veteran dengan teori *place*, aspek yang akan dibahas adalah skala perkotaan, tipologi, morfologi dan citra kawasan.

A. Skala perkotaan

Skala sebuah tempat akan mempengaruhi kesan terhadap konteks tempat tersebut. Walaupun kesan sebuah tempat tergantung pada banyak faktor, bisa dikatakan secara umum bahwa skala, yaitu hubungan antara lebar/panjang dan tinggi ruang dari sebuah tempat, memberikan sebuah kesan yang bersifat agak umum pada orang yang bergerak di dalamnya. Adapun metode untuk mengidentifikasi kesan suatu ruang perkotaan adalah sebagai berikut.

$$\frac{L}{T_1} \leq T \leq \frac{L}{T_2}$$

dengan :

L = lebar Damija

T₁ = tinggi minimal bangunan – tinggi pengamat (1,55 m)

T₂ = tinggi maksimal bangunan – tinggi pengamat (1,55 m)

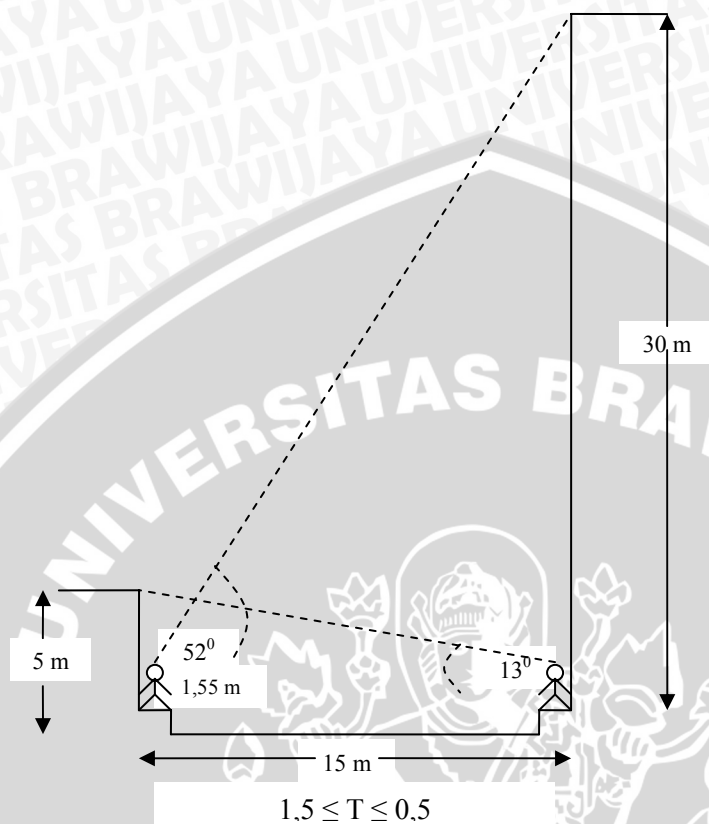
Berdasarkan rumus tersebut, dapat diketahui kesan yang terbentuk di koridor Jalan Veteran.

$$\frac{15}{(5-1,55)} \leq T \leq \frac{15}{(30-1,55)}$$

$$1,5 \leq T \leq 0,5$$

Sudut pandang yang terbentuk di koridor Jalan Veteran yaitu antara 13⁰ sampai 52⁰. Suatu ruang perkotaan dikatakan memiliki kesan ruang netral/harmonis apabila perbandingan L dan T berada dalam range $1 \leq T \leq 2$. berdasarkan perhitungan, range $1,5 \leq T \leq 0,5$ berarti kesan yang terbentuk di koridor Jalan Veteran adalah kesan harmonis/netral. Perbandingan antara batas vertikal koridor dengan jarak pandang

pengamat sudah harmonis sehingga dalam pengembangannya bisa mempertahankan kesan harmonis tersebut ataupun meningkatkan menjadi kesan agak sempit (Gambar 5.20).



Gambar 5. 20 Skala perkotaan Jalan Veteran

Sumber : Hasil analisis, 2006

Potensi yang dapat diidentifikasi dari analisis skala perkotaan adalah kesan koridor Jalan Veteran yang tercipta dari sudut pandang pejalan kaki sudah harmonis/netral, sehingga dalam pengembangannya dapat mempertahankan keberadaan bangunan-bangunan di koridor Jalan Veteran, termasuk bangunan kuno.

B. Tipologi

Secara umum tipologi ruang di Jalan Veteran merupakan tipologi ruang dinamis. Jalan Veteran memiliki tipologi ruang dinamis karena merupakan koridor/jalan dimana pergerakan bisa terjadi di dalam koridor jalan, masuk Jalan Veteran dan keluar Jalan Veteran. Karakteristik khusus ruang dinamis Jalan Veteran dibentuk oleh fungsi dan fisik bangunan. Ruang dinamis Jalan Veteran merupakan jalan perkantoran, perdagangan dan jasa dengan dibatasi oleh fisik bangunan-bangunan berarsitektur kolonial.

Tipologi bangunan di wilayah studi dapat dikategorikan berdasarkan fungsi dan usia bangunan. Berdasarkan sifat gerakan, tipologi ruang Jalan Veteran memiliki

sifat ruang dinamis. Ruang dinamis memiliki kaitan antara bentuk dan fungsi ruang, artinya bentuk bisa berbeda sesuai dengan lokasi dan fungsi ruang (Ramdlani, 2005: 42). Berikut adalah pembahasan bangunan di wilayah studi berdasarkan tipologi fungsi bangunan.

- Bangunan perkantoran

Bangunan-bangunan yang memiliki fungsi sebagai sarana perkantoran di Jalan Veteran antara lain Asuransi Jiwasraya (1), Ruko ACA (9), Gedung percetakan (10), Pertamina UPDN V (16) dan Dharma Niaga (22). Berdasarkan usia bangunan, bangunan berusia lebih dari 50 tahun adalah Asuransi Jiwasraya (1), Gedung percetakan (10), Pertamina UPDN V (16) dan Dharma Niaga (22). Kesamaan fisik dari keempat bangunan tersebut dapat dilihat dari ornamentasi lurus vertikal/horisontal. Ornamentasi pada *fasade* merupakan ornamentasi asli tanpa ada tambahan dekorasi lain karena bangunan kuno perkantoran lebih mementingkan fungsi/bersifat fungsional. Selain ornamentasi, kesamaan fisik juga dapat dilihat dari keterawatan *fasade*. Nilai keterawatan *fasade* kurang diperhatikan, tidak ada perbaikan elemen rusak ataupun warna cat yang memudar/melapuk. Dari aspek tata bangunan, bangunan kuno perkantoran memiliki 2 lantai dengan ketinggian berkisar 10 -12 meter dan tidak memiliki Jarak Sempadan muka Bangunan. Walaupun memiliki orientasi ke koridor Jalan Veteran karena pintu masuk utama menghadap jalan, tetapi bangunan kuno perkantoran menggunakan akses pintu belakang sebagai akses keluar/masuk aktifitas kantor. Oleh karena itu apabila diperhatikan dari koridor Jalan Veteran, pada bangunan Asuransi Jiwasraya, Gedung Percetakan, Pertamina UPDN dan Dharma Niaga tidak terlihat kesibukan aktifitas perkantoran dan menyebabkan pemakai bangunan kurang memperhatikan keterawatan *fasade*. Lebih jelas mengenai tipologi bangunan perkantoran dapat dilihat pada gambar 5.21 berikut.



Gambar 5. 21 Tipologi bangunan perkantoran di koridor Jalan Veteran

- Bangunan perdagangan

Bangunan yang memiliki fungsi perdagangan di wilayah studi adalah Ruko Kebonrojo (15). Beralamat di Jalan Veteran No. 2 – 4. Merupakan bangunan baru yang didirikan tahun 1999. memiliki gaya arsitektur modern dengan ketinggian 9 meter (3 lantai). Ornamentasi pada *fasade* hanya didominasi *private signage* tanpa tambahan ornamentasi yang bersifat dekoratif. Memiliki GSMB 5,5 meter yang digunakan sebagai lahan parkir. Lebih jelas mengenai tipologi bangunan Ruko Kebonrojo dapat dilihat pada gambar 5.22 berikut.



Keterangan :

- (a) *Fasade* Ruko didominasi *private signage* dengan kondisi yang cukup terawat
- (b) Tampilan bangunan Ruko Kebonrojo tidak memiliki gaya arsitektur kolonial ataupun elemen bergaya kolonial
- (c) Halaman depan bangunan yang berorientasi menghadap koridor dan digunakan sebagai lahan parkir pegawai maupun konsumen

Gambar 5. 22 Tipologi bangunan Ruko Kebonrojo

- Bangunan jasa

Bangunan-bangunan dengan fungsi jasa di wilayah studi yaitu Warnet (2), Wartel Seriti (3), Kantor Pos Besar (14), Bank Prima Master (17), Bank BCA (18), Nyiur Cafe (20) dan Bank Mandiri (23). Diantara bangunan-bangunan jasa tersebut yang berusia lebih dari 50 tahun adalah Kantor Pos Besar, Bank Prima Master, Nyiur Cafe dan Bank Mandiri. Secara umum memiliki tampilan *fasade* terawat dan elemen aslinya dipertahankan, tetapi bagian interior bangunan sudah berubah karena disesuaikan dengan kebutuhan nasabah/konsumen. Pintu utama bangunan berorientasi ke koridor dan digunakan sebagai akses keluar masuk bangunan, sehingga kegiatan jasa pada bangunan dapat terlihat dari arah koridor Jalan Veteran. Lebih jelas mengenai tipologi bangunan jasa dapat dilihat pada gambar 5.23 berikut.



Gambar 5. 23 Tipologi bangunan jasa

- Bangunan peribadatan

Bangunan yang berfungsi sebagai sarana peribadatan adalah Gereja Bethany Rajawali yang beralamat di Jl. Veteran No. 23 – 25. Didirikan tahun 1925, awalnya berfungsi sebagai Kantor PT. Mayasi Prayasa Cargo dan sekarang berfungsi sebagai sarana peribadatan gereja. Walaupun fungsi bangunan sudah berubah, tetapi tampilan *fasade* tidak berubah dan memiliki karakteristik seperti bangunan kuno perkantoran lainnya yaitu ornamentasi berbentuk lurus vertikal/horisontal tanpa ada tambahan ornamentasi baru yang bersifat dekoratif. Bangunan lebih mementingkan fungsi daripada tampilan, karena dapat dilihat pada kondisi *fasade* yang tidak terawat, warna cat memudar dan elemen yang rusak tidak diperbaiki. Lebih jelas mengenai tipologi Gereja Bethany Rajawali dapat dilihat pada gambar 5.24 berikut.



(a)



(b)

Keterangan :

- (a) Tampilan bangunan dengan karakteristik fisik yang tidak berubah dan memiliki kesamaan fisik dengan bangunan kuno kantor yaitu ornamentasi bentuk lurus horisontal
- (b) Kondisi *fasade* tidak terawat, tidak ada perbaruan cat dan elemen bangunan yang rusak (kaca jendela) tidak diperbaiki

Gambar 5. 24 Tipologi bangunan peribadatan

C. Morfologi

Perkembangan Jalan Veteran dapat dibedakan menjadi 2, yaitu perkembangan secara fisik dan non fisik. Perkembangan secara non fisik diketahui dari perubahan fungsi atau kegiatan yang ada di koridor Jalan Veteran. Perubahan fungsi kegiatan koridor Jalan Veteran mulai terjadi sejak tahun 1900, saat VOC memulai *Culture Steel*. Sebelumnya koridor Jalan Veteran merupakan daerah permukiman orang pribumi, kemudian setelah dibukanya perkebunan VOC di daerah selatan Kota Surabaya, fungsi kegiatan di koridor Jalan Veteran mulai berubah menjadi permukiman orang Eropa kemudian menjadi pusat niaga (perdagangan dan jasa)

pada masa kolonial. Perkembangan fisik koridor Jalan Veteran dapat dilihat dari perubahan fisik bangunan dan lingkungan. Perkembangan arsitektur kolonial di koridor Jalan Veteran mulai berkembang pada tahun 1920-1940. Pada periode tersebut merupakan tahun pemantapan kekuasaan VOC di Surabaya melalui pembangunan gedung-gedung milik VOC. Pembangunan besar-besaran tersebut menarik perhatian banyak arsitek, baik arsitek Belanda maupun arsitek lokal yang belajar di Belanda. Hal tersebut menyebabkan banyak bangunan di Jalan Veteran yang didirikan antara tahun 1920-1940 memiliki gaya arsitektur kolonial.

Sejak kemerdekaan Indonesia sampai saat ini morfologi Jalan Veteran secara non fisik tidak banyak berubah karena sampai saat ini fungsi kegiatan di koridor Jalan Veteran masih didominasi oleh perkantoran, perdagangan dan jasa sebanyak 92%. Sedangkan morfologi fisik Jalan Veteran sudah banyak mengalami perubahan dikarenakan bangunan baru yang secara arsitektur tidak mengadaptasi gaya arsitektur bangunan kuno sekitar dan sebagian bangunan kuno terlantar dan tidak terawat. Lebih jelas mengenai morfologi Jalan Veteran di setiap periode tahun dapat dilihat pada tabel 5.5 berikut.

Tabel 5. 5 Morfologi Jalan Veteran

Periode			
Sebelum 1870	1870 – 1900	1900 – 1940	1940 – 2006
Pusat kota Surabaya berada di Jembatan Merah. Kota Surabaya dibatasi oleh benteng kota sehingga pada periode ini perkembangan pusat kota hanya ke arah Barat dan Timur membentuk permukiman etnis asing, sedangkan permukiman penduduk lokal terletak di kawasan Jalan Veteran. Perkembangan fisik bangunan berarsitektur kolonial hanya sedikit terjadi di Jalan Veteran, karena pada periode ini bangunan milik VOC di Jalan Veteran hanyalah <i>Societeit Concordia</i> (Pertamina UPDN V). Pada awal abad 18 juga sudah didirikan Kantor Pos Besar yang pada periode ini berfungsi	Setelah benteng kota dihancurkan pada tahun 1871, perkembangan kota Surabaya mulai mengarah ke Selatan termasuk Jalan Veteran. Pada periode ini kawasan Jalan Veteran mulai beralih fungsi menjadi permukiman Eropa karena pusat kota Jembatan Merah sudah tidak mampu menampung pertambahan penduduk Eropa. VOC mengalami kebangkrutan akibat perang, oleh karena itu untuk menambah pendapatan VOC membuka perkebunan di Selatan Kota Surabaya, karena kebangkrutan VOC maka perkembangan bangunan kolonial, khususnya di Jalan	VOC membutuhkan jalur distribusi hasil perkebunan, oleh karena itu VOC membangun Stasiun Semut dan membuka jalur darat, termasuk Jalan Veteran yang menghubungkan daerah perkebunan dengan Pelabuhan Tanjung Perak. Pada periode ini Jalan Veteran mulai berperan sebagai pusat niaga Kota Surabaya, mulai dibangun bangunan-bangunan perkantoran dan jasa di koridor Jalan Veteran. Beberapa hal yang mempengaruhi perkembangan Jalan Veteran pada periode ini antara lain : • Sistem <i>Culture Steel</i> dan perkebunan VOC makin berhasil ; • Kebutuhan akan	Peran Jalan Veteran sebagai kawasan perkantoran, perdagangan dan jasa masih bertahan dikarenakan lokasinya berdekatan dengan <i>old</i> CBD Jembatan Merah Plasa dan pusat grosir Kembang Jepun. Perkembangan bangunan tidak lagi menggunakan gaya arsitektur kolonial, sehingga ada beberapa bangunan yang secara arsitektur tidak menyatu dengan bangunan kuno lainnya, misalnya Bank BCA, Asuransi Wuwungan, Ruko ACA dan Kebonrojo. 40% bangunan saat ini tidak difungsikan, terutama bangunan kuno sehingga terjadi kerusakan pada elemen/ <i>fasade</i>

Lanjutan tabel 5.5 Morfologi Jalan Veteran...

Periode			
Sebelum 1870	1870 – 1900	1900 – 1940	1940 – 2006
sebagai Dalem Bupati.	Veteran belum tampak.	sarana penunjang kegiatan perkebunan makin meningkat • Tahun 1920-an merupakan tahun pemantapan kekuasaan VOC di Surabaya • Banyak arsitek Belanda ataupun arsitek lokal lulusan Belanda yang bekerja di Surabaya	bangunan dan tidak ada perbaikan terhadap kerusakan tersebut.

Sumber : Hasil analisis, 2007

Perkembangan morfologi dapat diketahui dari bentuk ruang perkotaan yang terbentuk di koridor Jalan Veteran tiap periode tahun. Lebih jelas mengenai perkembangan ruang koridor Jalan Veteran dapat dilihat pada gambar 5.25 – 5.28 berikut.





Gambar 5. 25 Morfologi koridor Jalan Veteran periode sebelum tahun 1870

Gambar 5. 26 Morfologi koridor Jalan Veteran periode 1870 – 1900



UNIVERSITAS BRAWIJAYA

Gambar 5. 27 Morfologi koridor Jalan Veteran periode 1900 – 1940





Gambar 5. 28 Morfologi koridor Jalan Veteran periode 1940-2006

D. Citra kawasan

Menurut Lynch (1999) kesuksesan membentuk ruang kota yang stabil dengan memasukkan lima elemen citra kawasan (*path, district, edge, node, landmark*) dan arsitektur serta arsitektur *landscape* apabila mungkin dapat meningkatkan identitas lingkungan dan perasaan tempat. Berikut elemen-elemen citra kawasan yang dapat diidentifikasi di koridor Jalan Veteran berdasarkan teori elemen citra kawasan dan hasil observasi.

B. *Path* (jalan)

Pembahasan analisis *path* tidak terlepas dari kawasan Jembatan Merah, karena elemen *path* adalah rute-rute sirkulasi yang biasanya digunakan orang untuk melakukan pergerakan secara umum, sehingga pembahasan analisis *path* koridor Jalan Veteran tidak terlepas dari jalan-jalan utama lainnya di kawasan Jembatan Merah.

Sejak masa kolonial, jalan-jalan utama yang menjadi pembentuk pola *old CBD* tidak banyak berubah. Menurut Handinoto (1996: 91), Koridor Jalan Veteran merupakan bagian dari pola jalan kota lama yang jalan-jalan utamanya sebagai berikut :

- *Heerenstraat* (sekarang Jalan Rajawali) ;
- *Willemstraat* (sekarang Jalan Jembatan Merah) ;
- *Roomkatholikstraat* (sekarang Jalan Kepanjen) ;
- *Boomstraat* (sekarang Jalan Branjangan) ;
- *Schoolstraat* (sekarang Jalan Garuda) ;
- *Werfstraat* (sekarang Jalan Penjara) ; dan
- *Societeitstraat* (sekarang Jalan Veteran).

Berdasarkan analisis struktur tata ruang kota, bagian kawasan Jembatan Merah yang diindikasikan memiliki skala pelayanan regional dan kota adalah sekitar Jembatan Merah, Jl. Veteran dan Jl. Kebonrojo, oleh karena itu aktifitas masyarakat banyak terpusat di jalan-jalan utama tersebut. Jalan-jalan utama tersebut merupakan akses masuk ke Jl. Krembangan Besar, Jl. Krembangan Barat, Jl. Krembangan Timur, Jl. Mliwis, Jl. Gatotan dan Jl. Kepanjen.

Secara fisik, potensi yang dimiliki jalur *path* di kawasan Jembatan Merah adalah kondisinya yang masih baik dan berfungsi dengan baik.

C. *Edge* (tepiian)

Elemen *edge* yang dapat diidentifikasi di wilayah studi adalah Sungai Kalimas.



Gambar 5. 29 Sungai Kalimas tampak atas

Sumber : www.googleearth.com

Berdasarkan gambar 5.29, Sungai Kalimas memiliki fungsi sebagai pembagi/pemisah. Sungai Kalimas terletak di sisi Timur wilayah studi yang menjadi pemutus linear antara kawasan perkantoran, perdagangan dan jasa di Jalan Veteran dengan kawasan permukiman di Kembang Jepun. Sejak masa kolonial sampai sekarang Sungai Kalimas masih dapat diidentifikasi sebagai elemen *edge*, tetapi dengan fungsi yang berbeda-beda karena ada perubahan penggunaan lahan di koridor Jalan Veteran.

D. *District* (kawasan)

Merupakan kawasan-kawasan kota dalam skala dua dimensi. *District* memiliki ciri khas yang mirip (bentuk, pola dan wujud) dan khas pula dalam batasnya, tempat orang merasa harus mengakhiri atau memulainya. Karakter khusus yang dimiliki citra *district* di Jalan Veteran antara lain dapat dilihat dari fungsi dan karakter bangunannya. Fungsi yang homogen adalah kawasan perdagangan dan jasa, karakter ruang yang terbentuk dari deretan bangunan kuno adalah tipikal bentuk bangunan berarsitektur kolonial.

E. *Landmark* (tengeran)

Landmark merupakan elemen eksternal dan merupakan bentuk visual yang menonjol dari kota, merupakan elemen penting dari bentuk kota karena membantu orang mengenali suatu daerah. Karakteristik dari suatu *landmark* yang harus

ditonjolkan adalah “kesendiriannya” dan atau perbedaan dengan lingkungan sekitarnya. Objek *landmark* akan terlihat apabila memiliki kejelasan bentuk/mempunyai kekhasan dalam detil akan teksturnya. Kekuatan *image* meningkat juga meningkat bila *landmark* memberikan tampilan khusus, seperti bangunan bersejarah atau warna bangunan yang paling terang dan berbeda dengan lingkungannya. Apabila diidentifikasi, sejak jaman Kolonial elemen *landmark* di Jalan mengalami beberapa perubahan seiring dengan perubahan fungsi dan bentuk bangunan-bangunan di koridor Jalan Veteran.

- Kantor Pos Besar

Didirikan pada awal abad 18 dan sudah berusia lebih dari 180 tahun. Pada awal berdiri digunakan sebagai “Dalem Bupati”, kemudian tahun 1881 – 1923 ditempati oleh HBS (*Hoogere Burger School*) Soerabaia, Bung Karno pernah bersekolah di sini pada tahun 1917 – 1922. Kemudian tahun 1928 direnovasi dan digunakan sebagai *Hoofd Post Kantoer* atau Kantor Pos Besar sampai sekarang. Apabila ditinjau dari dimensi bangunan yang cukup besar yaitu 4784.8312 m² dan merupakan satu-satunya bangunan yang memiliki gaya arsitektur Rasionalisme dengan bentuk atap bertingkat yang unik dan langka di Surabaya, maka Kantor Pos Besar dapat dikategorikan sebagai elemen *landmark* di Jalan Veteran. Kantor Pos Besar merupakan *local landmark* karena hanya diketahui oleh masyarakat Kota Surabaya sendiri (gambar 5.30).



Gambar 5. 30 Kantor Pos Besar Surabaya
Sumber : Hasil Survey, 2006

- **Pertamina UPDN V**

Merupakan bangunan tertua di Jalan Veteran karena didirikan tahun 1843. Pada awal didirikan berfungsi sebagai gedung hiburan untuk orang Eropa (*Concordia Societeit*). Merupakan *Societeit* lama sebelum pindah ke daerah Simpang, pada masa kolonial Jalan Veteran diberi nama *Societeit Straat* karena terdapat gedung *Concordia Societeit* yang merupakan *landmark* kawasan pada masa itu. Setelah *Societeit* dipindah ke Simpang, gedung ini berfungsi sebagai markas Kolonel Pugh, setelah kemerdekaan Indonesia bangunan di dimiliki dan digunakan sebagai Kantor Pertamina UPDN V. Sekarang kantor Pertamina pindah ke Jagir Wonokromo dan gedung ini berfungsi sebagai perkantoran. Kantor-kantor yang terdapat di gedung Pertamina UPDN V ini antara lain LIA, Kantor Mitra Tour, kantor Dongnama Shipping Co. Ltd dan Travel dan disewakan untuk gedung pertemuan (gambar 5.31).



Gambar 5. 31 Gedung Pertamina UPDN V

Sumber : Survey primer, 2006

- **Bank Mandiri**

Bank Mandiri lebih dikenal sebagai gedung *Borsumij* oleh masyarakat karena pada tahun 1935 berfungsi sebagai gedung perusahaan *Borsumij*. Gedung *Borsumij* ini merupakan karya terakhir arsitek GC. Citroen sebelum beliau meninggal tahun 1935. Pada wilayah studi, gedung *Borsumij* merupakan satu-satunya bangunan dengan gay arsitektur *Nieuwe Zakelijkheid* dengan ciri khas yang menonjol, yaitu *tower* pada sisi Utara bangunan. keberadaan *tower* pada bangunan, membuka visual tampilan di Jalan Veteran yang dapat dilihat pengguna jalan yang memasuki koridor Jalan Veteran, sehingga Bank

Mandiri/Gedung *Borsumij* dapat digunakan sebagai tengeran di Jalan Veteran (Gambar 5.32).



Gambar 5. 32 Tampilan Bank Mandiri/Gedung *Borsumij*
Sumber : Survey primer, 2006

- Bank BCA

Bank BCA tidak dikategorikan sebagai bangunan kuno seperti bangunan *landmark* lainnya diatas karena didirikan pada tahun 1990-an. Walaupun bukan bangunan kuno, Bank BCA dapat dikategorikan sebagai elemen *landmark* Jalan Veteran karena merupakan bangunan tertinggi di wilayah studi (30 meter) dengan gaya arsitektur yang sama sekali berbeda dengan bangunan kuno disekitarnya, selain itu penutup *fasade* yang sebagian besar kaca menyebabkan perbedaan yang tinggi antara gedung Bank BCA dengan bangunan sekitarnya. Aspek perbedaan inilah yang menyebabkan gedung Bank NCA dapat dikategorikan sebagai *landmark* kawasan. Gedung Bank BCA merupakan *local landmark* karena hanya diketahui masyarakat Kota Surabaya saja (gambar 5.33).



Gambar 5. 33 Gedung Bank BCA
sumber : Hasil Survey Primer, 2006

dasar pemilihan objek-objek tersebut sebagai *landmark* di wilayah studi didasarkan pada keunikan, *identifiable*, *historik* dan estetika (Zahnd, 1999 ; Aji, 2004). Lebih jelas mengenai dasar pemilihan objek *landmark* dapat dilihat pada tabel 5.6 berikut.

Tabel 5. 6 Alasan Pemilihan Objek *Landmark*

Objek <i>landmark</i>	Keunikan	<i>Identifiable</i>	<i>Historik</i>	Estetika
Kantor Pos Besar	Memiliki bentuk atap bertingkat yang langka	• Terletak di tepi jalan dengan warna cat oranye sehingga bias langsung dikenali • Fungsinya sebagai Kantor Pos Besar tidak pernah berubah sejak tahun 1928, sehingga bangunan ini lebih diingat sebagai Kantor Pos Besar	Bangunan tertua di wilayah studi (180 tahun). Pernah berfungsi sebagai <i>Hoogere Burger School</i> (tempat sekolah Presiden Soekarno pada tahun 1017 – 1922)	Satu-satunya bangunan di wilayah studi dengan gaya arsitektur Rasionalisme
Pertamina UPDN V	-	Terdapat plang di atas pintu masuk dengan tulisan “PERTAMINA UPDN V” sehingga bias langsung dikenali sebagai gedung Pertamina UPDN V	Bangunan tertua di Jalan Veteran (163 tahun). Pada awal berdiri berfungsi sebagai gedung teater/hiburan warga Eropa (<i>Societeit Concordia</i>)	Ciri gaya <i>De Stijl</i> sangat terlihat dari volume bangunan kubus, warna cat dan prnamentasi vertikal pada <i>fasade</i>
Bank Mandiri	Satu-satunya bangunan <i>Nieuwe Zakelijkheid</i> di Jalan Veteran	Terletak di pintu masuk koridor Jalan Veteran, dan membuka visual bangunan kolonial di koridor jalan Veteran	• Karya terakhir G.C Citroen • Lebih dikenal sebagai kantor Borsumij	Memiliki <i>tower</i> pada sisi Utara bangunan yang terlihat jelas pada pintu masuk koridor jalan Veteran
Bank BCA	Memiliki warna bangunan biru dan silver dengan penutup bangunan kaca yang berbeda dengan bangunan sekitar	Merupakan bangunan tertinggi (30 meter) dengan jarak GSMB 10 m tanpa dihalangi pagar, sehingga bangunan Bank BCA bisa langsung dikenali	-	Memiliki gaya arsitektur modern yang sangat berbeda dengan bangunan I sekitarnya yang memiliki gaya arsitektur kolonial

Sumber : Hasil analisis, 2007

Lebih jelas mengenai analisis identitas kawasan di Jalan Veteran yang terdiri dari *path*, *edge*, *district* dan *landmark* dapat dilihat pada tabel 5.7 dan gambar 5.34 berikut.

Tabel 5. 7 Analisis citra kawasan koridor Jalan Veteran

Elemen	periode			
	> tahun 1870	1870 – 1900	1900 – 1940	1940 – 2007
<i>Path</i>	<i>Heerenstraat</i> (sekarang Jalan Rajawali) ; <i>Willemstraat</i> (sekarang Jalan Jembatan Merah) ; <i>Roomkatholikstraat</i> (sekarang Jalan Kepanjen) ; <i>Boomstraat</i> (sekarang Jalan Branjangan) ;		Jl. Rajawali-Jl. Jembatan Merah-Jl. Veteran-Jl. Kebonrojo	

Lanjutan tabel 5.7 Analisis citra kawasan.....

Elemen	periode			
	> tahun 1870	1870 – 1900	1900 – 1940	1940 – 2007
	Schoolstraat (sekarang Jalan Garuda) ; Werfstraat (sekarang Jalan Penjara) ; dan Societeitstraat (sekarang Jalan Veteran).			
Edge	Sungai Kalimas, selain berfungsi sebagai jalur transportasi juga sudah berfungsi sebagai <i>edge</i> yang memisahkan antar pemukiman lokal di Jalan Veteran dengan permukiman Cina di Kembang Jepun	Penggunaan lahan di Jalan Veteran mulai beralih menjadi permukiman orang Eropa dan kawasan perdagangan dan jasa. Oleh karena itu Sungai Kalimas berfungsi sebagai <i>edge</i> yang memisahkan antara kawasan permukiman orang Eropa di Jalan Veteran dengan permukiman Cina di Kembang Jepun	Jalan Veteran sudah menjadi pusat perkantoran, perdagangan dan jasa, sehingga Sungai Kalimas sudah berfungsi sebagai <i>edge</i> yang memisahkan pusat perdagangan dan jasa di Jalan Veteran dengan kawasan permukiman Cina di Kembang Jepun	Jalan Veteran sudah didominasi oleh perkantoran, perdagangan dan jasa. Oleh karena itu Sungai Kalimas berfungsi sebagai <i>edge</i> yang memisahkan kawasan perkantoran, perdagangan dan jasa di Jalan Veteran dengan kawasan permukiman Cina di Kembang Jepun
District	-	-	Mulai berkembang sebagai pusat niaga (perkantoran-jasa) Belanda	Guna lahan masih didominasi bangunan perkantoran-jasa, sehingga masih berfungsi sebagai pusat niaga di <i>old CBD</i> Kota Surabaya
Landmark	Kantor Pos Besar (pada periode ini masih berfungsi sebagai Dalem Bupati Surabaya)	Pertamina UPDN V / <i>Societeit Concordia</i> (merupakan gedung teater/ <i>Societeit</i> pertama di Surabaya milik Belanda	Bank Mandiri (pada periode ini digunakan sebagai kantor Borsumij)	Bank BCA (bangunan baru dengan skala terbesar di jalan Veteran, bangunan tertinggi di wilayah studi)

Sumber : Hasil analisis, 2007



Gambar 5. 34 Peta Analisis Identitas Kawasan

5.2.6 Analisis unsur penunjang bangunan dan lingkungan

Fungsi *pedestrian* bagi pejalan kaki juga dipengaruhi unsur penunjang bangunan dan lingkungan (*street furniture*). Berdasarkan kondisi eksisting, *street furniture* yang ada di koridor Jalan Veteran terdiri dari *zebra cross*, *traffic light*, lampu penerangan, tanaman peneduh, *signage*, pos polisi dan pos parkir. Fasilitas penunjang jalur pedestrian yang perlu disediakan berupa jalur penyeberangan berupa *zebra cross* ataupun jembatan penyeberangan, halte/tempat pemberhentian kendaraan umum, tempat beristirahat pejalan kaki/bangku, telepon umum, tempat sampah, lampu penerangan untuk aktivitas penjalan kaki pada malam hari dan tanaman peneduh (Zaky, 2005: 150). Berikut adalah analisis fasilitas penunjang jalur pedestrian (tabel 5.8).

Tabel 5. 8 Analisis Fasilitas Penunjang Pedestrian Jalan Veteran

Fasilitas penunjang	Standar	Eksisting	Analisis
Fasilitas penyeberangan (<i>zebra cross</i>)	Penempatan <i>zebra cross</i> harus diletakkan selain pada persimpangan jalan, juga pada lokasi-lokasi yang memiliki tingkat pergerakan pejalan kaki yang tinggi	Fasilitas <i>zebra cross</i> di wilayah studi terdapat di perempatan Kebonrojo (depan Ruko Kebonrojo) dengan kondisi yang masih baik (warna cat utuh) dan dilengkapi <i>traffic light</i> untuk mengatur arus lalu lintas	Jalur penyeberangan digunakan untuk menghindari konflik antara pejalan kaki dengan kendaraan untuk itu perlu ditempatkan pada lokasi-lokasi dimana jumlah pejalan kaki lebih banyak daripada titik lain. Dari pengamatan di lapangan diketahui lokasi yang digunakan pejalan kaki untuk menyeberang adalah di perempatan Kebonrojo (depan Ruko Kebonrojo), depan Bank BCA/ruko ACA dan di persimpangan Jl Sikatan-Veteran (depan Kantor PT. Asuransi Jiwasraya). Berdasarkan pengamatan perilaku pejalan kaki tersebut diperlukan penambahan <i>zebra cross</i> , tepatnya berlokasi di depan Kantor Asuransi Jiwasraya dan di depan Bank BCA/Ruko ACA
Halte/tempat pemberhentian angkutan umum	Penyediaan fasilitas halte menurut Keputusan Menteri Perhubungan no. 65 tahun 1993 (dalam Zaky, 2005: 28) perlu memperhatikan kriteria-kriteria peletakan yang dekat dengan jalur penyeberangan jalan serta lebar minimum 2 m dan panjang 4 m.	Tidak terdapat fasilitas halte, melalui pengamatan di lapangan diketahui umumnya angkutan umum berhenti di titik-titik tertentu (depan Bank Mandiri, depan Bank BCA, depan ruko ACA dan depan Gedung Pertamina UPDN V)	Apabila tidak diatur dengan baik, kegiatan pemberhentian kendaraan umum berpotensi menyebabkan kecelakaan bagi pemakai jalan serta menghambat arus lalu lintas. Oleh karena itu diperlukan pengaturan kegiatan pemberhentian angkutan umum di Jalan Veteran melalui penempatan halte agar kegiatan pemberhentian angkutan umum tidak mengganggu kegiatan pejalan kaki, perparkiran dan arus lalu lintas. Berdasarkan keputusan Menteri Perhubungan no. 5 tahun 1993, penempatan halte dapat dilakukan pada 3 lokasi dan tambahan 1 halte

Lanjutan Tabel 5.8 Analisis Fasilitas Penunjang Pedestrian...

Fasilitas penunjang	Standar	Eksisting	Analisis
			depan ruko ACA. Desain halte bisa berupa halte beratap ataupun halte tanpa atap
Bangku peristirahatan	Berdasarkan konsep pedestrian mall (Eni dalam Meru, 2006: 144), peletakan bangku peristirahatan sebaiknya dilakukan pada interval 200 m	Fasilitas bangku peristirahatan di wilayah studi belum tersedia	Peletakan bangku peristirahatan dimaksudkan sebagai tempat beristirahat pejalan kaki dalam melakukan aktifitasnya, namun karena kurang berfungsi pedestrian sebagai jalur pejalan kaki maka peletakan bangku peristirahatan di wilayah studi bukan prioritas utama sehingga prioritas dapat dialihkan pada fasilitas lainnya
Telepon umum	Peletakan fasilitas telepon umum sebaiknya dilakukan dekat dengan fasilitas bangku peristirahatan (Zaky dalam Meru, 2006: 145)	Fasilitas telepon umum di wilayah studi belum tersedia	Penyediaan telepon umum di wilayah studi tidak terlalu diperlukan karena masyarakat lebih memilih fasilitas komunikasi yang lebih modern (Handphone dan SMS) sehingga penyediaannya bukan merupakan hal penting
Tempat sampah	Sama halnya dengan fasilitas telepon umum, peletakan tempat sampah berdekatan dengan bangku peristirahatan atau dapat diletakkan pada lokasi-lokasi yang menyebar dengan interval 30 m (Zaky dalam Meru, 2006: 145)	Fasilitas tempat sampah di wilayah studi belum tersedia	Kebersihan lingkungan merupakan elemen yang sangat penting dalam menimbulkan kenyamanan bagi pejalan kaki untuk menunjang kegiatan pengangkutan sampah dan menciptakan lingkungan yang bersih, diperlukan fasilitas tempat sampah. Karena tidak adanya bangku peristirahatan maka tempat sampah diletakkan pada lokasi menyebar dengan jarak 30 m. Berdasarkan standar tersebut diperlukan 20 tempat sampah
Lampu penerangan	-	Fasilitas lampu penerangan di wilayah studi terbagi menjadi dua yaitu lampu penerangan merkuri sejumlah 24 buah, menyebar di pedestrian Jalan Veteran dengan tinggi $\pm$ 5 m dan diletakkan pada interval 5-10 m Selain lampu merkuri penerangan Jalan Veteran juga dibantu dari milik bangunan yang terkadang berupa reklame dan penanda bangunan	Keberadaan lampu penerangan terutama pada malam hari merupakan elemen yang sangat penting bagi aspek kenyamanan dan keamanan pengguna jalan pada malam hari. Keberadaan lampu penerangan di wilayah studi sudah mencukupi kebutuhan penerangan, hanya saja untuk menunjang pengembangan citra <i>Urban Heritage</i> diperlukan pemilihan model lampu dengan desain kolonial Belanda
Tanaman peneduh	Tanaman memiliki peranan yang penting terhadap aspek kenyamanan pejalan kaki di koridor perdagangan, karena fungsinya selain sebagai peneduh juga sebagai peredam	Fasilitas tanaman peneduh di Jalan Veteran terdapat 20 tanaman setinggi 1-1,5 m dan 1 pohon yang sudah rimbun di depan Kantor PT. Aneka Jasa Nusantara	Karena fasilitas tanaman peneduh di Jalan Veteran masih muda dan baru setinggi 1 – 1,5 m maka belum bisa berfungsi maksimal. Diperlukan beberapa tahun lagi agar tanaman peneduh di Jalan Veteran bisa berfungsi maksimal sebagai peneduh, pembentuk elemen estetika dan peredam kebisingan.

Lanjutan Tabel 5.8 Analisis Fasilitas Penunjang Pedestrian...

Fasilitas penunjang	Standar	Eksisting	Analisis
	kebisingan maupun elemen pembentuk estetika (Meru, 2006: 146)		
Pos polisi	-	Pos polisi yang terdapat di koridor Jalan Veteran hanya satu yaitu pos polisi yang terletak di perempatan Kebonrojo dengan kondisi fisik bangunan yang terawat dan berfungsi dengan baik.	Dengan jumlah arus lalu lintas yang tinggi, maka diperlukan pengaturan terhadap arus lalu lintas terutama pada jam-jam puncak, oleh karena itu keberadaan pos polisi di koridor Jalan Veteran sangat dibutuhkan. Pada jam-jam puncak kendaraan terkonsentrasi di perempatan Kebonrojo, oleh karena itu penempatan pos polisi di perempatan Kebonrojo
Pos parkir	-	Pos parkir di Jalan Veteran umumnya terletak pada bangunan-bangunan yang memiliki sarana parkir <i>off street</i> yaitu Ruko ACA, Kantor Pos Besar, Ruko Kebonrojo dan Kantor Pertamina UPDN V. Kondisi fisik pos parkir sebagian sudah permanen, hanya pos parkir Ruko Kebonrojo yang bangunannya semi permanen.	Pos parkir di wilayah studi sudah berfungsi dengan baik dalam pengaturan parkir. Berdasarkan arahan perparkiran pada sub bab 4.2.1.3 diperlukan penambahan sarana parkir berupa bangunan parkir di Asuransi Wuwungan dan Kantor Telegraf dan Fax, maka penambahan sarana parkir itu juga harus disertai dengan penambahan sarana pos parkir untuk mempermudah pengaturan parkir kendaraan.
Signage	Papan reklame dirancang sebagai bagian bangunan, tidak diletakkan pada Damija ataupun pada jalur hijau serta tidak boleh mengganggu kenyamanan pejalan kaki (RTRK UP Krembangan, 2003)	<i>Public signage</i> berupa rambu lalu lintas terletak di perempatan Kebonrojo, sedangkan <i>private signage</i> bersifat <i>identificational</i> terletak pada <i>fasade</i> bangunan	Keberadaan <i>public signage</i> tidak mengganggu pejalan kaki karena memiliki konstruksi tiang dengan tinggi 2,5 m serta terletak mendekati tapak bangunan. <i>private signage</i> pada bangunan baru, proporsi ukurannya lebih mendominasi, sehingga menutup tampilan bangunan (Wartel dan Toko Jamu Air Mancur), tetapi peletakkannya pada <i>fasade</i> tidak mengganggu pengguna jalan

Sumber : Hasil analisis, 2006

Lebih jelas mengenai analisis unsur penunjang bangunan dan lingkungan dapat dilihat pada Gambar 5.35 berikut.

Gambar 5. 35 Peta analisis unsur penunjang bangunan dan lingkungan



Berdasarkan analisis potensi dan permasalahan di atas, dapat diketahui potensi dan permasalahan dari pelestarian di koridor Jalan Veteran. Potensi yang dapat dikembangkan untuk pelestarian koridor Jalan Veteran antara lain :

- a. Kebijakan pemerintah dalam upaya pelestarian di koridor Jalan Veteran melalui penetapan SK Cagar Budaya, Perda no. 5 tahun 2005 dan arahan tata ruang dalam RTRK UP Krembangan Perak 2003 ;
- b. Peran Jalan Veteran sebagai kawasan niaga yang tidak berubah sejak masa kolonial karena lokasi Jl. Veteran yang dekat dengan pusat grosir JMP dan Kembang Jepun ;
- c. Jalan Veteran memiliki skala pelayanan kota dan regional dalam konstelasi Kota Surabaya, hal tersebut dapat dipertahankan agar vitalitas Jalan Veteran sebagai situs cagar budaya tetap terjaga dan tidak menjadi kawasan mati ;
- d. Fungsi Jalan Veteran sebagai salah satu jalan utama pembentuk *old CBD* Jembatan Merah tetap bertahan sejak masa kolonial ;
- e. Kondisi fisik dan geometri Jalan Veteran masih baik, tidak ada kerusakan sehingga memperlancar arus pergerakan kendaraan yang terjadi ;
- f. Koridor Jalan Veteran memiliki kesan ruang yang netral/harmonis, sehingga dalam pengembangannya kesan ruang yang sudah terbentuk dapat dipertahankan atau masih bisa ditingkatkan menjadi skala ruang sempit ; dan
- g. Kesamaan tipologi bangunan perkantoran dan jasa, yaitu gaya arsitektur kolonial yang masih bertahan sejak bangunan tersebut didirikan. Kesamaan tipologi bangunan tersebut dapat menjadi pertimbangan dalam menciptakan keselarasan tampilan bangunan di sepanjang koridor Jalan Veteran.

Selain potensi, yang dapat diidentifikasi dari gambaran umum dan analisis potensi masalah diatas adalah permasalahan yang terkait dengan pelestarian koridor Jalan Veteran, yaitu :

- a. Arah arus pergerakan satu arah dari Utara, mempengaruhi arah pandang pengamat terhadap bangunan kuno di koridor Jalan Veteran.
- b. Fluktuasi kendaraan tertinggi pada hari sibuk sore hari sebesar 7043 kendaraan/jam. Jumlah LHR yang tinggi dapat mempengaruhi struktur dan konstruksi bangunan, terutama bangunan kuno yang tidak pernah mengalami perbaruan struktur/konstruksi ;

- c. Prosentase arus tarikan/lokal lebih kecil daripada arus menerus, yaitu sebesar 20%. Prosentase jenis pergerakan tersebut tidak dapat mendukung perkembangan Jalan Veteran sebagai pusat kawasan skala pelayanan kota dan regional. Sebagai pusat kawasan, koridor Jalan Veteran menjadi pusat akumulasi kegiatan masyarakat, sehingga seharusnya prosentase arus tarikan lebih besar daripada prosentase arus menerus ;
- d. Konflik antara pengguna kendaraan pribadi dengan angkutan umum, hal tersebut disebabkan karena tidak teraturnya kegiatan perpindahan moda dan tidak tersedianya halte untuk membantu pengaturan intermoda di koridor Jalan Veteran.
- e. Fungsi Jalan Veteran sebagai pusat kawasan tidak disertai dengan penambahan lahan parkir untuk menampung penambahan aktifitas masyarakat di koridor Jalan Veteran, sehingga masih terdapat parkir *on street* yang mengganggu kelancaran arus lalu lintas ;
- f. Konflik antara parkir untuk bongkar muat barang, konsumen dan karyawan kantor, sehingga umumnya karyawan menggunakan bangunan kosong (Asuransi Jiwasraya dan Kantor Telegraf) untuk lahan parkirnya;
- g. Konflik antara pejalan kaki dengan parkir *on street*, karena parkir *on street* menggunakan badan jalan dan *pedestrian* sebagai lokasi parkir;
- h. Jalur *pedestrian* belum difungsikan secara optimal sebagai jalur pejalan kaki ;
- i. Penyalahgunaan fungsi sebagai lahan PKL dan parkir, sehingga dapat menimbulkan konflik dengan pejalan kaki ; dan
- j. Elemen-elemen *street furniture* di *pedestrian* Jalan Veteran belum dihadirkan secara optimal sebagai pembentuk identitas Jalan Veteran. elemen *street furniture* yang belum dioptimalkan yaitu halte/*shelter*, tempat sampah, tanaman peneduh dan penandaan.
- k. Perpetakan lahan di koridor Jalan Veteran tidak memungkinkan lagi untuk melakukan pembangunan secara horisontal karena memiliki KDB rata-rata 100% dan sudah bersifat *ground yang figuratif*;

5.3 Analisis Penilaian Makna Kultural

5.3.1 Pembobotan makna kultural dari masing-masing pihak terkait

Pembobotan makna kultural menggunakan metode *Analytic Hierarchy Process* supaya strategi yang dihasilkan tidak bersifat subjektif peneliti saja, tetapi juga

melibatkan pendapat dari ahli-ahli terkait. Ahli terkait yang menjadi responden dalam metode *Analytic Hierarchy Process* ini adalah sebagai berikut :

- Ir. Gunadi (Ahli Perencana Kota/Ketua Tim Cagar Budaya Surabaya);
- Timoticin Kwanda B.Sc., MRP (Ahli Arsitektur/Ketua Jurusan Arsitektur Universitas Kristen Petra);
- Ir. Handinoto (Ahli Sejarah Kota Surabaya/Dosen Jurusan Arsitektur Universitas Kristen Petra/Penulis buku “Perkembangan Kota dan Arsitektur Kolonial Belanda di Surabaya 1870-1940”);
- Ir. Hariwardana Soeharno (Ahli Konservasionis/Dosen Jurusan Arsitektur ITS); dan
- Ir. Cahyo Utomo (Dinas Tata Kota Surabaya/Kasi Pemanfaatan Ruang).

Berikut adalah pembobotan makna kultural dari setiap sudut pandang ahli terkait.

A. Sudut pandang perencanaan kota

Penilaian yang diberikan oleh perencana kota terkait dengan makna kultural bangunan dan lingkungan kuno di Jalan Veteran.

- Variabel A (arsitektur) dibandingkan dengan variabel B (historis) = 5 : 3
- Variabel A (arsitektur) dibandingkan dengan variabel C (fungsi objek dalam lingkungan) = 5 : 4
- Variabel B (historis) dibandingkan dengan variabel C (fungsi objek dalam lingkungan) = 3 : 4

Proses perhitungan VP variabel A, B dan C sebagai berikut.

	A	B	C
A	1	1.67	1.25
B	0.6	1	0.75
C	0.8	1.33	1

$$EVA = \sqrt[3]{1 \times 1,67 \times 1,25} = 1,28$$

$$EVB = \sqrt[3]{0,6 \times 1 \times 0,75} = 0,77$$

$$EVC = \sqrt[3]{0,8 \times 1,33 \times 1} = 1,02$$

$$\Sigma EV = 1,28 + 0,77 + 1,02 = 3,06$$

$$VPA = \frac{1,28}{3,06} = 0,42$$

$$VPB = \frac{0,77}{3,06} = 0,25$$

$$VPC = \frac{1,02}{3,06} = 0,33$$

Bobot variabel pendekatan makna kultural A (arsitektur) = 0,42

Bobot variabel pendekatan makna kultural B (historis) = 0,25

Bobot variabel pendekatan makna kultural C (fungsi objek dalam lingkungan) = 0,33

Selanjutnya dilakukan uji konsistensi dengan menghitung nilai Indeks Konsistensi (CI).

Matriks yang mempunyai orde 2x2, dinyatakan konsisten apabila CI lebih kecil atau sama dengan RI (0,1), sedangkan untuk matriks dengan orde 3x3 dinyatakan konsisten apabila nilai CR lebih rendah atau sama dengan RI (0,1). Uji konsistensi terhadap VP dari sudut pandang planner sebagai berikut.

	A	B	C
A	1	1.67	1.25
B	0.6	1	0.75
C	0.8	1.33	1
Σ	2.4	4	3

$$\infty_{maks} = (0,42 \times 2,4) + (0,25 \times 4) + (0,33 \times 3) = 3,00$$

$$CI = \frac{3,00 - 3}{3 - 1} = 0$$

$0 \leq 0,1 = \text{konsisten}$

Penentuan bobot setiap kriteria nilai makna kultural objek studi dilakukan dengan cara mengalikan nilai kepentingan variabel dengan nilai kepentingan sub variabel nilai makna kultural. Berikut adalah hasil perhitungan bobot kriteria makna kultural (tabel 5.9).

Tabel 5. 9 Prioritas Bobot Makna Kultural dari Sudut Pandang Ahli Perencana Kota

No	Makna kultural	VP Sub var	VP Var	Bobot
1	A1	0.38	0.42	0.16
	A2	0.31		0.13
	A3	0.31		0.13
	B1	0.59	0.25	0.15
	B2	0.41		0.10
	C	1	0.33	0.33
2	A1	0.17	0.42	0.07
	A2	0.67		0.28
	A3	0.17		0.07
	B1	0.5	0.25	0.13
	B2	0.5		0.13
	C	1	0.33	0.33
3	A1	0.17	0.42	0.07
	A2	0.67		0.28
	A3	0.17		0.07
	B1	0.5	0.25	0.13

No	Makna kultural	VP Sub var	VP Var	Bobot
9	A1	0.17	0.42	0.07
	A2	0.67		0.28
	A3	0.17		0.07
	B1	0.50	0.25	0.13
	B2	0.50		0.13
	C	1	0.33	0.33
10	A1	0.38	0.42	0.16
	A2	0.31		0.13
	A3	0.31		0.13
	B1	0.50	0.25	0.13
	B2	0.50		0.13
	C	1	0.33	0.33
11	A1	0.42	0.42	0.18
	A2	0.25		0.11
	A3	0.33		0.14
	B1	0.55	0.25	0.14

No	Makna kultural	VP Sub var	VP Var	Bobot
17	A1	0.28	0.42	0.12
	A2	0.36		0.15
	A3	0.36		0.15
	B1	0.62	0.25	0.16
	B2	0.38		0.09
	C	1	0.33	0.33
18	A1	0.25	0.42	0.11
	A2	0.63		0.26
	A3	0.12		0.05
	B1	0.50	0.25	0.13
	B2	0.50		0.13
	C	1	0.33	0.33
19	A1	0.25	0.42	0.11
	A2	0.63		0.26
	A3	0.12		0.05
	B1	0.50	0.25	0.13

Lanjutan Tabel 5.9 Prioritas bobot makna kultural...

4	B2	0.5		0.13	12	B2	0.45		0.11	20	B2	0.50		0.13
	C	1	0.33	0.33		C	1	0.33	0.33		C	1	0.33	0.33
	A1	0.17	0.42	0.07		A1	0.17	0.42	0.07		A1	0.27	0.42	0.12
	A2	0.67		0.28		A2	0.33		0.14		A2	0.36		0.15
	A3	0.17		0.07		A3	0.50		0.21		A3	0.36		0.15
	B1	0.5	0.25	0.13		B1	0.50	0.25	0.13		B1	0.50	0.25	0.13
	B2	0.5		0.13		B2	0.50		0.13		B2	0.50		0.13
5	C	1	0.33	0.33	13	C	1	0.33	0.33	21	C	1	0.33	0.33
	A1	0.11	0.42	0.05		A1	0.17	0.42	0.07		A1	0.22	0.42	0.09
	A2	0.56		0.23		A2	0.33		0.14		A2	0.22		0.09
	A3	0.33		0.14		A3	0.50		0.21		A3	0.55		0.23
	B1	0.50	0.25	0.13		B1	0.50	0.25	0.13		B1	0.67	0.25	0.17
	B2	0.50		0.13		B2	0.50		0.13		B2	0.33		0.08
	C	1	0.33	0.33		C	1	0.33	0.33		C	1	0.33	0.33
6	A1	0.36	0.42	0.15	14	A1	0.38	0.42	0.16	22	A1	0.36	0.42	0.15
	A2	0.36		0.15		A2	0.31		0.13		A2	0.28		0.12
	A3	0.28		0.12		A3	0.31		0.13		A3	0.36		0.15
	B1	0.57	0.25	0.14		B1	0.50	0.25	0.13		B1	0.55	0.25	0.14
	B2	0.43		0.11		B2	0.50		0.13		B2	0.45		0.11
	C	1	0.33	0.33		C	1	0.33	0.33		C	1	0.33	0.33
	A1	0.30	0.42	0.13	15	A1	0.17	0.42	0.07	23	A1	0.36	0.42	0.15
7	A2	0.30		0.13		A2	0.67		0.28		A2	0.28		0.12
	A3	0.40		0.17		A3	0.17		0.07		A3	0.36		0.15
	B1	0.50	0.25	0.13		B1	0.50	0.25	0.13		B1	0.67	0.25	0.17
	B2	0.50		0.13		B2	0.50		0.13		B2	0.33		0.08
	C	1	0.33	0.33		C	1	0.33	0.33		C	1	0.33	0.33
	A1	0.13	0.42	0.05	16	A1	0.36	0.42	0.15		A1	0.36	0.42	0.15
8	A2	0.37		0.16		A2	0.28		0.12		A2	0.28		0.12
	A3	0.50		0.21		A3	0.36		0.15		A3	0.36		0.15
	B1	0.67	0.25	0.17		B1	0.55	0.25	0.14		B1	0.67	0.25	0.17
	B2	0.33		0.08		B2	0.45		0.11		B2	0.33		0.08
	C	1	0.33	0.33		C	1	0.33	0.33		C	1	0.33	0.33

Sumber : Hasil analisis, 2006

B. Sudut pandang arsitek

Salah satu contoh penilaian tingkat kepentingan dari sudut pandang ahli arsitek adalah penilaian untuk Gedung Asuransi Jiwasraya.

- Variabel A (arsitektur) dibandingkan dengan variabel B (historis) = 5 : 4
- Variabel A (arsitektur) dibandingkan dengan variabel C (fungsi objek dalam lingkungan) = 1 : 1
- Variabel B (historis) dibandingkan dengan variabel C (fungsi objek dalam lingkungan) = 4 : 5
- Variabel A1 (estetika) dibandingkan dengan variabel A2 (keaslian bangunan) = 5 : 3
- Variabel A1 (estetika) dibandingkan dengan variabel A3 (keterawatan bangunan) = 1 : 1
- Variabel A2 (keaslian bangunan) dibandingkan dengan variabel A3 (keterawatan bangunan) = 3 : 5

- Variabel B1 (kelangkaan bangunan) dibandingkan dengan variabel B2 (keluarbiasaan bangunan) = 5 : 5

Proses perhitungan VP variabel A, B dan C sebagai berikut.

	A	B	C
A	1.00	1.25	1.00
B	0.80	1.00	0.80
C	1.00	1.25	1.00

$$EVA = \sqrt[3]{1,00 \times 1,25 \times 1,00} = 1,08$$

$$EVB = \sqrt[3]{0,80 \times 1 \times 0,80} = 0,86$$

$$EVC = \sqrt[3]{1,00 \times 1,25 \times 1,00} = 1,08$$

$$\Sigma EV = 1,08 + 0,86 + 1,08 = 3,02$$

$$VPA = \frac{1,08}{3,02} = 0,36$$

$$VPB = \frac{0,86}{3,02} = 0,28$$

$$VPC = \frac{1,08}{3,02} = 0,36$$

Bobot variabel pendekatan makna kultural A (arsitektur) = 0,36

Bobot variabel pendekatan makna kultural B (historis) = 0,28

Bobot variabel pendekatan makna kultural C (fungsi objek dalam lingkungan) = 0,36

Selanjutnya dilakukan uji konsistensi dengan menghitung nilai Indeks Konsistensi (CI).

Matriks yang mempunyai orde 2x2, dinyatakan konsisten apabila CI lebih kecil atau sama dengan RI (0.1), sedangkan untuk matriks dengan orde 3x3 dinyatakan konsisten apabila nilai CR lebih rendah atau sama dengan RI (0,1). Uji konsistensi terhadap VP dari sudut pandang planner sebagai berikut.

	A	B	C	
A	1.00	1.25	1.00	+
B	0.80	1.00	0.80	
C	1.00	1.25	1.00	
Σ	2.80	3.50	2.80	

$$\infty maks = (0,36 \times 2,80) + (0,28 \times 3,50) + (0,36 \times 2,80) = 3,00$$

$$CI = \frac{3,00 - 3}{3 - 1} = 0$$

$$0 \leq 0,1 = \text{konsisten}$$

Proses perhitungan VP subvariabel A1, A2 dan A3 sebagai berikut.

	A1	A2	A3
A2	1.00	1.67	1.00
A2	0.60	1.00	0.60
A3	1.00	1.67	1.00

$$EVA1 = \sqrt[3]{1,00 \times 1,67 \times 1,00} = 1,19$$

$$EVA2 = \sqrt[3]{0,60 \times 1 \times 0,60} = 0,71$$

$$EVA3 = \sqrt[3]{1,00 \times 1,67 \times 1,00} = 1,19$$

$$\Sigma EV = 1,19 + 0,71 + 1,19 = 3,09$$

$$VPA1 = \frac{1,19}{3,09} = 0,39$$

$$VPA2 = \frac{0,71}{3,09} = 0,23$$

$$VPA3 = \frac{1,19}{3,09} = 0,39$$

Bobot variabel pendekatan makna kultural A1 (estetika) = 0,39

Bobot variabel pendekatan makna kultural A2 (keaslian bangunan) = 0,23

Bobot variabel pendekatan makna kultural A3 (keterawatan bangunan) = 0,39

Selanjutnya dilakukan uji konsistensi dengan menghitung nilai Indeks Konsistensi (CI).

Matriks yang mempunyai orde 2x2, dinyatakan konsisten apabila CI lebih kecil atau sama dengan RI (0.1), sedangkan untuk matriks dengan orde 3x3 dinyatakan konsisten apabila nilai CR lebih rendah atau sama dengan RI (0,1). Uji konsistensi terhadap VP dari sudut pandang planner sebagai berikut.

	A1	A2	A3
A1	1.00	1.67	1.00
A2	0.60	1.00	0.60
A3	1.00	1.67	1.00
Σ	2.60	4.34	2.60

+

$$\infty_{maks} = (0,39 \times 2,60) + (0,23 \times 4,34) + (0,39 \times 2,60) = 3,00$$

$$CI = \frac{3,00 - 3}{3 - 1} = 0$$

$0 \leq 0,1$ = konsisten

Proses perhitungan VP subvariabel B1 dan B2 sebagai berikut.

	A1	A2
A2	1.00	1.00
A2	1.00	1.00

$$EV B1 = \sqrt[3]{1,00 \times 1,00} = 1,00$$

$$EV B2 = \sqrt[3]{1,00 \times 1,00} = 1,00$$

$$\Sigma EV = 1,00 + 1,00 = 2,00$$

$$VP B1 = \frac{1,00}{2,00} = 0,50$$

$$VP B2 = \frac{1,00}{2,00} = 0,50$$

Bobot variabel pendekatan makna kultural B1 (kelangkaan bangunan) = 0,50

Bobot variabel pendekatan makna kultural A2 (keluarbiasaan bangunan) = 0,50

Selanjutnya dilakukan uji konsistensi dengan menghitung nilai Indeks Konsistensi (CI).

Matriks yang mempunyai orde 2x2, dinyatakan konsisten apabila CI lebih kecil atau sama dengan RI (0,1), sedangkan untuk matriks dengan orde 3x3 dinyatakan konsisten apabila nilai CR lebih rendah atau sama dengan RI (0,1). Uji konsistensi terhadap VP dari sudut pandang planner sebagai berikut.

	A1	A3	
A1	1.00	1.00	+
A3	1.00	1.00	
Σ	2.00	2.00	

$$\infty_{maks} = (0,50 \times 2,00) + (0,50 \times 2,00) = 2,00$$

$$CI = \frac{2,00 - 2}{2 - 1} = 0$$

$$0 \leq 0,1 = \text{konsisten}$$

Karena variabel C (fungsi objek dalam lingkungan) hanya memiliki 1 sub variabel yaitu C1 (citra kawasan), maka dengan menggunakan matriks identitas dapat diketahui nilai VP C1 adalah 1.

Penentuan bobot setiap kriteria nilai makna kultural objek studi dilakukan dengan cara mengalikan nilai kepentingan variabel dengan nilai kepentingan sub variabel nilai makna kultural. Berikut adalah hasil perhitungan bobot kriteria makna kultural (tabel 5.10).

Tabel 5. 10 Prioritas Bobot Makna Kultural dari Sudut Pandang Ahli Arsitektur

No	Makna kultural	VP Sub var	VP Var	Bobot	No	Makna kultural	VP Sub var	VP Var	Bobot	No	Makna kultural	VP Sub var	VP Var	Bobot
1	A1	0.39	0.36	0.14	9	A1	0.33	0.33	0.11	17	A1	0.33	0.36	0.12
	A2	0.23		0.08		A2	0.33		0.11		A2	0.33		0.12
	A3	0.39		0.14		A3	0.33		0.11		A3	0.33		0.12
	B1	0.50	0.28	0.14		B1	0.50	0.33	0.17		B1	0.63	0.28	0.14

Lanjutan Tabel 5.10 Prioritas Bobot Nilai Makna Kultural....

No	Makna kultural	VP Sub var	VP Var	Bobot	No	Makna kultural	VP Sub var	VP Var	Bobot	No	Makna kultural	VP Sub var	VP Var	Bobot
	B2	0.50		0.14		B2	0.50		0.17		B2	0.37		0.14
	C	1.00	0.36	0.36		C	1.00	0.33	0.33		C	1.00	0.36	0.36
2	A1	0.33	0.33	0.11	10	A1	0.39	0.36	0.14	18	A1	0.33	0.33	0.14
	A2	0.33		0.11		A2	0.23		0.08		A2	0.33		0.11
	A3	0.33		0.11		A3	0.39		0.14		A3	0.33		0.11
	B1	0.50	0.33	0.17		B1	0.56	0.28	0.16		B1	0.50	0.33	0.18
	B2	0.50		0.17		B2	0.44		0.13		B2	0.50		0.11
	C	1.00		0.33		C	1.00		0.36		C	1.00		0.36
3	A1	0.33	0.33	0.11	11	A1	0.42	0.36	0.15	19	A1	0.33	0.36	0.15
	A2	0.33		0.11		A2	0.25		0.09		A2	0.33		0.05
	A3	0.33		0.11		A3	0.33		0.12		A3	0.33		0.15
	B1	0.50	0.33	0.17		B1	0.63	0.28	0.18		B1	0.50	0.28	0.18
	B2	0.50		0.17		B2	0.37		0.11		B2	0.50		0.11
	C	1.00		0.33		C	1.00		0.36		C	1.00		0.36
4	A1	0.33	0.33	0.11	12	A1	0.14	0.28	0.04	20	A1	0.38	0.36	0.11
	A2	0.33		0.11		A2	0.43		0.12		A2	0.31		0.11
	A3	0.33		0.11		A3	0.43		0.12		A3	0.31		0.07
	B1	0.50	0.33	0.17		B1	0.71	0.36	0.26		B1	0.62	0.28	0.18
	B2	0.50		0.17		B2	0.29		0.10		B2	0.38		0.18
	C	1.00		0.33		C	1.00		0.36		C	1.00		0.36
5	A1	0.46	0.36	0.16	13	A1	0.14	0.28	0.04	21	A1	0.43	0.36	0.09
	A2	0.27		0.10		A2	0.43		0.12		A2	0.14		0.09
	A3	0.27		0.10		A3	0.43		0.12		A3	0.43		0.09
	B1	0.62	0.28	0.18		B1	0.71	0.36	0.26		B1	0.62	0.28	0.20
	B2	0.38		0.11		B2	0.29		0.10		B2	0.38		0.16
	C	1.00		0.36		C	1.00		0.36		C	1.00		0.36
6	A1	0.39	0.36	0.14	14	A1	0.33	0.33	0.11	22	A1	0.39	0.28	0.12
	A2	0.23		0.08		A2	0.33		0.11		A2	0.39		0.12
	A3	0.39		0.14		A3	0.33		0.11		A3	0.23		0.12
	B1	0.56	0.28	0.16		B1	0.50	0.33	0.17		B1	0.50	0.36	0.14
	B2	0.44		0.13		B2	0.50		0.17		B2	0.50		0.14
	C	1.00		0.36		C	1.00		0.33		C	1.00		0.36
7	A1	0.42	0.28	0.12	15	A1	0.33	0.33	0.11	23	A1	0.33	0.28	0.14
	A2	0.25		0.07		A2	0.33		0.11		A2	0.33		0.11
	A3	0.33		0.09		A3	0.33		0.11		A3	0.33		0.11
	B1	0.63	0.36	0.22		B1	0.50	0.33	0.17		B1	0.56	0.36	0.18
	B2	0.37		0.13		B2	0.50		0.17		B2	0.44		0.11
	C	1.00		0.36		C	1.00		0.33		C	1.00		0.36
8	A1	0.14	0.25	0.04	16	A1	0.33	0.33	0.11					
	A2	0.43		0.11		A2	0.33		0.11					
	A3	0.43		0.11		A3	0.33		0.11					
	B1	0.71	0.33	0.24		B1	0.50	0.33	0.17					
	B2	0.29		0.09		B2	0.50		0.17					
	C	1.00		0.42		C	1.00		0.33					

Sumber : hasil analisis, 2006

C. Sudut pandang ahli sejarah

Salah satu contoh penilaian tingkat kepentingan dari sudut pandang ahli sejarah adalah penilaian untuk Gedung Asuransi Jiwasraya.

- Variabel A (arsitektur) dibandingkan dengan variabel B (historis) = 1 : 1
- Variabel A (arsitektur) dibandingkan dengan variabel C (fungsi objek dalam lingkungan) = 4 : 5

- Variabel B (historis) dibandingkan dengan variabel C (fungsi objek dalam lingkungan) = 4 : 5
- Variabel A1(estetika) dibandingkan dengan variabel A2 (keaslian bangunan) = 5 : 3
- Variabel A1 (estetika) dibandingkan dengan variabel A3 (keterawatan bangunan) = 5 : 4
- Variabel A2 (keaslian bangunan) dibandingkan dengan variabel A3 (keterawatan bangunan) = 3 : 4
- Variabel B1 (kelangkaan bangunan) dibandingkan dengan variabel B2 (keluarbiasaan bangunan) = 2 : 5

Proses perhitungan VP variabel A, B dan C sebagai berikut.

	A	B	C
A	1.00	1.00	0.80
B	1.00	1.00	0.80
C	1.25	1.67	1.00

$$EVA = \sqrt[3]{1,00 \times 1,00 \times 0,80} = 0,93$$

$$EVB = \sqrt[3]{1,00 \times 1,00 \times 0,80} = 0,93$$

$$EVC = \sqrt[3]{1,25 \times 1,67 \times 1,00} = 1,28$$

$$\Sigma EV = 0,93 + 0,93 + 1,28 = 3,14$$

$$VPA = \frac{0,93}{3,14} = 0,30$$

$$VPB = \frac{0,93}{3,14} = 0,30$$

$$VPC = \frac{1,28}{3,14} = 0,41$$

Bobot variabel pendekatan makna kultural A (arsitektur) = 0,30

Bobot variabel pendekatan makna kultural B (historis) = 0,30

Bobot variabel pendekatan makna kultural C (fungsi objek dalam lingkungan) = 0,41

Selanjutnya dilakukan uji konsistensi dengan menghitung nilai Indeks Konsistensi (CI).

Matriks yang mempunyai orde 2x2, dinyatakan konsisten apabila CI lebih kecil atau sama dengan RI (0.1), sedangkan untuk matriks dengan orde 3x3 dinyatakan konsisten apabila nilai CR lebih rendah atau sama dengan RI (0,1). Uji konsistensi terhadap VP dari sudut pandang planner sebagai berikut.

	A	B	C
A	1.00	1.00	0.80
B	1.00	1.00	0.80
C	1.25	1.67	1.00
Σ	3.25	3.67	2.60

+

$$\infty maks = (0,30 \times 3,25) + (0,30 \times 3,25) + (0,41 \times 2,60) = 3,11$$

$$CI = \frac{3,11 - 3}{3 - 1} = 0,05$$

$$0 \leq 0,1 = \text{konsisten}$$

Proses perhitungan VP subvariabel A1, A2 dan A3 sebagai berikut.

	A1	A2	A3
A2	1.00	1.67	1.25
A2	0.60	1.00	0.75
A3	0.80	1.33	1.00

$$EVA1 = \sqrt[3]{1,00 \times 1,67 \times 1,25} = 1,28$$

$$EVA2 = \sqrt[3]{0,60 \times 1 \times 0,75} = 0,77$$

$$EVA3 = \sqrt[3]{0,80 \times 1,33 \times 1,00} = 1,02$$

$$\Sigma EV = 1,28 + 0,77 + 1,02 = 3,07$$

$$VPA1 = \frac{1,28}{3,07} = 0,42$$

$$VPA2 = \frac{0,77}{3,07} = 0,25$$

$$VPA3 = \frac{1,02}{3,07} = 0,33$$

Bobot variabel pendekatan makna kultural A1 (estetika) = 0,42

Bobot variabel pendekatan makna kultural A2 (keaslian bangunan) = 0,25

Bobot variabel pendekatan makna kultural A3 (keterawatan bangunan) = 0,33

Selanjutnya dilakukan uji konsistensi dengan menghitung nilai Indeks Konsistensi (CI).

Matriks yang mempunyai orde 2x2, dinyatakan konsisten apabila CI lebih kecil atau sama dengan RI (0.1), sedangkan untuk matriks dengan orde 3x3 dinyatakan konsisten apabila nilai CR lebih rendah atau sama dengan RI (0,1). Uji konsistensi terhadap VP dari sudut pandang planner sebagai berikut.

	A1	A2	A3
A1	1.00	1.67	1.25
A2	0.60	1.00	0.75
A3	0.80	1.33	1.00
Σ	2.40	4.00	3.00

+

$$\infty_{maks} = (0,42 \times 2,40) + (0,25 \times 4,00) + (0,33 \times 3,00) = 3,00$$

$$CI = \frac{3,00 - 3}{3 - 1} = 0$$

$0 \leq 0,1 = \text{konsisten}$

Proses perhitungan VP subvariabel B1 dan B2 sebagai berikut.

$$\begin{array}{c|cc} & A1 & A2 \\ A2 & 1.00 & 0.40 \\ A2 & 2.50 & 1.00 \end{array}$$

$$EV B1 = \sqrt[3]{1,00 \times 0,40} = 0,63$$

$$EV B2 = \sqrt[3]{2,50 \times 1,00} = 1,28$$

$$\Sigma EV = 0,63 + 1,28 = 2,21$$

$$VP B1 = \frac{0,63}{2,21} = 0,29$$

$$VP B2 = \frac{1,28}{2,21} = 0,71$$

Bobot variabel pendekatan makna kultural B1 (kelangkaan bangunan) = 0,29

Bobot variabel pendekatan makna kultural A2 (keluarbiasaan bangunan) = 0,71

Selanjutnya dilakukan uji konsistensi dengan menghitung nilai Indeks Konsistensi (CI). Matriks yang mempunyai orde 2x2, dinyatakan konsisten apabila CI lebih kecil atau sama dengan RI (0.1), sedangkan untuk matriks dengan orde 3x3 dinyatakan konsisten apabila nilai CR lebih rendah atau sama dengan RI (0,1). Uji konsistensi terhadap VP dari sudut pandang planner sebagai berikut.

$$\begin{array}{c|cc} & A1 & A3 \\ A1 & 1.00 & 0.40 \\ A3 & 2.50 & 1.00 \end{array} +$$

$$\Sigma \quad 3.50 \quad 1.40$$

$$\infty_{maks} = (0,29 \times 3,50) + (0,71 \times 1,40) = 2,00$$

$$CI = \frac{2,00 - 2}{2 - 1} = 0$$

$0 \leq 0,1 = \text{konsisten}$

Variabel C (fungsi objek dalam lingkungan) hanya memiliki 1 sub variabel, yaitu C1 (citra kawasan), maka dengan menggunakan matriks identitas dapat diketahui nilai VP C1 adalah 1.

Penentuan bobot setiap kriteria nilai makna kultural objek studi dilakukan dengan cara mengalikan nilai kepentingan variabel dengan nilai kepentingan sub variabel nilai makna kultural. Berikut adalah hasil perhitungan bobot kriteria makna kultural (tabel 5.11).

Tabel 5. 11 Prioritas Bobot Makna Kultural dari Sudut Pandang Ahli Sejarah Kota Surabaya

No	Makna kultural	VP Sub var	VP Var	Bobot	No	Makna kultural	VP Sub var	VP Var	Bobot	No	Makna kultural	VP Sub var	VP Var	Bobot
1	A1	0.42	0.30	0.12	9	A1	0.25	0.30	0.07	17	A1	0.42	0.30	0.12
	A2	0.25		0.07		A2	0.50		0.15		A2	0.25		0.07
	A3	0.33		0.10		A3	0.25		0.07		A3	0.33		0.10
	B1	0.29	0.30	0.08		B1	0.50	0.30	0.15		B1	0.80	0.30	0.24
	B2	0.71		0.21		B2	0.50		0.15		B2	0.20		0.06
	C	1.00		0.41		C	1.00		0.41		C	1.00		0.41
2	A1	0.25	0.30	0.07	10	A1	0.42	0.30	0.12	18	A1	0.20	0.30	0.06
	A2	0.50		0.15		A2	0.17		0.05		A2	0.60		0.18
	A3	0.25		0.07		A3	0.42		0.12		A3	0.20		0.06
	B1	0.50	0.30	0.15		B1	0.40	0.30	0.12		B1	0.50	0.30	0.15
	B2	0.50		0.15		B2	0.60		0.18		B2	0.50		0.15
	C	1.00		0.41		C	1.00		0.41		C	1.00		0.41
3	A1	0.25	0.30	0.07	11	A1	0.30	0.30	0.09	19	A1	0.50	0.30	0.15
	A2	0.50		0.15		A2	0.50		0.15		A2	0.25		0.07
	A3	0.25		0.07		A3	0.20		0.06		A3	0.25		0.07
	B1	0.50	0.30	0.15		B1	0.50	0.30	0.15		B1	0.50	0.30	0.15
	B2	0.50		0.15		B2	0.50		0.15		B2	0.50		0.15
	C	1.00		0.41		C	1.00		0.41		C	1.00		0.41
4	A1	0.25	0.30	0.07	12	A1	0.67	0.30	0.20	20	A1	0.14	0.30	0.04
	A2	0.50		0.15		A2	0.17		0.05		A2	0.57		0.17
	A3	0.25		0.07		A3	0.17		0.05		A3	0.29		0.08
	B1	0.50	0.30	0.15		B1	0.50	0.30	0.15		B1	0.50	0.30	0.15
	B2	0.50		0.15		B2	0.50		0.15		B2	0.50		0.15
	C	1.00		0.41		C	1.00		0.41		C	1.00		0.41
5	A1	0.50	0.30	0.15	13	A1	0.50	0.30	0.15	21	A1	0.33	0.30	0.10
	A2	0.17		0.05		A2	0.25		0.07		A2	0.33		0.10
	A3	0.33		0.10		A3	0.25		0.07		A3	0.33		0.10
	B1	0.50	0.30	0.15		B1	0.39	0.30	0.11		B1	0.50	0.30	0.15
	B2	0.50		0.15		B2	0.39		0.11		B2	0.50		0.15
	C	1.00		0.41		C	1.00		0.41		C	1.00		0.41
6	A1	0.42	0.30	0.12	14	A1	0.39	0.30	0.11	22	A1	0.46	0.30	0.14
	A2	0.17		0.05		A2	0.39		0.11		A2	0.27		0.08
	A3	0.42		0.12		A3	0.23		0.07		A3	0.27		0.08
	B1	0.50	0.30	0.15		B1	0.71	0.30	0.21		B1	0.50	0.30	0.15
	B2	0.50		0.15		B2	0.29		0.08		B2	0.50		0.15
	C	1.00		0.41		C	1.00		0.41		C	1.00		0.41
7	A1	0.67	0.30	0.20	15	A1	0.25	0.30	0.07	23	A1	0.28	0.30	0.08
	A2	0.17		0.05		A2	0.50		0.15		A2	0.36		0.11
	A3	0.17		0.05		A3	0.25		0.07		A3	0.36		0.11
	B1	0.50	0.30	0.15		B1	0.71	0.30	0.21		B1	0.50	0.30	0.15
	B2	0.50		0.15		B2	0.29		0.08		B2	0.50		0.15
	C	1.00		0.41		C	1.00		0.41		C	1.00		0.41
8	A1	0.25	0.30	0.07	16	A1	0.36	0.30	0.11					
	A2	0.50		0.15		A2	0.36		0.11					
	A3	0.25		0.07		A3	0.28		0.08					
	B1	0.50	0.30	0.15		B1	0.42	0.30	0.12					

Lanjutan Tabel 5.11 Prioritas Bobot Makna Kultural...

No	Makna kultural	VP Sub var	VP Var	Bobot
	B2	0.50		0.15
	C	1.00	0.41	0.41

No	Makna kultural	VP Sub var	VP Var	Bobot
	B2	0.58		0.17
	C	1.00	0.41	0.41

No	Makna kultural	VP Sub var	VP Var	Bobot

Sumber : hasil analisis, 2006

D. Sudut pandang konservasionis

Salah satu contoh penilaian tingkat kepentingan dari sudut pandang ahli konservasionis adalah penilaian untuk Gedung Asuransi Jiwasraya.

- Variabel A (arsitektur) dibandingkan dengan variabel B (historis) = 5 : 4
- Variabel A (arsitektur) dibandingkan dengan variabel C (fungsi objek dalam lingkungan) = 5 : 3
- Variabel B (historis) dibandingkan dengan variabel C (fungsi objek dalam lingkungan) = 4 : 3
- Variabel A1 (estetika) dibandingkan dengan variabel A2 (keaslian bangunan) = 1 : 1
- Variabel A1 (estetika) dibandingkan dengan variabel A3 (keterawatan bangunan) = 1 : 1
- Variabel A2 (keaslian bangunan) dibandingkan dengan variabel A3 (keterawatan bangunan) = 1 : 1
- Variabel B1 (kelangkaan bangunan) dibandingkan dengan variabel B2 (keluarbiasaan bangunan) = 1 : 1

Proses perhitungan VP variabel A, B dan C sebagai berikut.

	A	B	C
A	1.00	1.25	1.67
B	0.80	1.00	1.33
C	0.60	0.75	1.00

$$EVA = \sqrt[3]{1,00 \times 1,25 \times 1,67} = 1,28$$

$$EVB = \sqrt[3]{0,80 \times 1,00 \times 1,33} = 1,02$$

$$EVC = \sqrt[3]{0,60 \times 0,75 \times 1,00} = 0,77$$

$$\Sigma EV = 1,28 + 1,02 + 0,77 = 3,07$$

$$VPA = \frac{1,28}{3,07} = 0,42$$

$$VPB = \frac{1,02}{3,07} = 0,33$$

$$VPC = \frac{0,77}{3,07} = 0,25$$

Bobot variabel pendekatan makna kultural A (arsitektur) = 0,42

Bobot variabel pendekatan makna kultural B (historis) = 0,33

Bobot variabel pendekatan makna kultural C (fungsi objek dalam lingkungan) = 0,25

Selanjutnya dilakukan uji konsistensi dengan menghitung nilai Indeks Konsistensi (CI).

Matriks yang mempunyai orde 2x2, dinyatakan konsisten apabila CI lebih kecil atau sama dengan RI (0.1), sedangkan untuk matriks dengan orde 3x3 dinyatakan konsisten apabila nilai CR lebih rendah atau sama dengan RI (0,1). Uji konsistensi terhadap VP dari sudut pandang planner sebagai berikut.

	A	B	C
A	1.00	1.25	1.67
B	0.80	1.00	1.33
C	0.60	0.75	1.00
Σ	2.40	3.00	4.00

+

$$\infty_{maks} = (0,42 \times 2,40) + (0,33 \times 3,00) + (0,25 \times 4,00) = 3,00$$

$$CI = \frac{3,00 - 3}{3 - 1} = 0,00$$

$$0 \leq 0,1 = \text{konsisten}$$

Proses perhitungan VP subvariabel A1, A2 dan A3 sebagai berikut.

	A1	A2	A3
A2	1.00	1.00	1.00
A2	1.00	1.00	1.00
A3	1.00	1.00	1.00

$$EVA1 = \sqrt[3]{1,00 \times 1,00 \times 1,00} = 1,00$$

$$EVA2 = \sqrt[3]{1,00 \times 1,00 \times 01,00} = 1,00$$

$$EVA3 = \sqrt[3]{1,00 \times 1,00 \times 1,00} = 1,00$$

$$\Sigma EV = 1,00 + 1,00 + 1,00 = 3,00$$

$$VPA1 = \frac{1,00}{3,00} = 0,33$$

$$VPA2 = \frac{1,00}{3,00} = 0,33$$

$$VPA3 = \frac{1,00}{3,00} = 0,33$$

Bobot variabel pendekatan makna kultural A1 (estetika) = 0,33

Bobot variabel pendekatan makna kultural A2 (keaslian bangunan) = 0,33

Bobot variabel pendekatan makna kultural A3 (keterawatan bangunan) = 0,33

Selanjutnya dilakukan uji konsistensi dengan menghitung nilai Indeks Konsistensi (CI). Matriks yang mempunyai orde 2x2, dinyatakan konsisten apabila CI lebih kecil atau sama dengan RI (0.1), sedangkan untuk matriks dengan orde 3x3 dinyatakan konsisten apabila nilai CR lebih rendah atau sama dengan RI (0,1). Uji konsistensi terhadap VP dari sudut pandang planner sebagai berikut.

	A1	A2	A3
A1	1.00	1.00	1.00
A2	1.00	1.00	1.00
A3	1.00	1.00	1.00
Σ	3.00	3.00	3.00

+

$$\infty_{maks} = (0,33 \times 3,00) + (0,33 \times 3,00) + (0,33 \times 3,00) = 3,00$$

$$CI = \frac{3,00 - 3}{3 - 1} = 0$$

$$0 \leq 0,1 = \text{konsisten}$$

Proses perhitungan VP subvariabel B1 dan B2 sebagai berikut.

	A1	A2
A2	1.00	1.00
A2	1.00	1.00

$$EVB1 = \sqrt[3]{1,00 \times 1,00} = 1,00$$

$$EVB2 = \sqrt[3]{1,00 \times 1,00} = 1,00$$

$$\Sigma EV = 1,00 + 1,00 = 2,00$$

$$VPB1 = \frac{1,00}{2,00} = 0,50$$

$$VPB2 = \frac{1,00}{2,00} = 0,50$$

Bobot variabel pendekatan makna kultural B1 (kelangkaan bangunan) = 0,50

Bobot variabel pendekatan makna kultural A2 (keluarbiasaan bangunan) = 0,50

Selanjutnya dilakukan uji konsistensi dengan menghitung nilai Indeks Konsistensi (CI). Matriks yang mempunyai orde 2x2, dinyatakan konsisten apabila CI lebih kecil atau sama dengan RI (0.1), sedangkan untuk matriks dengan orde 3x3 dinyatakan konsisten apabila nilai CR lebih rendah atau sama dengan RI (0,1). Uji konsistensi terhadap VP dari sudut pandang planner sebagai berikut.

	A1	A3
A1	1.00	1.00
A3	1.00	1.00
Σ	2.00	2.00

+

$$\infty_{maks} = (0,50 \times 2,00) + (0,50 \times 2,00) = 2,00$$

$$CI = \frac{2,00 - 2}{2 - 1} = 0$$

$0 \leq 0,1 = \text{konsisten}$

Karena variabel C (fungsi objek dalam lingkungan) hanya memiliki 1 sub variabel yaitu C1 (citra kawasan), maka dengan menggunakan matriks identitas dapat diketahui nilai VP C1 adalah 1.

Penentuan bobot setiap kriteria nilai makna kultural objek studi dilakukan dengan cara mengalikan nilai kepentingan variabel dengan nilai kepentingan sub variabel nilai makna kultural. Berikut adalah hasil perhitungan bobot kriteria makna kultural (tabel 5.12).

Tabel 5. 12 Prioritas Bobot Makna Kultural dari Sudut Pandang Ahli Konservasionis

No	Makna kultural	VP Sub var	VP Var	Bobot	No	Makna kultural	VP Sub var	VP Var	Bobot	No	Makna kultural	VP Sub var	VP Var	Bobot
1	A1	0.33	0.42	0.14	9	A1	0.33	0.33	0.11	17	A1	0.33	0.36	0.12
	A2	0.33		0.14		A2	0.33		0.11		A2	0.33		0.12
	A3	0.33		0.14		A3	0.33		0.11		A3	0.33		0.12
	B1	0.50	0.33	0.17		B1	0.50	0.33	0.17		B1	0.57	0.36	0.21
	B2	0.50		0.17		B2	0.50		0.17		B2	0.43		0.16
	C	1.00		0.25		C	1.00		0.33		C	1.00	0.27	0.27
2	A1	0.33	0.33	0.11	10	A1	0.33	0.27	0.09	18	A1	0.33	0.33	0.11
	A2	0.33		0.11		A2	0.33		0.09		A2	0.33		0.11
	A3	0.33		0.11		A3	0.33		0.09		A3	0.33		0.11
	B1	0.50	0.33	0.17		B1	0.50	0.46	0.23		B1	0.50	0.33	0.17
	B2	0.50		0.17		B2	0.50		0.23		B2	0.50		0.17
	C	1.00		0.33		C	1.00	0.27	0.27		C	1.00	0.33	0.33
3	A1	0.33	0.33	0.11	11	A1	0.31	0.36	0.11	19	A1	0.33	0.33	0.11
	A2	0.33		0.11		A2	0.31		0.11		A2	0.33		0.11
	A3	0.33		0.11		A3	0.38		0.14		A3	0.33		0.11
	B1	0.50	0.33	0.17		B1	0.50	0.36	0.18		B1	0.50	0.33	0.17
	B2	0.50		0.17		B2	0.50		0.18		B2	0.50		0.17
	C	1.00		0.33		C	1.00	0.27	0.27		C	1.00	0.33	0.33
4	A1	0.33	0.33	0.11	12	A1	0.60	0.60	0.36	20	A1	0.33	0.36	0.12
	A2	0.33		0.11		A2	0.20		0.12		A2	0.33		0.12
	A3	0.33		0.11		A3	0.20		0.12		A3	0.33		0.12
	B1	0.50	0.33	0.17		B1	0.50	0.20	0.10		B1	0.50	0.36	0.18
	B2	0.50		0.17		B2	0.50		0.10		B2	0.50		0.18
	C	1.00		0.33		C	1.00	0.20	0.20		C	1.00	0.27	0.27
5	A1	0.33	0.31	0.10	13	A1	0.60	0.60	0.36	21	A1	0.60	0.60	0.36
	A2	0.33		0.10		A2	0.20		0.12		A2	0.20		0.12
	A3	0.33		0.10		A3	0.20		0.12		A3	0.20		0.12
	B1	0.50	0.38	0.19		B1	0.50	0.20	0.10		B1	0.50	0.20	0.10
	B2	0.50		0.19		B2	0.50		0.10		B2	0.50		0.10
	C	1.00		0.31		C	1.00	0.20	0.20		C	1.00	0.20	0.20
6	A1	0.38	0.33	0.13	14	A1	0.36	0.33	0.12	22	A1	0.33	0.36	0.12
	A2	0.31		0.10		A2	0.28		0.09		A2	0.33		0.12
	A3	0.31		0.10		A3	0.36		0.12		A3	0.33		0.12
	B1	0.50	0.42	0.21		B1	0.56	0.42	0.24		B1	0.50	0.36	0.18
	B2	0.50		0.21		B2	0.44		0.18		B2	0.50		0.18

Lanjutan Tabel 5.12 Prioritas Bobot Nilai Makna Kultural....

No	Makna kultural	VP Sub var	VP Var	Bobot
	C	1.00	0.25	0.25
7	A1	0.60	0.60	0.36
	A2	0.20		0.12
	A3	0.20		0.12
	B1	0.50	0.20	0.10
	B2	0.50		0.10
	C	1.00	0.20	0.20
8	A1	0.33	0.36	0.12
	A2	0.33		0.12
	A3	0.33		0.12
	B1	0.50	0.36	0.18
	B2	0.50		0.18
	C	1.00	0.27	0.27

No	Makna kultural	VP Sub var	VP Var	Bobot
	C	1.00	0.25	0.25
15	A1	0.33	0.33	0.11
	A2	0.33		0.11
	A3	0.33		0.11
	B1	0.50	0.33	0.17
	B2	0.50		0.17
	C	1.00	0.33	0.33
16	A1	0.36	0.33	0.12
	A2	0.28		0.09
	A3	0.36		0.12
	B1	0.56	0.42	0.24
	B2	0.44		0.18
	C	1.00	0.25	0.25

No	Makna kultural	VP Sub var	VP Var	Bobot
	C	1.00	0.27	0.27
23	A1	0.33	0.33	0.11
	A2	0.33		0.11
	A3	0.33		0.11
	B1	0.50	0.33	0.17
	B2	0.50		0.17
	C	1.00	0.33	0.33

Sumber : hasil analisis, 2006

E. Sudut pandang pemerintah Kota Surabaya

Salah satu contoh penilaian tingkat kepentingan dari sudut pandang pemerintah Kota Surabaya adalah penilaian untuk Gedung Asuransi Jiwasraya.

- Variabel A (arsitektur) dibandingkan dengan variabel B (historis) = 4 : 3
- Variabel A (arsitektur) dibandingkan dengan variabel C (fungsi objek dalam lingkungan) = 4: 5
- Variabel B (historis) dibandingkan dengan variabel C (fungsi objek dalam lingkungan) = 3 : 5
- Variabel A1(estetika) dibandingkan dengan variabel A2 (keaslian bangunan) = 5 : 2
- Variabel A1 (estetika) dibandingkan dengan variabel A3 (keterawatan bangunan) = 1 : 1
- Variabel A2 (keaslian bangunan) dibandingkan dengan variabel A3 (keterawatan bangunan) = 2 : 5
- Variabel B1 (kelangkaan bangunan) dibandingkan dengan variabel B2 (keluarbiasaan bangunan) = 5 : 2

Proses perhitungan VP variabel A, B dan C sebagai berikut.

	A	B	C
A	1.00	1.33	0.80
B	0.75	1.00	0.60
C	1.25	1.67	1.00

$$EVA = \sqrt[3]{1,00 \times 1,33 \times 0,80} = 1,02$$

$$EVB = \sqrt[3]{0,75 \times 1,00 \times 0,60} = 0,77$$

$$EVC = \sqrt[3]{1,25 \times 1,67 \times 1,00} = 1,28$$

$$\Sigma EV = 1,02 + 0,77 + 1,28 = 3,07$$

$$VPA = \frac{1,02}{3,07} = 0,33$$

$$VPB = \frac{0,77}{3,07} = 0,25$$

$$VPC = \frac{1,28}{3,07} = 0,42$$

Bobot variabel pendekatan makna kultural A (arsitektur) = 0,33

Bobot variabel pendekatan makna kultural B (historis) = 0,25

Bobot variabel pendekatan makna kultural C (fungsi objek dalam lingkungan) = 0,42

Selanjutnya dilakukan uji konsistensi dengan menghitung nilai Indeks Konsistensi (CI).

Matriks yang mempunyai orde 2x2, dinyatakan konsisten apabila CI lebih kecil atau sama dengan RI (0,1), sedangkan untuk matriks dengan orde 3x3 dinyatakan konsisten apabila nilai CR lebih rendah atau sama dengan RI (0,1). Uji konsistensi terhadap VP dari sudut pandang planner sebagai berikut.

	A	B	C
A	1.00	1.33	0.80
B	0.75	1.00	0.60
C	1.25	1.67	1.00
Σ	3.00	4.00	2.40

$$\infty maks = (0,33 \times 3,00) + (0,35 \times 4,00) + (0,42 \times 2,40) = 3,00$$

$$CI = \frac{3,00 - 3}{3 - 1} = 0,00$$

$$0 \leq 0,1 = \text{konsisten}$$

Proses perhitungan VP subvariabel A1, A2 dan A3 sebagai berikut.

	A1	A2	A3
A2	1.00	2.50	1.00
A2	0.40	1.00	0.40
A3	1.00	2.50	1.00

$$EVA1 = \sqrt[3]{1,00 \times 2,50 \times 1,00} = 1,36$$

$$EVA2 = \sqrt[3]{0,40 \times 1,00 \times 0,40} = 0,54$$

$$EVA3 = \sqrt[3]{1,00 \times 2,50 \times 1,00} = 1,36$$

$$\Sigma EV = 1,36 + 0,54 + 1,36 = 3,26$$

$$VPA1 = \frac{1,36}{3,26} = 0,42$$

$$VPA2 = \frac{0,54}{3,26} = 0,17$$

$$VPA3 = \frac{1,36}{3,26} = 0,42$$

Bobot variabel pendekatan makna kultural A1 (estetika) = 0,42

Bobot variabel pendekatan makna kultural A2 (keaslian bangunan) = 0,17

Bobot variabel pendekatan makna kultural A3 (keterawatan bangunan) = 0,42

Selanjutnya dilakukan uji konsistensi dengan menghitung nilai Indeks Konsistensi (CI).

Matriks yang mempunyai orde 2x2, dinyatakan konsisten apabila CI lebih kecil atau sama dengan RI (0,1), sedangkan untuk matriks dengan orde 3x3 dinyatakan konsisten apabila nilai CR lebih rendah atau sama dengan RI (0,1). Uji konsistensi terhadap VP dari sudut pandang planner sebagai berikut.

	A1	A2	A3
A1	1.00	2.50	1.00
A2	0.40	1.00	0.40
A3	1.00	2.50	1.00
Σ	2.40	6.00	2.40

$$+ \omega_{maks} = (0,42 \times 2,40) + (0,17 \times 6,00) + (0,42 \times 2,40) = 3,00$$

$$CI = \frac{3,00 - 3}{3 - 1} = 0$$

$0 \leq 0,1 = \text{konsisten}$

Proses perhitungan VP subvariabel B1 dan B2 sebagai berikut.

	A1	A2
A2	1.00	2.50
A2	0.40	1.00

$$EVB1 = \sqrt[3]{1,00 \times 2,50} = 1,58$$

$$EVB2 = \sqrt[3]{0,40 \times 1,00} = 0,63$$

$$\Sigma EV = 1,58 + 0,63 = 2,21$$

$$VPB1 = \frac{1,58}{2,21} = 0,71$$

$$VPB2 = \frac{0,63}{2,21} = 0,29$$

Bobot variabel pendekatan makna kultural B1 (kelangkaan bangunan) = 0,71

Bobot variabel pendekatan makna kultural A2 (keluarbiasaan bangunan) = 0,29

Selanjutnya dilakukan uji konsistensi dengan menghitung nilai Indeks Konsistensi (CI).

Matriks yang mempunyai orde 2x2, dinyatakan konsisten apabila CI lebih kecil atau

sama dengan RI (0.1), sedangkan untuk matriks dengan orde 3x3 dinyatakan konsisten apabila nilai CR lebih rendah atau sama dengan RI (0,1). Uji konsistensi terhadap VP dari sudut pandang planner sebagai berikut.

$$\begin{array}{c} \begin{array}{cc} & \begin{array}{cc} A1 & A3 \end{array} \\ \begin{array}{c} A1 \\ A3 \\ \Sigma \end{array} & \begin{array}{|cc|} \hline 1.00 & 2.50 \\ 0.40 & 1.00 \\ \hline 1.40 & 3.50 \end{array} \end{array} + \\ \omega_{maks} = (0,71 \times 1,40) + (0,29 \times 3,50) = 2,00 \end{array}$$

$$CI = \frac{2,00 - 2}{2 - 1} = 0$$

$0 \leq 0,1 = \text{konsisten}$

Karena variabel C (fungsi objek dalam lingkungan) hanya memiliki 1 sub variabel yaitu C1 (citra kawasan), maka dengan menggunakan matriks identitas dapat diketahui nilai VP C1 adalah 1.

Penentuan bobot setiap kriteria nilai makna kultural objek studi dilakukan dengan cara mengalikan nilai kepentingan variabel dengan nilai kepentingan sub variabel nilai makna kultural. Berikut adalah hasil perhitungan bobot kriteria makna kultural (tabel 5.13).

Tabel 5. 13 Prioritas Bobot Makna Kultural dari Sudut Pemerintah Kota Surabaya

No	Makna kultural	VP Sub var	VP Var	Bobot	No	Makna kultural	VP Sub var	VP Var	Bobot	No	Makna kultural	VP Sub var	VP Var	Bobot
1	A1	0.42	0.33	0.14	9	A1	0.11	0.33	0.04	17	A1	0.39	0.33	0.13
	A2	0.17		0.06		A2	0.33		0.11		A2	0.23		0.08
	A3	0.42		0.14		A3	0.56		0.18		A3	0.39		0.13
	B1	0.71	0.25	0.18		B1	0.50	0.25	0.13		B1	0.71	0.25	0.18
	B2	0.29		0.07		B2	0.50		0.13		B2	0.29		0.07
	C	1		0.42		C	1.00		0.42		C	1.00		0.42
2	A1	0.11	0.33	0.04	10	A1	0.42	0.33	0.14	18	A1	0.11	0.33	0.04
	A2	0.33		0.11		A2	0.17		0.06		A2	0.33		0.11
	A3	0.56		0.18		A3	0.42		0.14		A3	0.56		0.18
	B1	0.50	0.25	0.13		B1	0.71	0.25	0.18		B1	0.50	0.25	0.13
	B2	0.50		0.13		B2	0.29		0.07		B2	0.50		0.13
	C	1.00		0.42		C	1.00		0.42		C	1.00		0.42
3	A1	0.11	0.33	0.04	11	A1	0.42	0.33	0.14	19	A1	0.25	0.33	0.08
	A2	0.33		0.11		A2	0.17		0.06		A2	0.50		0.17
	A3	0.56		0.18		A3	0.42		0.14		A3	0.25		0.08
	B1	0.50	0.25	0.13		B1	0.71	0.25	0.18		B1	0.50	0.25	0.13
	B2	0.50		0.13		B2	0.29		0.07		B2	0.50		0.13
	C	1.00		0.42		C	1.00		0.42		C	1.00		0.42
4	A1	0.25	0.33	0.08	12	A1	0.25	0.33	0.08	20	A1	0.39	0.33	0.13
	A2	0.50		0.17		A2	0.50		0.17		A2	0.23		0.08
	A3	0.25		0.08		A3	0.25		0.08		A3	0.39		0.13
	B1	0.50	0.25	0.13		B1	0.50	0.25	0.13		B1	0.71	0.25	0.18
	B2	0.50		0.13		B2	0.50		0.13		B2	0.29		0.07
	C	1.00		0.42		C	1.00		0.42		C	1.00		0.42
5	A1	0.42	0.33	0.14	13	A1	0.25	0.33	0.08	21	A1	0.39	0.33	0.13
	A2	0.17		0.06		A2	0.50		0.17		A2	0.23		0.08

Lanjutan Tabel 5.13 Prioritas Bobot Nilai Makna Kultural....

No	Makna kultural	VP Sub var	VP Var	Bobot	No	Makna kultural	VP Sub var	VP Var	Bobot	No	Makna kultural	VP Sub var	VP Var	Bobot
	A3	0.42	0.25	0.14		A3	0.25	0.25	0.08		A3	0.39	0.25	0.13
	B1	0.71		0.18		B1	0.50		0.13		B1	0.71		0.18
	B2	0.29		0.07		B2	0.50		0.13		B2	0.29		0.07
	C	1.00		0.42		C	1.00		0.42		C	1.00		0.42
6	A1	0.42	0.33	0.14	14	A1	0.42	0.33	0.14	22	A1	0.42	0.33	0.14
	A2	0.17		0.06		A2	0.17		0.06		A2	0.17		0.06
	A3	0.42		0.14		A3	0.42		0.14		A3	0.42		0.14
	B1	0.71		0.18		B1	0.71		0.18		B1	0.71		0.18
	B2	0.29		0.07		B2	0.29		0.07		B2	0.29		0.07
	C	1.00		0.42		C	1.00		0.42		C	1.00		0.42
7	A1	0.42	0.33	0.14	15	A1	0.11	0.33	0.04	23	A1	0.42	0.33	0.14
	A2	0.17		0.06		A2	0.33		0.11		A2	0.17		0.06
	A3	0.42		0.14		A3	0.56		0.18		A3	0.42		0.14
	B1	0.71		0.18		B1	0.50		0.13		B1	0.71		0.18
	B2	0.29		0.07		B2	0.50		0.13		B2	0.29		0.07
	C	1.00		0.42		C	1.00		0.42		C	1.00		0.42
8	A1	0.42	0.33	0.14	16	A1	0.39	0.33	0.13					
	A2	0.17		0.06		A2	0.23		0.08					
	A3	0.42		0.14		A3	0.39		0.13					
	B1	0.71		0.18		B1	0.71		0.18					
	B2	0.29		0.07		B2	0.29		0.07					
	C	1.00		0.42		C	1.00		0.42					

Sumber : hasil analisis, 2006

5.3.2 Penilaian makna kultural

Selanjutnya, setelah diketahui bobot nilai makna kultural masing-masing bangunan dari setiap sudut pandang, maka dapat dilakukan penilaian makna kultural terhadap setiap objek bangunan. Cara penilaian makna kultural setiap objek bangunan adalah dengan mengkalikan nilai indikator penilaian makna kultural (observasi lapangan) dengan masing-masing bobot nilai makna kultural berdasarkan sudut pandang ahli-ahli terkait. Nilai indikator makna kultural diperoleh dari hasil observasi lapangan karena penilaian didasarkan pada kondisi eksisting bangunan. Setelah dilakukan penilaian objek studi di lapangan, maka untuk memperoleh nilai makna kultural bangunan adalah dengan cara mengkalikan penilaian objek studi di lapangan dengan bobot prioritas kepentingan makna kultural dari masing-masing sudut pandang. Lebih jelas mengenai nilai objek studi terhadap masing-masing makna kultural dilihat dari semua sudut pandang adalah sebagai berikut (Tabel 5.14 s/d 5.19).

Tabel 5. 14 Nilai Objek Studi Terhadap Kriteria A1 (Estetika) Dilihat dari Semua Sudut Pandang

No.	Nama bangunan	Nilai bangunan	Bobot P1	Nilai	Bobot P2	Nilai	Bobot P3	Nilai	Bobot P4	Nilai	Bobot P5	Nilai	Total nilai
1	Asuransi Jiwasraya	5	0.16	0.8	0.14	0.7	0.12	0.6	0.14	0.7	0.14	0.7	3.5
2	Warnet	2	0.07	0.14	0.16	0.32	0.07	0.14	0.11	0.22	0.04	0.08	0.9
3	Seriti Fotokopi	2	0.07	0.14	0.14	0.28	0.07	0.14	0.11	0.22	0.04	0.08	0.86
4	Air Mancur	2	0.07	0.14	0.12	0.24	0.07	0.14	0.11	0.22	0.08	0.16	0.9
5	Gereja Bethany Rajawali	4	0.05	0.2	0.04	0.16	0.15	0.6	0.10	0.4	0.14	0.56	1.92
6	Gedung Asuransi dan BNI '46	5	0.15	0.75	0.11	0.55	0.12	0.6	0.13	0.65	0.14	0.7	3.25
7	Gedung Jasaraharja	4	0.13	0.52	0.14	0.56	0.20	0.8	0.36	1.44	0.14	0.56	3.88
8	Kantor PT. Aneka Jasa Nusantara	2	0.05	0.1	0.11	0.22	0.07	0.14	0.12	0.24	0.14	0.28	0.98
9	Ruko ACA	1	0.07	0.07	0.11	0.11	0.07	0.07	0.11	0.11	0.04	0.04	0.4
10	Gedung Percetakan	4	0.16	0.64	0.11	0.44	0.12	0.48	0.09	0.36	0.14	0.56	2.48
11	Kantor Telegraf dan Fax	4	0.18	0.72	0.12	0.48	0.09	0.36	0.11	0.44	0.14	0.56	2.56
12	-	2	0.07	0.14	0.11	0.22	0.20	0.4	0.36	0.72	0.08	0.16	1.64
13	JASPIS	2	0.07	0.14	0.12	0.24	0.15	0.3	0.36	0.72	0.08	0.16	1.56
14	Kantor Pos Besar	4	0.16	0.64	0.14	0.56	0.11	0.44	0.12	0.48	0.14	0.56	2.68
15	Ruko	1	0.07	0.07	0.15	0.15	0.07	0.07	0.11	0.11	0.04	0.04	0.44
16	Pertamina UPDN V	4	0.15	0.6	0.11	0.44	0.11	0.44	0.12	0.48	0.13	0.52	2.48
17	Bank Prima Master	4	0.12	0.48	0.09	0.36	0.12	0.48	0.12	0.48	0.13	0.52	2.32
18	Bank BCA	1	0.11	0.11	0.14	0.14	0.06	0.06	0.11	0.11	0.04	0.04	0.46
19	Asuransi Wuwungan	2	0.11	0.22	0.16	0.32	0.15	0.3	0.11	0.22	0.08	0.16	1.22
20	Nyiur Cafe	2	0.12	0.24	0.14	0.28	0.04	0.08	0.12	0.24	0.13	0.26	1.1
21	-	2	0.09	0.18	0.12	0.24	0.10	0.2	0.36	0.72	0.13	0.26	1.6
22	Dharma Niaga	4	0.15	0.6	0.04	0.16	0.14	0.56	0.12	0.48	0.14	0.56	2.36
23	Bank Mandiri	4	0.15	0.6	0.11	0.44	0.08	0.32	0.11	0.44	0.14	0.56	2.36

Sumber : hasil analisis, 2006

Keterangan :

P1 = sudut pandang Ahli Perencana Kota

P4 = Sudut pandang Ahli Konservasionis

P2 = sudut pandang Ahli Arsitektur

P5 = Sudut pandang Pemerintah Kota Surabaya

P3 = sudut pandang Ahli Sejarah

Tabel 5. 15 Nilai Objek Studi Terhadap Kriteria A2 (Keterawatan) Dilihat dari Semua Sudut Pandang

No.	Nama bangunan	Nilai bangunan	Bobot P1	Nilai	Bobot P2	Nilai	Bobot P3	Nilai	Bobot P4	Nilai	Bobot P5	Nilai	Total nilai
1	Asuransi Jiwasraya	4	0.13	0.52	0.08	0.32	0.07	0.28	0.14	0.56	0.06	0.24	1.92
2	Warnet	2	0.28	0.56	0.10	0.2	0.15	0.3	0.11	0.22	0.11	0.22	1.5
3	Seriti Fotokopi	2	0.28	0.56	0.08	0.16	0.15	0.3	0.11	0.22	0.11	0.22	1.46
4	Air Mancur	0	0.28	0	0.07	0	0.15	0	0.11	0	0.17	0	0
5	Gereja Bethany Rajawali	5	0.23	1.15	0.11	0.55	0.05	0.25	0.1	0.5	0.06	0.3	2.75
6	Gedung Asuransi dan BNI '46	1	0.15	0.15	0.11	0.11	0.05	0.05	0.10	0.1	0.06	0.06	0.47
7	Gedung Jasaraharja	2	0.13	0.26	0.08	0.16	0.05	0.1	0.12	0.24	0.06	0.12	0.88
8	Kantor PT. Aneka Jasa Nusantara	2	0.16	0.32	0.11	0.22	0.15	0.3	0.12	0.24	0.06	0.12	1.2
9	Ruko ACA	3	0.28	0.84	0.11	0.33	0.15	0.45	0.11	0.33	0.11	0.33	2.28
10	Gedung Percetakan	3	0.13	0.39	0.11	0.33	0.05	0.15	0.09	0.27	0.06	0.18	1.32
11	Kantor Telegraf dan Fax	2	0.11	0.22	0.12	0.24	0.15	0.3	0.11	0.22	0.06	0.12	1.1
12	-	0	0.14	0	0.11	0	0.05	0	0.12	0	0.17	0	0
13	JASPIS	0	0.14	0	0.12	0	0.07	0	0.12	0	0.17	0	0
14	Kantor Pos Besar	4	0.13	0.52	0.11	0.44	0.11	0.44	0.09	0.36	0.11	0.44	2.2
15	Ruko	4	0.28	1.12	0.05	0.2	0.15	0.6	0.11	0.44	0.08	0.32	2.68
16	Pertamina UPDN V	4	0.12	0.48	0.11	0.44	0.11	0.44	0.09	0.36	0.08	0.32	2.04
17	Bank Prima Master	5	0.15	0.75	0.09	0.45	0.07	0.35	0.12	0.6	0.11	0.55	2.7
18	Bank BCA	4	0.26	1.04	0.08	0.32	0.18	0.72	0.11	0.44	0.17	0.68	3.2
19	Asuransi Wuwungan	1	0.26	0.26	0.10	0.1	0.07	0.07	0.11	0.11	0.08	0.08	0.62
20	Nyiur Cafe	4	0.15	0.6	0.08	0.32	0.17	0.68	0.12	0.48	0.08	0.32	2.4
21	-	1	0.09	0.09	0.07	0.07	0.10	0.1	0.12	0.12	0.06	0.06	0.44
22	Dharma Niaga	3	0.12	0.36	0.11	0.33	0.08	0.24	0.12	0.36	0.06	0.18	1.47
23	Bank Mandiri	5	0.12	0.6	0.11	0.55	0.11	0.55	0.11	0.55	0.06	0.3	2.55

Sumber : hasil analisis, 2006

Keterangan :

P1 = sudut pandang Ahli Perencana Kota

P4 = Sudut pandang Ahli Konservasionis

P2 = sudut pandang Ahli Arsitektur

P5 = Sudut pandang Pemerintah Kota Surabaya

P3 = sudut pandang Ahli Sejarah

Tabel 5. 16 Nilai Objek Studi Terhadap Kriteria A3 (Keaslian) Dilihat dari Semua Sudut Pandang

No.	Nama bangunan	Nilai bangunan	Bobot P1	Nilai	Bobot P2	Nilai	Bobot P3	Nilai	Bobot P4	Nilai	Bobot P5	Nilai	Total nilai
1	Asuransi Jiwasraya	5	0.13	0.65	0.14	0.7	0.10	0.5	0.14	0.7	0.14	0.7	3.25
2	Warnet	2	0.07	0.14	0.10	0.2	0.07	0.14	0.11	0.22	0.18	0.36	1.06
3	Seriti Fotokopi	2	0.07	0.14	0.14	0.28	0.07	0.14	0.11	0.22	0.18	0.36	1.14
4	Air Mancur	1	0.07	0.07	0.09	0.09	0.07	0.07	0.11	0.11	0.08	0.08	0.42
5	Gereja Bethany Rajawali	2	0.14	0.28	0.11	0.22	0.10	0.2	0.10	0.2	0.14	0.28	1.18
6	Gedung Asuransi dan BNI '46	5	0.12	0.6	0.11	0.55	0.12	0.6	0.10	0.5	0.14	0.7	2.95
7	Gedung Jasaraharja	2	0.17	0.34	0.14	0.28	0.05	0.1	0.12	0.24	0.14	0.28	1.24
8	Kantor PT. Aneka Jasa Nusantara	3	0.21	0.63	0.11	0.33	0.07	0.21	0.12	0.36	0.14	0.42	1.95
9	Ruko ACA	1	0.07	0.07	0.11	0.11	0.07	0.07	0.11	0.11	0.18	0.18	0.54
10	Gedung Percetakan	5	0.13	0.65	0.11	0.55	0.12	0.6	0.09	0.45	0.14	0.7	2.95
11	Kantor Telegraf dan Fax	4	0.14	0.56	0.12	0.48	0.06	0.24	0.14	0.56	0.14	0.56	2.4
12	-	1	0.21	0.21	0.11	0.11	0.05	0.05	0.12	0.12	0.08	0.08	0.57
13	JASPIS	1	0.21	0.21	0.12	0.12	0.07	0.07	0.12	0.12	0.08	0.08	0.6
14	Kantor Pos Besar	5	0.13	0.65	0.11	0.55	0.07	0.35	0.12	0.6	0.14	0.7	2.85
15	Ruko	1	0.07	0.07	0.15	0.15	0.07	0.07	0.11	0.11	0.18	0.18	0.58
16	Pertamina UPDN V	5	0.15	0.75	0.07	0.35	0.08	0.4	0.12	0.6	0.13	0.65	2.75
17	Bank Prima Master	4	0.15	0.6	0.09	0.36	0.10	0.4	0.12	0.48	0.13	0.52	2.36
18	Bank BCA	0	0.05	0.00	0.14	0.00	0.06	0.00	0.11	0.00	0.18	0.00	0.00
19	Asuransi Wuwungan	0	0.05	0.00	0.10	0.00	0.07	0.00	0.11	0.00	0.08	0.00	0.00
20	Nyiur Cafe	3	0.15	0.45	0.14	0.42	0.08	0.24	0.12	0.36	0.13	0.39	1.86
21	-	3	0.23	0.69	0.09	0.27	0.10	0.3	0.12	0.36	0.13	0.39	2.01
22	Dharma Niaga	5	0.15	0.75	0.11	0.55	0.08	0.4	0.12	0.6	0.14	0.7	3
23	Bank Mandiri	5	0.15	0.75	0.11	0.55	0.11	0.55	0.11	0.55	0.14	0.7	3.1

Sumber : hasil analisis, 2006

Keterangan :

P1 = sudut pandang Ahli Perencana Kota

P4 = Sudut pandang Ahli Konservasionis

P2 = sudut pandang Ahli Arsitektur

P5 = Sudut pandang Pemerintah Kota Surabaya

P3 = sudut pandang Ahli Sejarah

Tabel 5. 17 Nilai Objek Studi Terhadap Kriteria B1(Kelangkaan) Dilihat dari Semua Sudut Pandang

No.	Nama bangunan	Nilai bangunan	Bobot P1	Nilai	Bobot P2	Nilai	Bobot P3	Nilai	Bobot P4	Nilai	Bobot P5	Nilai	Total nilai
1	Asuransi Jiwasraya	4	0.15	0.6	0.14	0.56	0.08	0.32	0.17	0.68	0.18	0.72	2.88
2	Warnet	0	0.13	0	0.18	0	0.15	0	0.17	0	0.13	0	0
3	Seriti Fotokopi	0	0.13	0	0.16	0	0.15	0	0.17	0	0.13	0	0
4	Air Mancur	0	0.13	0	0.22	0	0.15	0	0.17	0	0.13	0	0
5	Gereja Bethany Rajawali	3	0.13	0.39	0.24	0.72	0.15	0.45	0.19	0.57	0.18	0.54	2.67
6	Gedung Asuransi dan BNI '46	3	0.14	0.42	0.17	0.51	0.15	0.45	0.21	0.63	0.18	0.54	2.55
7	Gedung Jasaraharja	2	0.13	0.26	0.16	0.32	0.15	0.3	0.10	0.2	0.18	0.36	1.44
8	Kantor PT. Aneka Jasa Nusantara	1	0.17	0.17	0.17	0.17	0.15	0.15	0.18	0.18	0.18	0.18	0.85
9	Ruko ACA	0	0.13	0	0.17	0	0.15	0	0.17	0	0.13	0	0
10	Gedung Percetakan	4	0.13	0.52	0.17	0.68	0.12	0.48	0.23	0.92	0.18	0.72	3.32
11	Kantor Telegraf dan Fax	3	0.14	0.42	0.18	0.54	0.15	0.45	0.18	0.54	0.18	0.54	2.49
12	-	0	0.13	0	0.17	0	0.15	0	0.10	0	0.13	0	0
13	JASPIS	0	0.13	0	0.14	0	0.11	0	0.10	0	0.13	0	0
14	Kantor Pos Besar	5	0.13	0.65	0.18	0.9	0.21	1.05	0.24	1.2	0.18	0.9	4.7
15	Ruko	0	0.13	0	0.18	0	0.21	0	0.17	0	0.13	0	0
16	Pertamina UPDN V	5	0.14	0.7	0.18	0.9	0.12	0.6	0.24	1.2	0.18	0.9	4.3
17	Bank Prima Master	4	0.16	0.64	0.20	0.8	0.24	0.96	0.21	0.84	0.18	0.72	3.96
18	Bank BCA	0	0.13	0.00	0.14	0.00	0.15	0.00	0.17	0.00	0.13	0.00	0.00
19	Asuransi Wuwungan	1	0.13	0.13	0.18	0.18	0.15	0.15	0.17	0.17	0.13	0.13	0.76
20	Nyiur Cafe	1	0.13	0.13	0.16	0.16	0.15	0.15	0.18	0.18	0.18	0.18	0.8
21	-	1	0.17	0.17	0.22	0.22	0.15	0.15	0.10	0.1	0.18	0.18	0.82
22	Dharma Niaga	3	0.14	0.42	0.24	0.72	0.15	0.45	0.18	0.54	0.18	0.54	2.67
23	Bank Mandiri	4	0.17	0.68	0.17	0.68	0.15	0.6	0.17	0.68	0.18	0.72	3.36

Sumber : hasil analisis, 2006

Keterangan :

P1 = sudut pandang Ahli Perencana Kota

P4 = Sudut pandang Ahli Konservasionis

P2 = sudut pandang Ahli Arsitektur

P5 = Sudut pandang Pemerintah Kota Surabaya

P3 = sudut pandang Ahli Sejarah

Tabel 5. 18 Nilai Objek Studi Terhadap Kriteria B2 (Keluarbiasaan) Dilihat dari Semua Sudut Pandang

No.	Nama bangunan	Nilai bangunan	Bobot P1	Nilai	Bobot P2	Nilai	Bobot P3	Nilai	Bobot P4	Nilai	Bobot P5	Nilai	Total nilai
1	Asuransi Jiwasraya	1	0.10	0.1	0.14	0.14	0.21	0.21	0.17	0.17	0.07	0.07	0.69
2	Warnet	0	0.13	0	0.17	0	0.15	0	0.17	0	0.13	0	0
3	Seriti Fotokopi	0	0.13	0	0.17	0	0.15	0	0.17	0	0.13	0	0
4	Air Mancur	0	0.13	0	0.17	0	0.15	0	0.17	0	0.13	0	0
5	Gereja Bethany Rajawali	1	0.13	0.13	0.11	0.11	0.15	0.15	0.19	0.19	0.07	0.07	0.65
6	Gedung Asuransi dan BNI '46	1	0.11	0.11	0.13	0.13	0.15	0.15	0.21	0.21	0.07	0.07	0.67
7	Gedung Jasaraharja	0	0.13	0	0.13	0	0.15	0	0.10	0	0.07	0	0
8	Kantor PT. Aneka Jasa Nusantara	0	0.08	0	0.09	0	0.15	0	0.18	0	0.07	0	0
9	Ruko ACA	0	0.13	0	0.17	0	0.15	0	0.17	0	0.13	0	0
10	Gedung Percetakan	1	0.13	0.13	0.13	0.13	0.18	0.18	0.23	0.23	0.07	0.07	0.74
11	Kantor Telegraf dan Fax	1	0.11	0.11	0.11	0.11	0.15	0.15	0.18	0.18	0.07	0.07	0.62
12	-	0	0.13	0	0.10	0	0.15	0	0.10	0	0.13	0	0
13	JASPIS	0	0.13	0	0.10	0	0.11	0	0.10	0	0.13	0	0
14	Kantor Pos Besar	4	0.13	0.52	0.17	0.68	0.08	0.32	0.18	0.72	0.07	0.28	2.52
15	Ruko	0	0.13	0	0.17	0	0.08	0	0.17	0	0.13	0	0
16	Pertamina UPDN V	3	0.11	0.33	0.17	0.51	0.17	0.51	0.18	0.54	0.07	0.21	2.1
17	Bank Prima Master	1	0.09	0.09	0.11	0.11	0.06	0.06	0.16	0.16	0.07	0.07	0.49
18	Bank BCA	1	0.13	0.13	0.17	0.17	0.15	0.15	0.17	0.17	0.13	0.26	1.5
19	Asuransi Wuwungan	1	0.13	0.13	0.14	0.14	0.15	0.15	0.17	0.17	0.13	0.13	0.72
20	Nyiur Cafe	0	0.13	0	0.11	0	0.15	0	0.18	0	0.07	0	0
21	-	0	0.08	0	0.11	0	0.15	0	0.10	0	0.07	0	0
22	Dharma Niaga	1	0.11	0.11	0.18	0.18	0.15	0.15	0.18	0.18	0.07	0.07	0.69
23	Bank Mandiri	1	0.08	0.08	0.16	0.16	0.15	0.15	0.17	0.17	0.07	0.07	0.55

Sumber : hasil analisis, 2006

Keterangan :

P1 = sudut pandang Ahli Perencana Kota

P4 = Sudut pandang Ahli Konservasionis

P2 = sudut pandang Ahli Arsitektur

P5 = Sudut pandang Pemerintah Kota Surabaya

P3 = sudut pandang Ahli Sejarah

Tabel 5. 19 Nilai Objek Studi Terhadap Kriteria C (Citra Kawasan) Dilihat dari Semua Sudut Pandang

No.	Nama bangunan	Nilai bangunan	Bobot P1	Nilai	Bobot P2	Nilai	Bobot P3	Nilai	Bobot P4	Nilai	Bobot P5	Nilai	Total nilai
1	Asuransi Jiwasraya	5	0.33	1.65	0.36	1.8	0.41	2.05	0.25	1.25	0.42	2.1	8.85
2	Warnet	1	0.33	0.33	0.36	0.36	0.41	0.41	0.33	0.33	0.42	0.42	1.85
3	Seriti Fotokopi	1	0.33	0.33	0.36	0.36	0.41	0.41	0.33	0.33	0.42	0.42	1.85
4	Air Mancur	0	0.33	0	0.36	0	0.41	0	0.33	0	0.42	0	0
5	Gereja Bethany Rajawali	2	0.33	0.33	0.42	0.42	0.41	0.41	0.31	0.31	0.42	0.42	1.89
6	Gedung Asuransi dan BNI '46	2	0.33	0.33	0.42	0.42	0.41	0.82	0.31	0.62	0.42	0.84	3.03
7	Gedung Jasaraharja	2	0.33	0.66	0.33	0.66	0.41	0.82	0.25	0.5	0.42	0.84	3.48
8	Kantor PT. Aneka Jasa Nusantara	1	0.33	0.33	0.33	0.33	0.41	0.41	0.27	0.27	0.42	0.42	1.76
9	Ruko ACA	2	0.33	0.66	0.33	0.66	0.41	0.82	0.33	0.66	0.42	0.84	3.64
10	Gedung Percetakan	4	0.33	1.32	0.33	1.32	0.41	1.64	0.27	1.08	0.42	1.68	7.04
11	Kantor Telegraf dan Fax	1	0.33	0.33	0.36	0.36	0.41	0.41	0.27	0.27	0.42	0.42	1.79
12	-	0	0.33	0	0.33	0	0.41	0	0.20	0	0.42	0	0
13	JASPIS	0	0.33	0	0.36	0	0.41	0	0.20	0	0.42	0	0
14	Kantor Pos Besar	4	0.33	1.32	0.36	1.44	0.41	1.64	0.25	1	0.42	1.68	7.08
15	Ruko	2	0.33	0.66	0.36	0.72	0.41	0.82	0.33	0.66	0.42	0.84	3.7
16	Pertamina UPDN V	5	0.33	1.65	0.36	1.8	0.41	2.05	0.25	1.25	0.42	2.1	8.85
17	Bank Prima Master	5	0.33	1.65	0.36	1.8	0.41	2.05	0.27	1.35	0.42	2.1	8.95
18	Bank BCA	1	0.33	0.33	0.36	0.36	0.41	0.41	0.33	0.33	0.42	0.42	1.85
19	Asuransi Wuwungan	0	0.33	0	0.36	0	0.41	0	0.33	0	0.42	0	0
20	Nyiur Cafe	1	0.33	0.33	0.36	0.36	0.41	0.41	0.27	0.27	0.42	0.42	1.79
21	-	0	0.33	0	0.36	0	0.41	0	0.20	0	0.42	0	0
22	Dharma Niaga	3	0.33	0.99	0.42	1.26	0.41	1.23	0.27	0.81	0.42	1.26	5.55
23	Bank Mandiri	4	0.33	1.32	0.33	1.32	0.41	1.64	0.33	1.32	0.42	1.68	7.28

Sumber : hasil analisis, 2006

Keterangan :

P1 = sudut pandang Ahli Perencana Kota

P4 = Sudut pandang Ahli Konservasionis

P2 = sudut pandang Ahli Arsitektur

P5 = Sudut pandang Pemerintah Kota Surabaya

P3 = sudut pandang Ahli Sejarah

5.3.3 Perangkingan total nilai makna kultural

Setelah diketahui nilai objek bangunan terhadap setiap kriteria makna kultural, maka dapat dihitung total nilai makna kultural bangunan dengan cara menambahkan semua nilai objek terhadap setiap kriteria makna kultural. Lebih jelas mengenai total nilai makna kultural bangunan sebagai berikut (tabel 5.20).

Tabel 5. 20 Total Nilai Makna Kultural Bangunan di Jalan Veteran

No	Nama Bangunan	Alamat	Kriteria Makna Kultural						Σnilai makna kultural
			A1	A2	A3	B1	B2	C	
1	Asuransi Jiwasraya	Jl. Sikatan 1	3.50	1.92	3.25	2.88	0.69	8.85	21.09
2	Warnet	Jl. Veteran 29	0.90	1.50	1.06	0.00	0.00	1.85	5.31
3	Seriti Fotokopi	Jl. Veteran 29	0.86	1.46	1.14	0.00	0.00	1.85	5.31
4	Air Mancur	Jl. Veteran 27	0.90	0.00	0.42	0.00	0.00	0.00	1.32
5	Gereja Bethany Rajawali	Jl. Veteran 23-25	1.92	2.75	1.18	2.67	0.65	3.03	12.20
6	Gedung Asuransi dan BNI '46	Jl. Veteran 19-21	3.25	0.47	2.95	2.55	0.67	3.48	13.37
7	Gedung Jasaraharja	Jl. Veteran 17	3.88	0.88	1.24	1.44	0.00	1.72	9.16
8	Kantor PT. Aneka Jasa Nusantara	Jl. Veteran 15	0.98	1.20	1.95	0.85	0.00	1.76	6.74
9	Ruko ACA	Jl. Veteran 11-13	0.40	2.28	0.54	0.00	0.00	3.64	6.86
10	Gedung Percetakan	Jl. Veteran 3-7	2.48	1.32	2.95	3.32	0.74	7.04	17.85
11	Kantor Telegraf dan Fax	Jl. Veteran 1	2.56	1.10	2.40	2.49	0.62	1.79	10.96
12	-		1.64	0.00	0.57	0.00	0.00	0.00	2.21
13	JASPIS		1.56	0.00	0.60	0.00	0.00	0.00	2.16
14	Kantor Pos Besar	Jl. Kebonrojo	2.68	2.20	2.85	4.70	2.52	7.08	22.03
15	Ruko	Jl. Veteran 2-4	0.44	2.68	0.58	0.00	0.00	3.70	7.40
16	Pertamina UPDN V	Jl. Veteran 6-8	2.48	2.04	2.75	4.30	2.10	8.85	22.52
17	Bank Prima Master	Jl. Veteran 10-16	2.32	2.70	2.36	3.96	0.49	8.95	20.78
18	Bank BCA	Jl. Veteran 18-24	0.46	3.20	0.00	0.00	1.50	1.85	7.01
19	Asuransi Wuwungan	Jl. Veteran 26-28	1.22	0.62	0.00	0.76	0.72	0.00	3.32
20	Nyiur Cafe	Jl. Veteran 30-32	1.10	2.40	1.86	0.80	0.00	1.79	7.95
21	-	Jl. Veteran 34-36	1.60	0.44	2.01	0.82	0.00	0.00	4.87
22	Dharma Niaga	Jl. Veteran 38-40	2.36	1.47	3.00	2.67	0.69	5.55	15.74
23	Bank Mandiri	Jl. Veteran 42-44	2.36	2.55	3.10	3.36	0.63	7.28	19.28

Sumber : hasil analisis, 2006

Penentuan rangking bangunan berdasarkan nilai makna kulturalnya dilakukan dengan tahapan sesuai dengan metode Sturges (Lubis, 1986), sebagai berikut :

1. Penentuan jumlah kelas interval

kelas interval adalah suatu rentang nilai tempat nilai makna kultural objek bangunan terdistribusi di dalamnya. Kelas interval akan membantu mengamati distribusi nilai, sehingga juga memudahkan perangkingan objek studi. Dalam menentukan kelas interval digunakan metode Sturges, yaitu dengan rumus :

$$k = 1 + 3,3 \log n$$

dimana :

k = jumlah kelas interval

n = jumlah unit analisis (objek bangunan)

Berdasarkan rumus diatas, maka jumlah kelas interval untuk distribusi nilai makna kultural objek bangunan adalah :

$$k = 1 + 3,3 \log n$$

$$k = 1 + 3,3 \log 23$$

$$k = 5,49 \rightarrow 6 \text{ (dibulatkan)}$$

Hasil perhitungan tersebut menunjukkan bahwa nilai makna kultural objek studi seharusnya terdistribusi ke dalam 6 (enam) kelas interval. Panjang rentang nilainya (interval) diperoleh dengan rumus (tabel 5.21):

$$I = \frac{\text{jarak (nilai maksimum - nilai minimum)}}{\text{jumlah kelas interval}}$$

$$I = \frac{22,52 - 1,32}{6}$$

$$I = 3.53$$

Tabel 5. 21 Distribusi Nilai Makna Kultural Objek Bangunan

No. Kelas	Inteval kelas	Nilai tengah	Frekuensi	xi.fi
1	1,32 – 4,85	3,085	4	12.34
2	4,86 – 8,39	6,625	8	53
3	8,40 – 11,93	10,165	2	20.33
4	11,94 – 15,47	13,705	2	27.41
5	15,48 – 19,01	17,245	2	34.49
6	19,02 – 22,55	20,785	5	103.905
Jumlah			23	251.495

Sumber : Hasil analisis, 2006

Hasil pendistribusian nilai makna kultural adalah perangkingan objek bangunan berdasarkan nilai makna kulturalnya, yaitu sebagai berikut (tabel 5.22)

Tabel 5. 22 Perangkingan Nilai Makna Kultural Objek Bangunan

No.	Nama bangunan	A1	A2	A3	B1	B2	C	Σnilai makna kultural
4	Air Mancur	0.90	0.00	0.42	0.00	0.00	0.00	1.32
13	JASPIIS	1.56	0.00	0.60	0.00	0.00	0.00	2.16
12	-	1.64	0.00	0.57	0.00	0.00	0.00	2.21
19	Asuransi Wuwungan	1.22	0.62	0.41	0.76	0.72	0.00	3.32
21	-	1.60	0.44	2.01	0.82	0.00	0.00	4.87
2	Warnet	0.90	1.50	1.06	0.00	0.00	1.85	5.31
3	Seriti Fotokopi	0.86	1.46	1.14	0.00	0.00	1.85	5.31
8	Kantor PT. Aneka Jasa Nusantara	0.98	1.20	1.30	0.85	0.00	0.00	6.74
9	Ruko ACA	0.40	3.04	0.54	0.00	0.00	3.64	6.86
18	Bank BCA	0.46	3.20	0.00	0.00	1.50	1.85	7.01
15	Ruko	0.44	2.68	0.58	0.00	0.00	3.70	7.40

Lanjutan Tabel 5.22 Perangkingan Nilai Makna Kultural Objek Bangunan

No.	Nama bangunan	A1	A2	A3	B1	B2	C	Σnilai makna kultural
20	Nyiur Cafe	1.10	2.40	1.86	0.80	0.00	1.79	7.95
7	Gedung Jasaraharja	3.88	0.44	1.24	1.44	0.00	1.72	9.16
11	Kantor Telegraf dan Fax	2.56	1.10	2.40	2.49	0.62	1.79	10.96
5	Gereja Bethany Rajawali	1.92	2.75	1.18	2.67	0.65	3.03	12.20
6	Gedung Asuransi dan BNI '46	3.25	0.47	2.95	2.55	0.67	1.74	13.37
22	Dharma Niaga	2.36	1.47	3.00	2.67	0.69	5.55	15.74
10	Gedung Percetakan	2.48	1.32	2.95	3.32	0.74	7.04	17.85
23	Bank Mandiri	2.36	2.55	3.10	3.36	0.63	7.28	19.28
17	Bank Prima Master	2.32	2.70	2.36	3.96	0.49	8.95	20.78
1	Asuransi Jiwasraya	3.50	1.92	3.25	2.88	0.69	8.85	21.09
14	Kantor Pos Besar	2.68	2.20	2.85	4.70	2.52	7.08	22.03
16	Pertamina UPDN V	2.48	2.04	2.75	4.30	2.10	8.85	22.52

Sumber : Hasil analisis, 2006

Lebih jelas mengenai nilai makna kultural bangunan di Jalan Veteran dapat dilihat pada gambar 5.36 berikut.





Gambar 5. 36 Peta nilai makna kultural bangunan di koridor Jalan Veteran

5.4 Konsep dan Strategi Pelestarian

5.4.1 Konsep struktur tata ruang kota

Konsep struktur tata ruang bertujuan untuk menentukan fungsi Jalan Veteran sebagai bagian dari *old CBD* Jembatan Merah, dengan diberikannya fungsi tersebut diharapkan dapat mempertahankan vitalitas Jalan Veteran sebagai situs cagar budaya. Dasar penentuan konsep struktur adalah kebijakan tata ruang pemerintah, sejarah perkembangan Jalan Veteran dan hasil analisis struktur tata ruang. Konsep struktur tata ruang di Jalan Veteran tidak lepas dari fungsi dan peran Kawasan Jembatan Merah sebagai pusat pelayanan kota Surabaya.

Berdasarkan RTRW Kota Surabaya tahun 2005, Kota Surabaya dibagi dalam 12 Unit Pengembangan (UP) dengan pengklasifikasian sebagai berikut (Tabel 5.23):

1. Unit Pengembangan Inti

UP inti meliputi Unit Pengembangan IV, Unit Pengembangan V, Unit Pengembangan VI, dan Unit Pengembangan VII, yang merupakan unit pengembangan pusat regional dalam kontelasi perkembangan baik Kota Surabaya maupun Gerbangkertosusila.

2. Unit Pengembangan Transisi

UP transisi meliputi Unit Pengembangan I, Unit Pengembangan III, Unit pengembangan VIII dan Unit Pengembangan IX merupakan wilayah transisi dalam upaya menyebarkan pengembangan wilayah di Kota Surabaya. Upaya penyebaran konsentrasi pembangunan merupakan inisiasi dalam membentuk sub-sub center baru di Kota Surabaya.

3. Unit Pengembangan Pinggiran

UP pinggiran adalah unit pengembangan yang memiliki karakteristik pembangunan pada intensitas yang tidak terlalu tinggi. Strategi unit pengembangan dengan menentukan inti pengembangannya diharapkan mampu mempercepat akselerasi pembangunan di masing-masing wilayahnya. Unit pengembangan ini meliputi: Unit Pengembangan II, Unit Pengembangan X, Unit Pengembangan XI, dan Unit Pengembangan XII.

Tabel 5. 23 Rencana Unit Pengembangan dan Titik Pertumbuhan Kota Surabaya

UNIT PENGEMBANGAN		WILAYAH (KECAMATAN)	FUNGSI KEGIATAN	TITIK PERTUMBUHAN
KLASIFIKASI UP	UP			
UP INTI	IV (Dharma Husada)	Tambaksari Gubeng	Permukiman, perkantoran/jasa dan perdagangan	Perdagangan jasa pada koridor Jl. Dharmawangsa

Lanjutan Tabel 5.23 Rencan Unit Pengembangan...

UNIT PENGEMBANGAN				
	V (Tanjung Perak)	Semampir Pabean Cantikan Krembangan	Pelabuhan, pergudangan, perkantoran dan fasilitas umum	Perdagangan jasa pada koridor Jembatan Merah Plasa
	VI (Tunjungan)	Simokerto Bubutan Genteng Tegalsari	Perkantoran dan perdagangan	Perdagangan jasa pada koridor Tunjungan Plasa
	VII (Wonokromo)	Sawah Wonokromo	Permukiman dan perdagangan	Perdagangan jasa pada koridor Jl. Wonokromo
UP TRANSISI	I (Rungkut)	Rungkut Gunung Anyar Tenggilis Mejoyo	Permukiman, rekreasi, konser vasi & industri.	Perdagangan jasa pada koridor Jl. Rungkut Industri
	III (Tambakwedi)	Bulak Kenjeran	Permukiman, rekreasi dan konservasi	Perdagangan jasa yang mendukung sektor perikanan pada intersection Suramadu
	VIII (Satelit)	Dukuh Pakis Sukomanunggal	Permukiman, perkantoran dan perdagangan	Perdagangan jasa pada koridor Jl. Mayjend Sungkono
	IX (A. Yani)	Jambangan Wonocolo Gayungan	Permukiman dan perdagangan	Perdagangan jasa & perkantoran pemerintah maupun swasta pada koridor Jl. A. Yani
UP PINGGIRAN	II (Kertajaya)	Mulyorejo Sukolilo	Permukiman, pendidikan dan konservasi	Perdagangan jasa pada koridor Jl. Kertajaya
	X (Wiyung)	Wiyung Karang Pilang Lakarsantri	Permukiman, pendidikan, pergudangan dan konservasi	Perdagangan jasa yang mendukung sektor pertanian pada koridor Jl. Wiyung.
	XI (Osowilangun)	Benowo Tandes Asemrowo	Permukiman, industri, pergudangan dan konservasi	Terminal dan industri pergudangan pada kawasan terminal.
	XII (Sambikerep)	Pakal Sambikerep	Permukiman, rekreasi dan konservasi	Perdagangan jasa pada kawasan Citraland

Sumber : Hasil analisis, 2007

Lebih jelas mengenai Unit Pengembangan dan titik pertumbuhan Kota dapat dilihat pada Gambar 5.37 berikut.

Gambar 5. 37 Konsep Unit Pengembangan dan titik pertumbuhan Kota Surabaya



Berdasarkan konsep Unit Pengembangan Kota Surabaya, wilayah studi termasuk dalam wilayah UP V yang diarahkan pada fungsi pelayanan Kota Surabaya dan regional dengan titik pertumbuhan di kawasan Jembatan Merah Plasa.

Berdasarkan penjelasan di atas, konsep struktur ruang untuk kawasan Jembatan Merah dan koridor Jalan Veteran adalah sebagai berikut (Gambar 5.38):

- Sebagai kawasan pusat regional, pertimbangan prioritas pengembangan diintegrasikan melalui penentuan pusat dan sub pusat kawasan Jembatan Merah
- Berdasarkan pertimbangan jenis kegiatan dan aktifitas masyarakat, maka pusat kawasan Jembatan Merah terletak di jalan-jalan utama yaitu sekitar Jembatan Merah (Jl. Rajawali bagian timur)-Jl. Veteran-Jl. Kebonrojo.
- Pusat kawasan diarahkan pada kegiatan primer skala pelayanan regional dan kota Surabaya
- Sub pusat kawasan diarahkan pada kegiatan sekunder skala pelayanan lokal, yaitu :
 - Daerah sekitar Jl. Kepanjen-Jl. Indrapura yang merupakan tempat aglomerasi dari beberapa sekolah mulai dari Taman Kanak-kanak sampai Sekolah Lanjutan Atas.
 - Jl. Indrapura, terdapat beberapa sekolah lanjutan atas
 - Jl. Rajawali bagian Barat, adanya kegiatan sekolah (SLTPN 5)
 - Jl. Krembangan Barat, dengan adanya kegiatan perkantoran pemerintah (Kantor BPN)
 - Jl. Krembangan Besar, dengan adanya kegiatan perdagangan Pasar Krembangan
- Peningkatan skala didukung dengan konsep pengaturan parkir dan *pedestrian* agar Jalan Veteran sebagai pusat kawasan dapat menampung akumulasi aktifitas di koridor Jalan Veteran
- Pemerataan pelayanan antara pusat dengan sub pusat kawasan diciptakan melalui konsep sistem hubungan/*linkage system* kawasan Jembatan Merah

Gambar 5. 38 Peta konsep struktur tata ruang kawasan Jembatan Merah



5.4.2 Konsep penggunaan lahan

Supaya struktur tata ruang di kawasan Jembatan Merah tidak saling tumpang tindih, maka harus ditentukan konsep penggunaan lahan di kawasan Jembatan Merah. Konsep yang dapat diberikan untuk penggunaan lahan di kawasan Jembatan Merah sebagai berikut (Gambar 5.39):

- Penggunaan lahan pusat kawasan
 - Pusat kawasan di sekitar Jembatan Merah, yaitu Jl. Rajawali diarahkan untuk kegiatan perkantoran fasilitas umum (perkantoran pemerintah), perdagangan, ruang publik di Taman Jayeng Rono
 - Pusat kawasan di koridor Jl. Veteran diarahkan untuk kegiatan perkantoran swasta (perkantoran asuransi dan distributor) dan jasa (perbankan)
 - Pusat kawasan sekitar Jl. Kebonrojo diarahkan untuk kegiatan perdagangan dan jasa, serta fasilitas umum. Fasilitas perumahan diarahkan untuk bagian dalam koridor Jl. Kebonrojo
- Penggunaan lahan di sub pusat kawasan
 - Daerah sekitar Jl. Kepanjen-Jl. Indrapura diarahkan untuk kegiatan fasilitas pendidikan, sesuai dengan kecenderungan penggunaan lahan yang ada
 - Jl. Krembangan Barat, dengan adanya kegiatan perkantoran pemerintah (Kantor BPN) diarahkan untuk penggunaan lahan fasilitas umum dan perumahan pada bagian dalam koridor jalan
 - Jl. Krembangan Besar diarahkan untuk kegiatan perdagangan, fasilitas umum dan perumahan di bagian dalam koridor jalan
 - Penggunaan lahan perumahan diarahkan pada bagian dalam koridor jalan

Gambar 5. 39 Peta konsep penggunaan lahan kawasan Jembatan Merah



Berdasarkan konsep penggunaan lahan kawasan Jembatan Merah, dapat disimpulkan penggunaan lahan yang dapat diarahkan untuk koridor Jalan Veteran adalah penggunaan lahan perkantoran swasta dan jasa. Berdasarkan kondisi eksisting di koridor Jalan Veteran, lebih jelas mengenai konsep penggunaan lahan di koridor Jalan Veteran sebagai berikut (Gambar 5.40):

- Penggunaan lahan yang sudah ada dipertahankan, terutama pada bangunan kuno yang fungsinya sebagai perkantoran dan jasa tidak pernah berubah
- Kecenderungan perkembangan penggunaan lahan yang ada, kegiatan perkantoran swasta lebih terpusat di koridor Barat dan kegiatan jasa terpusat di koridor Timur. Oleh karena pengalokasian penggunaan lahan perkantoran dapat diarahkan di koridor Barat, sedang penggunaan lahan jasa diarahkan di koridor Timur
- Integrasi antara fungsi Jalan Veteran dengan fungsi kawasan lain dalam konstelasi kawasan Jembatan Merah dilakukan melalui sistem hubungan/*linkage system*



Gambar 5. 40 Peta konsep penggunaan lahan Jl. Veteran



5.4.3 Konsep sistem hubungan

Sistem hubungan atau *linkage system* sangat penting artinya, terutama dalam memposisikan wilayah studi sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari wilayah kota Surabaya umumnya dan kawasan Jembatan Merah khususnya, serta untuk pemerataan fungsi dan pelayanan pusat dan sub pusat kawasan. Sistem keterkaitan yang dimaksud lebih menitikberatkan hubungan suatu bagian dari suatu kawasan dengan bagian kawasan lain, melalui penataan sistem sirkulasinya.

A. Konsep arus pergerakan

Konsep arus pergerakan terdiri dari arah pergerakan, jenis dan jumlah pergerakan. Konsep arus pergerakan bertujuan untuk mempermudah sirkulasi kendaraan menuju ke pusat kawasan Jembatan Merah-Jl. Veteran-Jl. Kebonrojo.

Pusat-pusat kawasan di Jembatan Merah terletak pada jalan-jalan utama (Jl. Jembatan Merah-Jl. Veteran dan Jl. Kebonrojo), sehingga untuk sirkulasi kendaraan perlu mengoptimalkan kondisi jaringan jalan-jalan utama tersebut melalui pengawasan kondisi fisik, menghilangkan hambatan samping dan pengaturan arah arus kendaraan. Kondisi eksisting menunjukkan arah arus kendaraan di Jl. Jembatan Merah dan Jl. Veteran adalah jalur satu arah. Hal tersebut menyulitkan akses masyarakat ke pusat-pusat kawasan dan mempengaruhi arah pandang masyarakat pada *fasade* bangunan kuno. Sebagai pusat kawasan di *Urban Heritage* diharapkan menjadi pusat akumulasi kegiatan masyarakat dan dapat menonjolkan keberadaan bangunan kuno di pusat kawasan tersebut.

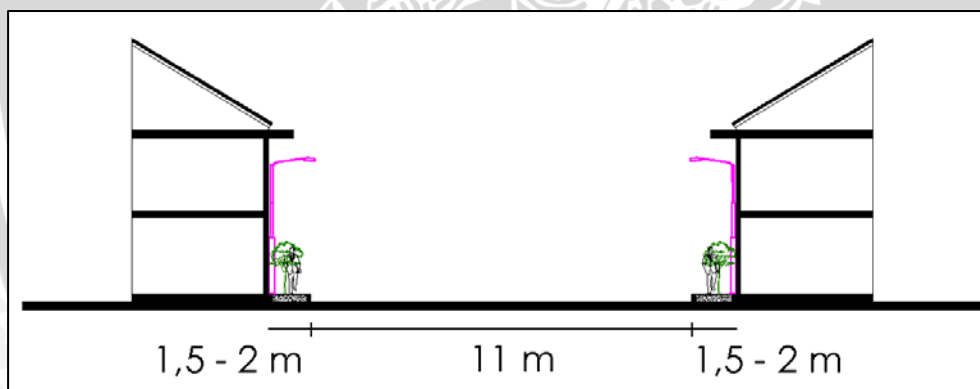
Salah satu permasalahan arah pergerakan di koridor Jalan Veteran adalah jalur satu arah dari Utara yang mengurangi kesan dan arah pandang pengguna jalan terhadap *facade* bangunan kuno, sirkulasi masuk Jl. Veteran dimulai dan diakhiri oleh keterbukaan ruang dan hanya menegaskan perbedaan skala fisik Jl. Veteran dengan Jl. Jembatan Merah dan Jl. Pahlawan. Permasalahan tersebut menyebabkan berkurangnya kesan koridor Jalan Veteran sebagai koridor cagar budaya. Berdasarkan penjelasan diatas, konsep arah kendaraan yang dapat dilakukan pada pusat-pusat kawasan adalah merubah jalur pergerakan di koridor jalan-jalan utama, yaitu Jl. Jembatan Merah dan Jl. Veteran menjadi jalur dua arah dari Utara dan Selatan.

Konsep jumlah dan jenis arus pergerakan didasarkan pada LHR koridor Jalan Veteran, analisis arus pergerakan dan permasalahan arus pergerakan di koridor Jl. Veteran. Berdasarkan LHR, fluktuasi tertinggi terjadi pada hari sibuk sore hari (7043

kendaraan/jam) disebabkan aktifitas masyarakat pulang kerja. Fluktuasi kendaraan tersebut didominasi sepeda motor (62%), mobil pribadi (25%), angkutan umum (7%), bus (0,5%), truk (3%) dan NMT (2,5%). Jenis pergerakan di koridor Jalan Veteran didominasi arus menerus sebesar 82%, sedangkan arus yang disebabkan tarikan kegiatan Jl. Veteran sebesar 18%. Arus menerus di Jl. Veteran 74% berasal dari Jl. Jembatan Merah, 15% berasal dari Jl. Cenderawasih, 7% dari Jl. Sikatan, 2% dari Jl. Gatotan dan Jl. Niaga Dalam

Berdasarkan konsep struktur tata ruang dan penggunaan lahan, koridor Jl. Veteran berfungsi sebagai pusat kawasan dengan kegiatan perkantoran swasta dan jasa skala pelayanan regional, maka konsep untuk jenis dan jumlah arus pergerakan seharusnya didominasi arus tarikan kegiatan di Jalan Veteran. Oleh sebab itu konsep yang dapat diberikan untuk jenis dan jumlah arus pergerakan di koridor Jalan Veteran sebagai berikut :

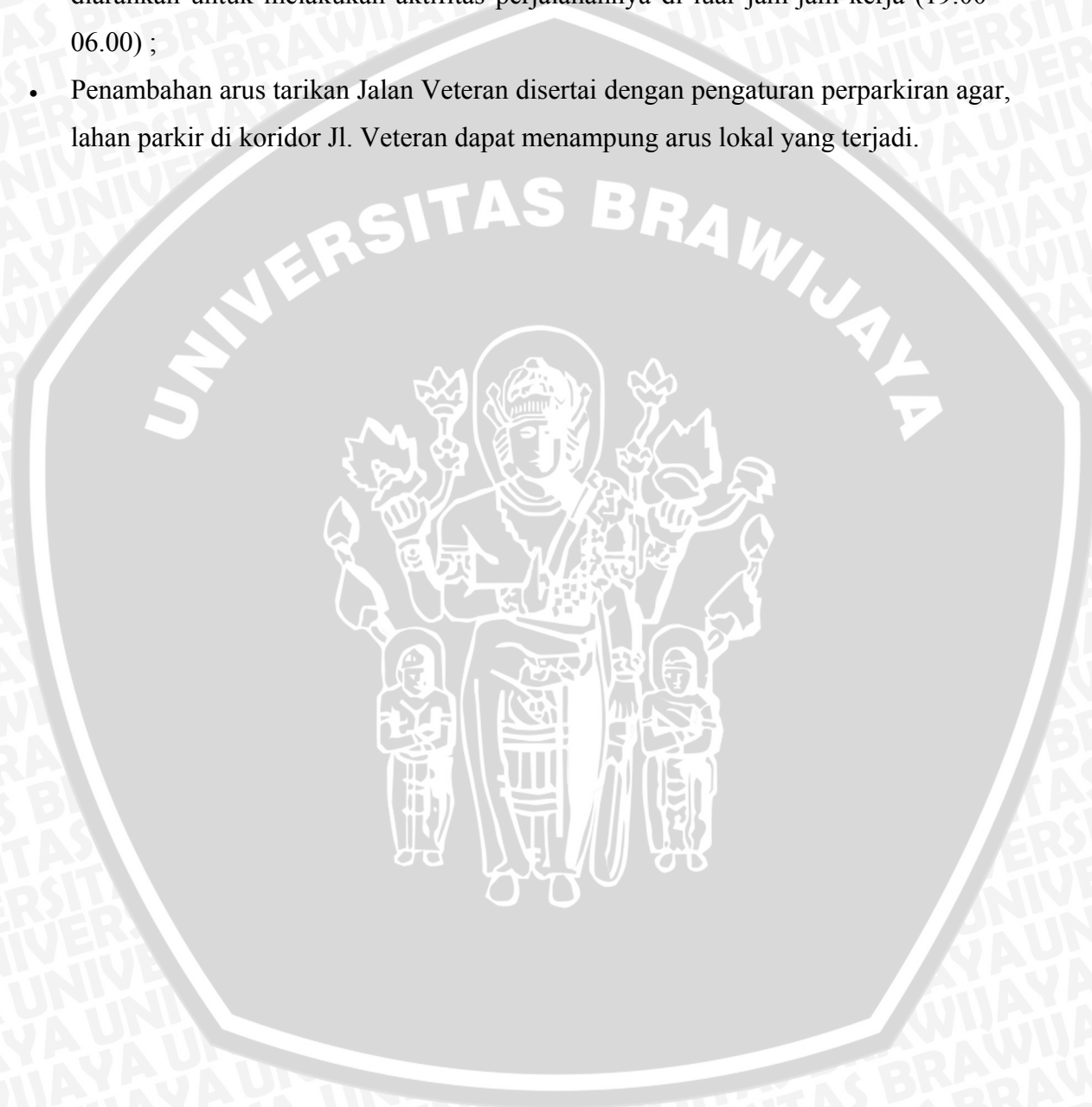
- Mempertahankan kondisi jaringan jalan-jalan utama di pusat kawasan (Jl. Jembatan Merah-Jl. Veteran-Jl. Kebonrojo) agar dapat berfungsi optimal sebagai penghubung antar pusat kawasan dengan sub pusat kawasan



Gambar 5. 41 Konsep geometri Jalan Veteran

- Pengoptimalan fungsi jalan utama di pusat kawasan juga dilakukan melalui perubahan arah arus pergerakan. Arah arus lalu lintas di jalan-jalan utama di kawasan JMP (Jl. Veteran, Jl. Jembatan Merah, Jl. Rajawali dan Jl. Indrapura) dikembalikan menjadi 2 arah. Dampak dari konsep arah arus lalu lintas terhadap tingkat pelayanan jalan dapat dilihat pada tabel 5.24.
- Pembatasan akses masuk koridor dari arah Utara. Akses masuk dari Utara hanya melalui Jl. Cenderawasih dan Jl. Jembatan Merah. Berdasarkan prosentase arus pergerakan diatas, maka melalui pembatasan akses masuk, prosentase arus menerus yang dapat dikurangi sebesar 11% ;

- Mengurangi jenis moda transportasi yang melewati koridor Jl. Veteran pada saat fluktuasi tertinggi (hari sibuk sore) melalui pembatasan jenis kendaraan berat yang melewati koridor Jl. Veteran terutama truk pengangkut barang. Pembatasan jumlah kendaraan berat dilakukan melalui pengaturan waktu lintas bagi kendaraan-kendaraan besar tersebut yang akan memasuki koridor Jalan Veteran, yaitu diarahkan untuk melakukan aktifitas perjalanannya di luar jam-jam kerja (19.00 – 06.00) ;
- Penambahan arus tarikan Jalan Veteran disertai dengan pengaturan perparkiran agar lahan parkir di koridor Jl. Veteran dapat menampung arus lokal yang terjadi.



Tabel 5. 24 Matriks dampak konsep arus pergerakan terhadap tingkat pelayanan jalan Veteran

Konsep		Jalan	Deskripsi konsep	Usaha yang dibutuhkan	Dampak konsep	Kinerja				
						Volume Q	Kapasitas C	DS	Kecepatan arus bebas	LOS
1	Do Nothing	Veteran	Tidak ada	Tidak ada	Tingkat pelayanan Jalan tetap	3492.43 smp/jam	6072 smp/jam	0,58	53 km/jam	C
		Jembatan Merah				2584.4 smp/jam	4554 smp/jam	0.57	53 km/jam	C
		Rajawali				3806.8 smp/jam	4599.54 smp/jam	0.83	54.59 km/jam	D
		Kebonrojo				4016.3 smp/jam	6479.76 smp/jam	0.62	45.45 km/jam	C
		Indrapura				2270.1 smp/jam	6600 smp/jam	0.34	55 km/jam	B
		Pahlawan				3143.2 smp/jam	6132.72 smp/jam	0.51	54.59 km/jam	C
		Jalan lokal				69.8 smp/jam	6041.64 smp/jam	0.01	52.53 km/jam	A
2	Perubahan arah arus lalu lintas	Veteran	Mengembalikan arah arus lalu lintas menjadi 2 arah	- Pencabutan rambu <i>forbidden</i> - Pemasangan rambu 2 arah di perempatan Kebonrojo	Faktor kapasitas dasar berubah menjadi tipe jalan 2/2 UD	3492.43 smp/jam	5626 smp/jam	0,62	31,2 km/jam	C
		Jembatan Merah	Merubah arah arus lalu lintas menjadi 2 arah	Pemasangan rambu 2 arah di persimpangan jalan	Faktor kapasitas dasar berubah menjadi tipe jalan 2/2 UD	2584.4 smp/jam	5336 smp/jam	0.48	37.4 km/jam	C
		Rajawali				3806.8 smp/jam	5389.36 smp/jam	0.71	37.4 km/jam	C
		Kebonrojo				4016.3 smp/jam	6479.76 smp/jam	0.62	37.4 km/jam	C
		Indrapura				2270.1 smp/jam	5800 smp/jam	0.39	37.4 km/jam	B
		Pahlawan	-	-	-	3143.2 smp/jam	6132.72 smp/jam	0.51	54.6 km/jam	C
		Jalan lokal	-	-	-	69.8	3005.64	0.02	52.5 km/jam	A

Konsep		Jalan	Deskripsi konsep	Usaha yang dibutuhkan	Dampak konsep	Kinerja				
						Volume Q	Kapasitas C	DS	Kecepatan arus bebas	LOS
						smp/jam	smp/jam			
3	Pembatasan jenis kendaraan	Jl. Veteran	Pengaturan waktu lintas bagi kendaraan-kendaraan berat tersebut yang akan memasuki koridor Jalan Veteran, yaitu di luar jam-jam kerja (19.00 – 06.00)	Pemasangan rambu pengaturan waktu bagi kendaraan berat	Pengurangan Q karena berkurangnya volume HV pada jam sibuk	3325,5 smp/jam	5626 smp/jam	0.6	31,2 km/jam	C
4	Menghilangkan hambatan samping		Penataan <i>pedestrian</i> Penataan parkir	- Pengaturan geometri dan peningkatan pelayanan <i>pedestrian</i> - Larangan parkir <i>on street</i> pada <i>pedestrian</i>	Perubahan kapasitas dan kecepatan arus bebas karena faktor hambatan samping berubah dari kelas sedang ke kelas sangat rendah	3325,5 smp/jam	5742 smp/jam	0,60	32,83 km/jam	C

Sumber : Hasil Analisis, 2007

Gambar 5. 42 Konsep arah sirkulasi kendaraan



B. Konsep perparkiran

Ruang parkir di koridor Jl. Veteran sangat dibutuhkan sebagai lanjutan konsep arus pergerakan. Berdasarkan konsep arus pergerakan, pengoptimalan Jl. Veteran sebagai jalur utama penghubung antar pusat kawasan dilakukan melalui pembatasan jenis moda kendaraan dan penambahan jenis arus tarikan yang melewati koridor Jalan Veteran. Apabila prosentase arus tarikan ditambah, maka dibutuhkan pengaturan ruang parkir di koridor Jalan Veteran agar kondisi perparkiran dapat menampung penambahan arus tarikan Jl. Veteran. Konsep yang dapat diberikan untuk pengaturan perparkiran di koridor Jl. Veteran sebagai berikut :

- Pengoptimalan parkir *off street* melalui pemanfaatan halaman parkir dalam tapak yang sudah ada. Konsep tersebut berfungsi untuk mengurangi konflik antara parkir *on street* dengan pejalan kaki melalui pengoptimalan sistem parkir *off street*.
- Pemisahan fungsi lahan parkir untuk menghindari konflik antara parkir bongkar muat barang dengan parkir kendaraan pribadi. Lahan parkir berupa halaman parkir dalam tapak difungsikan untuk parkir bongkar muat barang, sedangkan parkir kendaraan pribadi dipusatkan pada titik-titik lokasi dengan sistem parkir bersama
- Peletakan lokasi parkir bersama menggunakan potensi lahan tapak yang kosong/tidak dimanfaatkan, yaitu (Gambar 5.43):
 - Blok A menggunakan potensi lahan kosong dalam tapak dengan sistem parkir bersama yang dikoordinir Ruko Kebonrojo, kantor Pertamina UPDN V, Bank Prima Master dan Bank BCA.
 - Blok B menggunakan potensi bangunan kosong Asuransi Wuwungan dengan sistem parkir bersama dikoordinir Nyiur Cafe, kantor Niaga, Dharma Niaga dan Bank Mandiri.
 - Blok C menggunakan potensi bangunan kosong Kantor Telegraf dan potensi lahan kosong dalam tapak dengan sistem parkir bersama dikoordinir keseluruhan bangunan di koridor Barat Jl. Veteran.
- Supaya efektif dan dapat mencapai kapasitas maksimal. Dimensi parkir halaman yang diarahkan adalah parkir paralel dengan sudut parkir 45^0

Gambar 5. 43 Peta konsep perparkiran



C. Konsep *pedestrian*

Arahan sistem parkir bersama di koridor Jl. Veteran akan menimbulkan pergerakan dari lokasi parkir ke bangunan perkantoran dan jasa di koridor jl. Veteran. Pergerakan dari satu bangunan ke bangunan lain ditampung dalam jalur *pedestrian* koridor Jl. Veteran. Oleh sebab itu diperlukan konsep *pedestrian* agar dapat menampung penambahan aktifitas pejalan kaki dan memfasilitasi kenyamanan dan kemudahan pejalan kaki. Konsep yang dapat direncanakan untuk *pedestrian* koridor Jl. Veteran sebagai berikut :

- Mempertahankan keberadaan dan dimensi *pedestrian* dengan lebar 1,5 meter serta mempertahankan material penyusun *pedestrian* dari paving blok. Penggunaan paving blok dapat memberikan manfaat dalam penyerapan air sehingga pada musim hujan air tidak tergenang
- Untuk kemudahan pejalan kaki, jalur *pedestrian* dibuat menerus dan pada setiap titik perpotongan dengan jalan lingkungan/akses ke bangunan memiliki *ramp* (dibuat dengan kemiringan permukaan)
- Peningkatan kualitas pelayanan *pedestrian* agar pejalan kaki dapat menikmati tampilan bangunan kuno di sepanjang koridor Jl. Veteran. Peningkatan kualitas pelayanan *pedestrian* dilakukan melalui penataan unsur penunjang bangunan dan lingkungan

Lebih jelas mengenai konsep perparkiran dan *pedestrian* dapat dilihat pada Gambar 5.44 berikut

Gambar 5. 44 Konsep geometri parkir halaman dan pedestrian



5.4.4 Konsep unsur penunjang bangunan dan lingkungan

Salah satu permasalahan pelestarian Jl. Veteran adalah elemen-elemen *street furniture* di *pedestrian* Jl. Veteran belum dihadirkan secara optimal sebagai pembentuk identitas Jalan Veteran. Oleh sebab itu diperlukan konsep penataan unsur penunjang bangunan dan lingkungan di koridor Jl. Veteran supaya elemen-elemen tersebut dapat membentuk identitas Jl. Veteran sebagai *urban heritage* dan dapat meningkatkan kualitas pelayanan *pedestrian*. Konsep unsur penunjang bangunan dan lingkungan terdiri dari penataan fasilitas penyeberangan, halte/*shelter*, tempat sampah, lampu penerangan, tanaman peneduh, pos polisi, pos parkir, *signage* dan PKL.

A. Fasilitas penyeberangan

Fasilitas penyeberangan jalan di koridor Jl. Veteran berupa *zebra cross* yang terletak di perempatan Kebonrojo dengan lebar 2 m. Supaya konflik antara pejalan kaki dengan kendaraan bisa dikurangi, maka konsep untuk fasilitas penyeberangan di koridor Jl. Veteran sebagai berikut :

- Penempatan *zebra cross* harus diletakkan selain pada persimpangan jalan, juga pada lokasi-lokasi yang memiliki tingkat pergerakan penyeberangan yang tinggi.
- Berdasarkan pengamatan, titik-titik yang biasanya digunakan pejalan kaki untuk menyeberang adalah di persimpangan Jl. Sikatan-Jl. Veteran, pertengahan koridor (depan Bank BCA) dan perempatan Kebonrojo. Oleh karena itu arahan penambahan *zebra cross* dilokasikan di titik-titik tersebut.
- Dimensi lebar *zebra cross* disesuaikan dengan dimensi yang sudah ada, yaitu 2 m

B. Halte/*shelter*

Halte berfungsi sebagai sarana memfasilitasi pergantian moda, sehingga menghindari konflik kendaraan umum dengan kendaraan pribadi, selain itu halte juga berfungsi sebagai tempat peneduh/*shelter*. Pada koridor Jl. Veteran tidak terdapat halte, sehingga kegiatan perpindahan moda jadi tidak teratur dan berpotensi menimbulkan konflik antar kendaraan umum dengan pemakai jalan lainnya. Oleh karena itu diperlukan penambahan elemen halte pada koridor Jl. Veteran dengan konsep sebagai berikut :

- Menurut Keputusan Menteri Perhubungan no. 65 tahun 1993, peletakan halte dekat dengan jalur penyeberangan jalan. Berdasarkan Kepmen tersebut, penambahan halte di koridor Jl. Veteran sebanyak 3 halte pada masing-masing *pedestrian* dan ditempatkan berdekatan dengan lokasi *zebra cross*

- Lebar halte disesuaikan dengan lebar *pedestrian* supaya lebar halte tidak menghambat pejalan kaki, maka lebar yang bisa diarahkan untuk rencana halte adalah 1 – 1,5 meter
- Jenis halte yang digunakan adalah halte beratap, agar halte tersebut juga bisa berfungsi sebagai *shelter*

C. Tempat sampah

Penyediaan tempat sampah berfungsi untuk menjaga kebersihan *pedestrian* dan kenyamanan pejalan kaki. Pada kondisi eksisting belum ada fasilitas tempat sampah di koridor Jl. Veteran. berdasarkan kondisi eksisting dan kebijakan RTRK UP Krembangan, arahan konsep tempat sampah sebagai berikut :

- Diletakkan di sisi *shelter* dan menyebar di kedua sisi *pedestrian* dengan jarak interval 30 meter
- Pemisahan antara sampah kering dan sampah basah
- Bentuk dan desain tempat sampah diseragamkan dengan mempertimbangkan dimensi *pedestrian* dan segi estetika yang dapat menciptakan identitas lingkungan

D. Lampu penerangan

Pada kondisi eksisting, lampu penerangan di sepanjang koridor Jl. Veteran berupa lampu merkuri dengan tinggi ± 5 meter dengan jarak interval 5 - 10 meter. Semua lampu penerangan di koridor Jl. Veteran berfungsi dengan baik dan penerangan pada malam hari juga dibantu *private signage* milik bangunan, sehingga kondisi fasilitas penerangan yang sudah ada dapat dipertahankan

E. Tanaman peneduh

Tanaman memiliki peranan yang penting terhadap aspek kenyamanan pejalan kaki di koridor perkantoran jasa, karena fungsinya selain sebagai peneduh juga sebagai peredam kebisingan maupun elemen pembentuk estetika dan sebagai jalur hijau di luar tapak. Pada kondisi eksisting, terdapat 20 tanaman setinggi 1 – 1,5 meter dengan jarak interval 5 – 20 meter. Tanaman di koridor Jl. Veteran belum berfungsi maksimal, karena baru ditanam pada tahun 2006 dan masih setinggi 1,5 meter, oleh karena itu konsep yang dapat diberikan untuk penataan tanaman peneduh di koridor Jl. Veteran sebagai berikut :

- Tidak perlu diadakan penambahan jumlah tanaman peneduh, karena jumlah tanaman peneduh di *pedestrian* sudah mencukupi, tetapi keberadaannya masih perlu dirawat agar bisa berfungsi sebagai peneduh dan pembentuk estetika

- Untuk mempertegas keberadaan tanaman sebagai jalur hijau di luar tapak, pada masing tanaman yang sudah ada diberi pot tanaman setinggi 20 cm menggunakan bahan paving blok yang sama dengan bahan penyusun *pedestrian*.
- Kriteria tanaman disesuaikan dengan kriteria tanaman peneduh (RTRK UP Krembangan 2003), yaitu percabangan 2 meter diatas tanah, bentuk percabangan batang tidak merunduk, bermassa daun padat dan ditanam secara berbaris

F. Pos polisi

Keberadaan fasilitas pos polisi membantu pengaturan lalu lintas, terutama pada jam-jam puncak. Di wilayah studi terdapat 1 pos polisi, yaitu di perempatan Kebonrojo. Ukuran pos polisi tersebut 2 x 2 m dengan tinggi bangunan 3,5 m. Untuk pembangunan selanjutnya, agar dapat berfungsi dengan baik dan mengoptimalkan fungsi pos polisi yang sudah ada, maka konsep penataannya disarankan sebagai berikut :

- Pos polisi diletakkan pada sudut jalan/perempatan, terutama pada lokasi-lokasi rawan kemacetan dan dari posisi peletakannya dapat melihat dengan leluasa ke seluruh arah jalan yang akan diatur
- Pos polisi tidak menutupi keberadaan bangunan yang ada di belakangnya. Apabila dalam pengembangannya dimungkinkan adanya sponsor berupa papan iklan, maka penempatan papan iklan tersebut menjadi satu kesatuan desain dengan pos polisi tersebut
- Perlu adanya penciptaan bentuk pos polisi yang spesifik sebagai pembentuk identitas lingkungan
- Pos polisi dilengkapi dengan lampu penerangan atau ditempatkan dalam jangkauan pencahayaan lampu penerangan jalan, sehingga bisa difungsikan pada malam hari
- Cukup tersedia ruang terbuka untuk penempatan kendaraan petugas, penempatan dan sirkulasi ruang tersebut diharapkan tidak sampai mengganggu arus lalu lintas

G. Pos parkir

Keberadaan pos parkir membantu pengaturan sirkulasi parkir kendaraan. Pos parkir di sepanjang Jl. Veteran terletak di depan halaman parkir bangunan. Bangunan-bangunan yang memiliki sarana pos parkir yaitu Ruko Kebonrojo, Kantor Pos Besar, Ruko ACA, dan Kantor Pertamina UPDN V. Ukuran rata-rata pos parkir 2 x 1 m dengan tinggi 3 meter. Dalam menentukan konsep penataan pos parkir juga memperhatikan konsep perparkiran yang sudah ditetapkan sebelumnya, lebih jelas mengenai konsep penataan pos parkir sebagai berikut :

- Mempertahankan keberadaan pos parkir yang sudah ada, pos bangunan pos parkir yang semi permanen (di lahan parkir Ruko Kebonrojo) diganti dengan bangunan permanen
- Dalam konsep perparkiran, direncanakan pembangunan gedung parkir di Asuransi Wuwungan dan Kantor Telegraf, rencana perparkiran tersebut juga disertai dengan pembangunan pos parkir.
- Dalam pembangunannya, bentuk dan dimensi diarahkan pada bentuk yang spesifik sebagai pembentuk identitas lingkungan

H. *Signage*/penandaan

Konsep penataan *signage* dibedakan menjadi tiga jenis, yaitu reklame, identitas bangunan dan rambu lalu lintas.

(a) Reklame

Bentuk reklame yang dikonsepskan adalah reklame dengan fungsi *advertising* berupa reklame yang menempel pada dinding maupun reklame konstruksi tiang. Konsep penataan yang diusulkan untuk reklame adalah :

- Pemasangan dan penempatan reklame lebih dititikberatkan pada unsur estetika daripada unsur komersilnya supaya dapat berfungsi sebagai pembentuk identitas lingkungan
- Jenis reklame yang disarankan adalah reklame tempel dan reklame lampu untuk membantu dan menghidupkan suasana pada malam hari
- Ukuran reklame perlu dibatasi agar tidak menutupi sebagian besar tampilan bangunan atau mendominasi *fasade* di koridor Jl. Veteran
- Penempatan reklame tempel dan reklame dinding diusahakan menjadi satu kesatuan dengan *fasade* bangunan, menjadi bagian dari bangunan tetapi tidak mendominasi *fasade* bangunan dan diusahakan tidak menutupi jendela, pintu atau ornamen-ornamen *fasade*
- Penempatan reklame tempel bisa menggunakan bidang fasilitas *street furniture* lain yang memungkinkan seperti halte/*shelter* asalkan dirancang agar reklame tersebut menjadi satu kesatuan desain dengan halte/*shelter*
- Penempatan lokasi pada koridor jalan dirancang agar tidak berhimpitan atau menutupi satu sama lainnya, sehingga informasi yang ingin disampaikan bisa dibaca pengamat

(b) Identitas bangunan

Penandaan identitas bangunan bersifat *private signage* dengan fungsi *identificational*. Konsep penataan yang dapat diberikan sebagai berikut :

- *Private signage* berupa berbentuk papan/tempelan ditempatkan sebagai bagian dari *fasade*, namun tidak mendominasi *fasade* bangunan atau menutupi tampilan bangunan utama, maksimal ukuran penanda 20% dari luasan *fasade*
- Tidak menutupi kaca, jendela, bentuk atap atau ornamen-ornamen *fasade*
- *Private signage* dengan konstruksi tiang ditempatkan di dalam persil lahan atau pada batas persil dengan konstruksi yang kuat dan tahan lama, dimensi/ukuran konstruksi dirancang sedemikian rupa agar tidak mengganggu aktifitas pejalan kaki dan terlihat jelas oleh pengamat
- *Private signage* konstruksi tiang bisa ditempatkan melintang jalan, asalkan tidak mengganggu konsentrasi pengguna jalan, bisa dilihat dari sudut pandang normal dan tidak melebihi batas Damija

(c) Rambu lalu lintas

Rambu lalu lintas merupakan *public signage* yang berfungsi dalam pengaturan arus lalu lintas di koridor jalan. Konsep penataan rambu lalu lintas di wilayah studi sebagai berikut :

- Mempertahankan rambu lalu lintas yang sudah ada
- Apabila dibutuhkan penambahan petunjuk sirkulasi, penempatannya diarahkan pada perempatan/koridor tempat akumulasi kendaraan, dimensi mengikuti standar dan kondisi eksisting yaitu setinggi 2,5 meter.
- Peletakan rambu lalu lintas diusahakan tidak saling menutupi atau tumpang tindih dengan rambu lain
- Berdasarkan konsep arus pergerakan, arus lalu lintas di koridor Jl. Veteran direncanakan menjadi dua arah dan pembatasan akses masuk dari Jl. Sikatan, Niaga Samping, Gatotan dan Niaga Dalam, oleh karena itu dibutuhkan penambahan petunjuk arah sirkulasi dan petunjuk lokasi yang dapat ditempatkan di perempatan Kebonrojo atau digabung dengan *traffic light* serta ditempatkan di lokasi-lokasi strategis yang mudah diketahui pengguna jalan
- Penempatan rambu tidak boleh berada di tengah-tengah *pedestrian*
- Dilakukan pemeliharaan dan perawatan rambu agar bisa berfungsi optimal

I. PKL

Salah satu aspek yang turut membantu terciptanya wajah jalan di lingkungan perkotaan adalah kegiatan pendukung (*support activities*), yaitu semua fungsi informal

yang membantu memperkuat kualitas ruang kota bagi kepentingan umum, termasuk di dalamnya adalah penjual makanan, penjaja barang pos dan kegiatan PKL lainnya. Sasaran utama penataan PKL dan sektor informal adalah untuk mengupayakan integrasi dan interaksi sosial, serta penciptaan kualitas lingkungan yang lebih baik dan sehat, terutama pada lokasi-lokasi yang banyak dilewati oleh masyarakat. Para PKL diarahkan pada suatu tempat yang terorganisir, mengelompok dengan pola penataan yang dapat meningkatkan kualitas lingkungan. PKL yang menempati bagian depan bangunan, maka pada bangunan tersebut dapat diberikan insentif agar tidak merasa dirugikan.



Gambar 5. 45 Konsep unsur penunjang bangunan dan lingkungan



Gambar 5. 46 Konsep penandaan



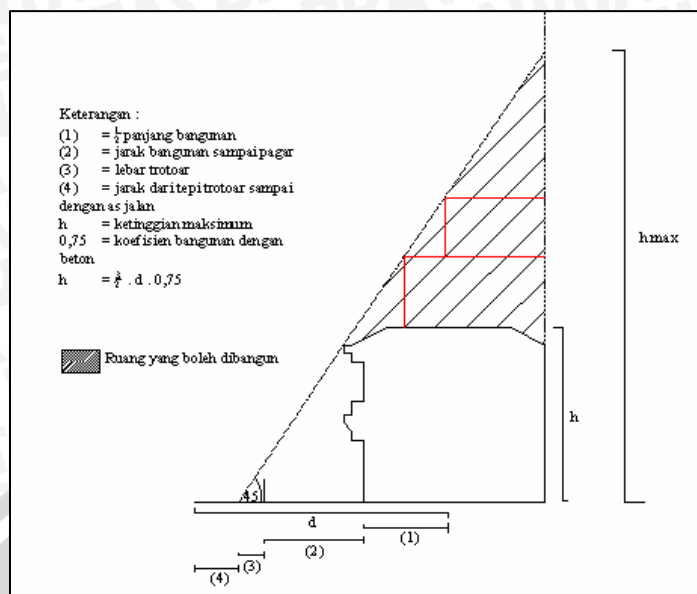
5.4.5 Konsep karakter ruang

Terdiri dari penataan KDB, KLB, Tampilan bangunan dan garis sempadan bangunan. Dasar-dasar pertimbangan menentukan arahan kepadatan bangunan antara lain :

- Perda no. 7 tahun 1992 tentang Bangunan di Kota Surabaya, yaitu $H = 1,5 d$ dan pada bangunan tinggi menggunakan ketentuan kemunduran sebesar Damija
- Rencana penataan bangunan RTRK UP Krembangan yang telah mengatur rencana KDB, KLB dan GsmB di Jalan Veteran
- Kondisi eksisting penggunaan lahan di Jalan Veteran dan ketersediaan lahan yang ada untuk pembangunan baru berdasarkan hasil analisis *figure ground*
- Skala ruang yang sudah terbentuk, yaitu skala ruang harmonis yang berada dalam range $1,5 \leq T \leq 0,5$

A. Konsep KDB dan ketinggian

Setelah dilakukan pengukuran sudut elevasi masing-masing bangunan terhadap ruas jalan di koridor Jl. Veteran, diperoleh hasil bahwa bangunan yang ada di koridor Jl. Veteran mempunyai ketinggian yang tepat pada batas aturan *street level perspective*. Karena adanya konsep pelestarian yang melekat pada koridor Jl. Veteran, maka aturan KDB dan ketinggian pada bangunan-bangunan kuno diperbolehkan untuk mempertahankan kondisi asli sesuai dengan karakter ruang koridor Jl. Veteran, sedangkan untuk pembangunan baru/yang direncanakan diarahkan untuk sesuai dengan aturan *street level perspective* yang terdapat dalam Perda No. 7 tahun 1992. Ruang perkotaan dinyatakan memiliki karakter menekan apabila dilihat dari *street level perspective*, ketinggian bangunan melebihi garis yang ditarik dari sudut elevasi 45^0 , memiliki karakter normal apabila dilihat dari *street level perspective*, ketinggian bangunan tepat pada garis yang ditarik dari sudut elevasi 45^0 dan memiliki karakter melebar apabila dilihat dari *street level perspective*, ketinggian bangunan tidak melebihi garis yang ditarik dari sudut elevasi 45^0 .



Gambar 5. 47 Street Level Perspective untuk pembangunan baru
 Sumber : Perda No. 7 tahun 1992 Tentang Bangunan di wilayah Kota Surabaya

Selain pertimbangan *street level perspective*, konsep karakter ruang Jl. Veteran juga memperhatikan arahan kepadatan bangunan RTRK UP Krembangan Selatan (2003). Konsep penataan KDB dan ketinggian bangunan RTRK UP Krembangan Selatan adalah sebagai berikut :

- Pencahayaan dan penghawaan alami, sebagai salah satu upaya untuk mencapai lingkungan yang sehat dan nyaman.
- Pembentukan selubung bangunan dalam kaitannya dengan *sky line* bangunan yang harmonis secara sekuensial.
- Pembentukan ruang yang mempunyai skala harmonis antara tinggi bangunan dengan ruang luarnya, agar tercipta komposisi ruang yang masih berskala manusia.
- Pembentukan karakter yang berbeda sebagai upaya untuk menciptakan *landmarks* bagi kegiatan fungsional yang berlainan.

Setelah dilakukan analisis komparatif kesesuaian antara kondisi eksisting dengan kebijakan pemerintah, maka konsep KDB dan ketinggian bangunan pada koridor Jl. Veteran adalah sebagai berikut :

- Konsep pembentukan karakter ruang dimulai dari karakter melebar di perempatan Kebonrojo, kemudian karakter normal/harmonis di sepanjang koridor Jl. Veteran dan diakhiri dengan karakter melebar di pertigaan Jl. Sikatan-Jl. Jembatan Merah-Jl. Veteran
- Mempertahankan KDB eksisting di Jl. Veteran, yaitu KDB 100% karena sebagian besar (61%) bangunan di koridor Jl. Veteran memiliki KDB 100% dan mengingat

keberadaan bangunan kuno di sepanjang koridor. Penentuan konsep KDB tersebut juga sesuai dengan sifat ruang Jl. Veteran yaitu *ground figuratif* dimana tidak dimungkinkan lagi pembangunan baru secara horisontal/penambahan prosentase KDB

- Karena dalam konsep KDB, kondisi KDB eksisting dipertahankan, maka pembangunan baru bisa dilakukan secara vertikal dengan memperhatikan konsep ketinggian dan jumlah lantai
- Berdasarkan hasil perhitungan *street level perspective*, maka untuk mendukung pembentukan karakter ruang normal pada koridor Jl. Veteran, ketinggian bangunan diarahkan antara 4 - 5 lantai dan *setback* (kemunduran bangunan) mulai dilakukan pada lantai 3
- Untuk pembentukan karakter ruang melebar pada perempatan Kebonrojo, maka konsep penataan KDB dan ketinggian bangunan adalah memberikan insentif KDB maupun KLB pada bangunan yang terletak tepat di persimpangan yang diarahkan sebagai *landmark* kawasan, yaitu Kantor Pos Besar

B. Konsep garis sempadan

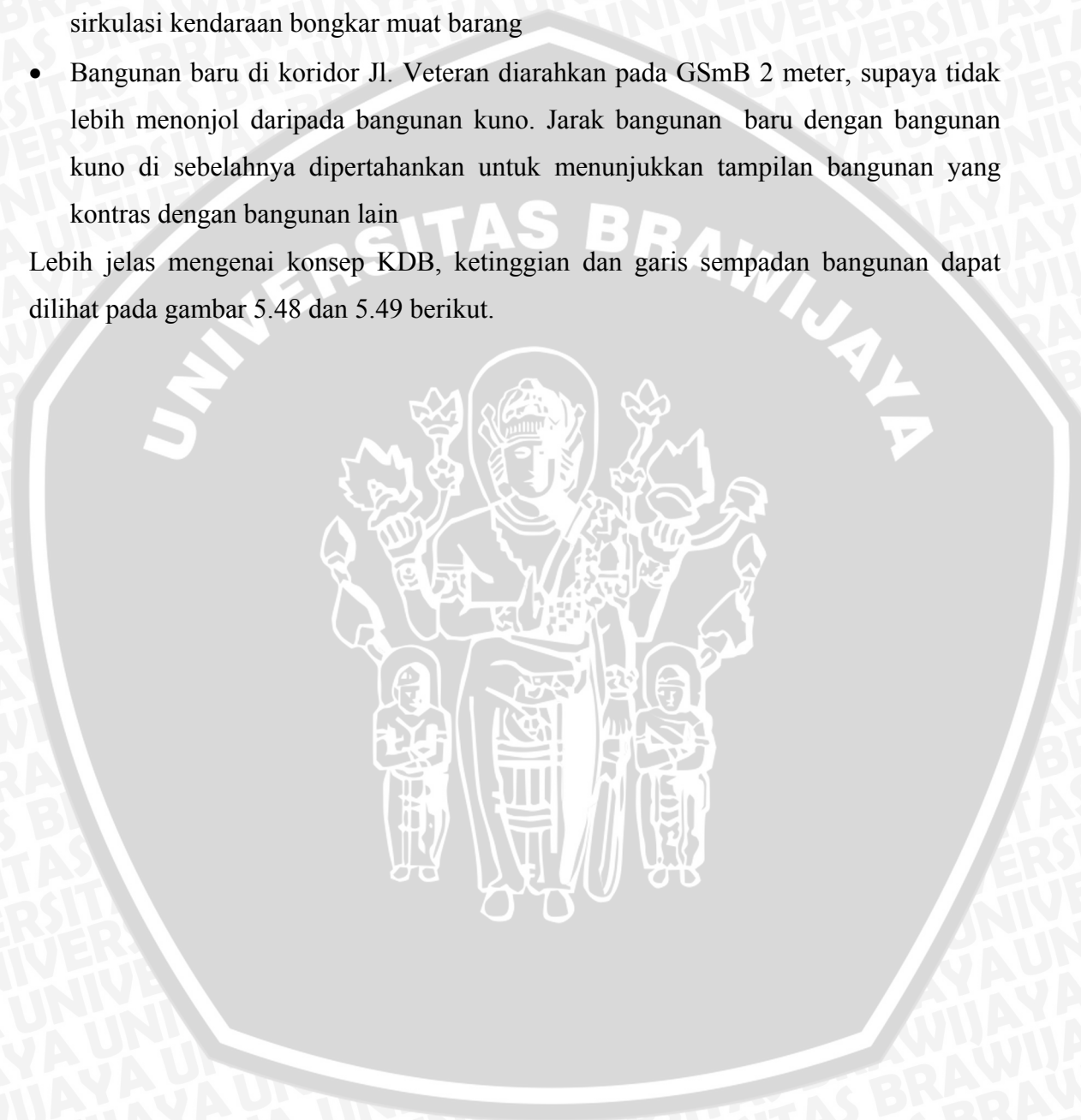
Garis sempadan bangunan bermanfaat untuk mengendalikan tata letak bangunan terhadap jalan, sehingga menciptakan keteraturan dan memberikan pandangan yang lebih luas terhadap pemakai jalan. Pertimbangan konsep garis sempadan menurut RTRK UP Krembangan (2003) adalah sebagai berikut :

- Untuk daerah terbangun yang kurang atau tidak teratur dan berkondisi bangunan sedang atau buruk, maka penerapannya dilaksanakan pada saat diselenggarakan program peremajaan atau rehabilitasi lingkungan ;
- Untuk daerah terbangun yang sudah teratur dan berkondisi permanen, namun tidak memenuhi syarat garis sempadan bangunannya, maka penerapan garis sempadan tersebut dilakukan pada saat bangunan-bangunan tersebut melakukan perombakan, peremajaan atau renovasi, atau pada keadaan khusus (misalnya dilakukan proyek pelebaran jalan) ;
- Untuk daerah yang masih kosong, penerapannya ditetapkan sedini mungkin dengan cara persyaratan tersebut dicantumkan dalam IMB.

Berdasarkan pertimbangan kebijakan dan karakter ruang yang ingin dibentuk, maka konsep garis sempadan di wiayah studi sebagai berikut :

- Konsep pembentukan karakter ruang di koridor Jl. Veteran adalah normal, maka konsep GSB dan jarak bangunan di koridor ini dipertahankan antara 0 – 2 meter
- Bangunan kuno di sepanjang Jl. Veteran umumnya memiliki GSMB 0 meter. Untuk melestarikan dan menonjolkan keberadaan bangunan kuno, maka GSMB 0 meter dipertahankan. Sedangkan sempadan samping bangunan dapat dipertahankan untuk sirkulasi kendaraan bongkar muat barang
- Bangunan baru di koridor Jl. Veteran diarahkan pada GSMB 2 meter, supaya tidak lebih menonjol daripada bangunan kuno. Jarak bangunan baru dengan bangunan kuno di sebelahnya dipertahankan untuk menunjukkan tampilan bangunan yang kontras dengan bangunan lain

Lebih jelas mengenai konsep KDB, ketinggian dan garis sempadan bangunan dapat dilihat pada gambar 5.48 dan 5.49 berikut.



Gambar 5. 48 Konsep karakter ruang dan perspektif bangunan



Gambar 5. 49 Konsep skyline koridor Jalan Veteran



5.4.6 Strategi pelestarian fisik

Strategi pelestarian fisik merupakan teknik pelestarian untuk semua bangunan di koridor Jalan Veteran termasuk untuk bangunan yang kurang potensial. Hal ini dikarenakan beberapa bangunan sudah memenuhi syarat untuk dilestarikan karena berusia lebih dari 50 tahun dan sesuai UU Cagar Budaya No. 5 tahun 1992.

Tabel 5. 25 Bangunan kuno berdasarkan SK Walikota Surabaya dan hasil penelitian

Bangunan kuno berdasarkan SK Walikota tentang Benda Cagar Budaya		Bangunan kuno berdasarkan analisis penilaian makna kultural	
Nama bangunan	Alamat	Nama bangunan	Alamat
Asuransi Jiwasraya	Jl. Sikatan 1	Asuransi Jiwasraya	Jl. Sikatan 1
Gereja Bethany Rajawali	Jl. Veteran 23-25	Gereja Bethany Rajawali	Jl. Veteran 23-25
Gedung Asuransi & BNI '46	Jl. Veteran 19-21	Gedung Asuransi & BNI '46	Jl. Veteran 19-21
Gedung Percetakan	Jl. Veteran 3-7	Gedung Percetakan	Jl. Veteran 3-7
Kantor Telegraf dan Fax	Jl. Veteran 1	Kantor Telegraf dan Fax	Jl. Veteran 1
Kantor Pos Besar	Jl. Kebonrojo	Kantor Pos Besar	Jl. Kebonrojo
Pertamina UPDN V	Jl. Veteran 6-8	Pertamina UPDN V	Jl. Veteran 6-8
Bank Prima Master	Jl. Veteran 10-16	Bank Prima Master	Jl. Veteran 10-16
Asuransi Wuwungan	Jl. Veteran 26-28	Dharma Niaga	Jl. Veteran 38-40
Dharma Niaga	Jl. Veteran 38-40	Bank Mandiri	Jl. Veteran 42-44
Bank Mandiri	Jl. Veteran 42-44	Gedung Jasaraharja	Jl. Veteran 17
		Kantor PT. Aneka Jasa Nusantara	Jl. Veteran 15
		Nyiur Cafe	Jl. Veteran 30-32
		Kantor Niaga	Jl. Veteran 34-36

Sumber : Hasil analisis, 2007

Strategi pelestarian fisik pada setiap bangunan tergantung pada nilai makna kultural bangunan tersebut kemudian akan digolongkan menjadi beberapa golongan berdasarkan prioritas pelestarian dan Perda No. 5 tahun 2005.

Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam penyusunan strategi pelestarian fisik antara lain :

- Pengkajian nilai makna kultural melalui proses perangkingan/prioritas nilai makna kultural
- Perangkingan/prioritas nilai makna kultural terbagi menjadi empat tingkatan, yaitu Golongan A (tingkat pelestarian tinggi), Golongan B (tingkat pelestarian cukup tinggi), Golongan C (tingkat pelestarian sedang) dan Golongan D (tingkat pelestarian rendah). Hal tersebut untuk mempermudah strategi pelestarian yang terdiri dari dua jenis, preservasi (bangunan tingkat pelestarian tinggi), konservasi (bangunan pelestarian cukup tinggi), revitalisasi/adaptasi (bangunan tingkat pelestarian sedang) dan rehabilitasi/rekonstruksi (bangunan tingkat pelestarian rendah).

Langkah mengklasifikasikan bangunan-bangunan di koridor Jalan Veteran menjadi empat golongan dilakukan dengan cara :

- **Menentukan nilai rata-rata makna kultural**

$$x = \frac{\sum (x_i \cdot f_i)}{\sum f_i}$$

$$x = \frac{251,495}{23}$$

$$x = 10,93$$

nilai makna kultural 10,93 terletak di kelas 3, oleh karena nilai tengah yang dicari adalah nilai tengah 1 (antara kelas 1 sampai 3) dan nilai tengah 3 (antara kelas 4 sampai 6)

- **Menentukan nilai tengah**

Nilai tengah yang dihitung adalah nilai tengah 1 dan nilai tengah 3. Nilai tengah 1 diperoleh dari perhitungan berikut :

$$x_1 = \frac{(x_1 \cdot f_1) + (x_2 \cdot f_2) + (x_3 \cdot f_3)}{f_1 + f_2 + f_3}$$

$$x_1 = \frac{12,34 + 53 + 20,33}{14}$$

$$x_1 = 6,12$$

Nilai tengah 3 diperoleh dari perhitungan berikut :

$$x_3 = \frac{(x_4 \cdot f_4) + (x_5 \cdot f_5) + (x_6 \cdot f_6)}{f_4 + f_5 + f_6}$$

$$x_3 = \frac{27,41 + 34,49 + 103,925}{2 + 5 + 2}$$

$$x_3 = 18,43$$

Berdasarkan hasil perhitungan nilai tengah 1, nilai rata-rata dan nilai tengah 3, maka nilai makna kultural bangunan di koridor Jalan Veteran dapat digolongkan sebagai berikut (tabel 5.26).

Tabel 5. 26 Strategi Pelestarian Fisik di Jalan Veteran

No	Interval Makna kultural	Tingkat pelestarian	Gol	No. bgnan	Nama bangunan	Strategi Pelestarian	Implementasi				
							A	B	C	D	E
1	1.32 – 6.12	Rendah	D	4	Toko jamu Air Mancur	Rehabilitasi		√			
				13	JASPIS			√			
				12	Bangunan kosong				√		
				19	Asuransi Wuwungan				√		
				21	Bangunan kosong				√		
				2	WARNET		√				
				3	Wartel Seriti		√				
2	6.13 – 10.93	Sedang	C	8	Kantor PT. Aneka Jasa Nusantara	Revitalisasi		√			
				9	Ruko ACA					√	
				18	Bank BCA					√	
				15	Ruko Kebonrojo			√			

Lanjutan Tabel 5.26 Strategi pelestarian fisik...

No	Interval Makna kultural	Tingkat pelestarian	Gol	No. bgnan	Nama bangunan	Strategi Pelestarian	Implementasi				
							A	B	C	D	E
3	10.94 – 18.43	Cukup tinggi	B	20	Nyiur Café	Konservasi				√	
				7	Jasaraharja			√			
				11	Kantor Telegraf dan fax		√				
				5	Gereja Bethany Rajawali					√	
				6	Gedung BNI 46 dan asuransi			√			
				22	Dharma Niaga			√			
4	18.43 – 22.55	Tinggi	A	10	Gedung Percetakan	Preservasi				√	
				23	Bank Mandiri					√	
				17	Bank Prima Master					√	
				1	Asuransi Jiwasraya					√	
				14	Kantor Pos Besar		√				
				16	Pertamina UPDN V		√				
Keterangan : A = Addisi C = Restorasi E = Demolisi B = Renovasi D = Adaptasi											

Sumber : Hasil analisis, 2006

Hasil analisis penilaian makna kultural diatas, yaitu ketetapan strategi pelestarian beserta implementasinya pada obyek bangunan di koridor Jl. Veteran.

Preservasi – Golongan A

Bangunan yang termasuk dalam Golongan A memiliki strategi utama preservasi, yaitu melindungi, memelihara obyek bangunan kuno sesuai aslinya serta mencegah proses kerusakannya. Upaya penambahan, perubahan bahkan pembongkaran obyek bangunan tidak diperbolehkan. Bentuk luar dan dalam bangunan dipertahankan seperti aslinya, kecuali upaya-upaya perawatan (pembersihan, penambalan atau pengecatan). Perubahan fungsi bangunan masih dimungkinkan, sedangkan penambahan massa bangunan baru (terpisah) di dalam satu tapak/kavling juga diperkenankan, dengan syarat masih mempunyai kesatuan bentuk dengan bangunan asli dan tidak merusak tampilan bangunan utama yang dilestarikan serta sesuai dengan peraturan Pemerintah Kota (Pamungkas, 1993:103).

Konservasi – Golongan B

Bangunan yang termasuk golongan B merupakan bangunan dengan tingkat pelestarian cukup tinggi dan strategi utama konservasi, yaitu pemeliharaan suatu tempat guna mempertahankan nilai budayanya dengan tujuan agar pelestarian lebih efisien searah perkembangannya, pengubahan tempat-tempat ini tetap mengacu pada nilai kesejarahannya. Struktur utama, bentuk atap maupun tampilan asli *fasade* tidak diperkenankan untuk dirubah. Perubahan terhadap susunan ruang dalam, bagian belakang dan penggantian elemen-elemen yang rusak diperbolehkan asalkan tidak merusak keserasian lingkungan maupun konsep karakter ruang yang sudah ada.

Tindakan implementatif untuk bangunan Golongan B adalah addisi, renovasi dan adaptasi, semua tindakan implementatif tersebut didasarkan pada strategi utama bangunan Golongan B, yaitu konservasi.

Upaya pelestarian dengan teknik addisi dapat dilakukan pada Kantor Telegraf dan Fax yang akan difungsikan sebagai bangunan parkir dan masih mempunyai lahan kosong untuk bangunan baru. Upaya pelestarian dengan teknik renovasi dilakukan pada bangunan-bangunan yang tidak difungsikan dan dalam kondisi yang tidak terawat serta mengalami kerusakan pada beberapa bagian bangunannya.

Upaya pelestarian dengan teknik adaptasi dilakukan pada bangunan-bangunan yang memiliki fungsi kegiatan, tetapi kondisi bangunannya tidak terawat, terutama pada bagian *fasade*. Teknik adaptasi dilakukan dengan tujuan untuk meningkatkan citra kawasan dari segi estetika bangunan, sehingga dapat mendukung konsep karakter ruang yang telah ditetapkan.

Revitalisasi – Golongan C

Bangunan yang termasuk Golongan C memiliki tingkat pelestarian sedang dengan strategi utama revitalisasi, yaitu upaya untuk mengubah suatu lingkungan binaan agar dapat digunakan untuk fungsi baru yang sesuai dengan memberikan dampak yang minimal. Revitalisasi merupakan strategi meningkatkan vitalitas suatu kawasan kota, bisa berupa penataan kembali pemanfaatan lahan dan bangunan, renovasi kawasan maupun bangunan yang ada, sehingga dapat ditingkatkan dan dikembangkan nilai ekonomi dan sosialnya (Sujarto *dalam* Farma, 2002: 23).

Strategi revitalisasi diutamakan dilakukan pada bangunan-bangunan kuno kosong yang saat ini difungsikan, yaitu Gedung Jasaraharja dan Kantor PT. Aneka Jasa Nusantara. Pemberian fungsi pada bangunan kosong tersebut disesuaikan dengan konsep struktur tata ruang dan konsep penggunaan lahan di koridor Jl. Veteran. Pemberian fungsi tersebut diharapkan dapat menonjolkan keberadaan bangunan kuno tersebut dan mendukung arahan fungsi Jl. Veteran sebagai pusat kawasan Jembatan Merah.

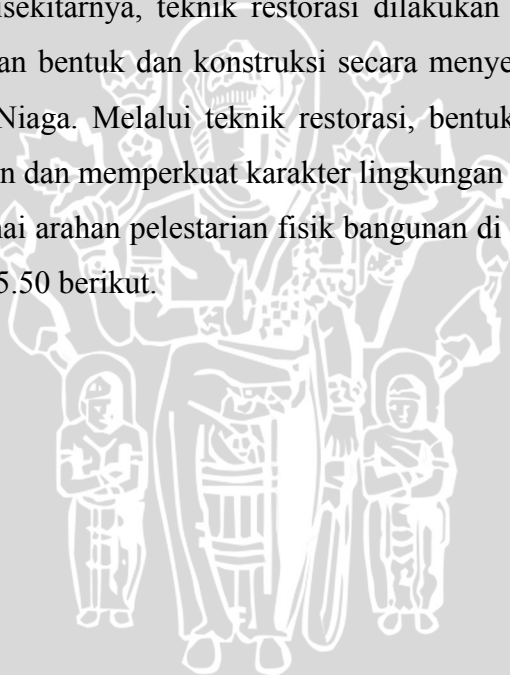
Implementasi strategi utama revitalisasi adalah renovasi, addisi dan adaptasi. Renovasi dilakukan pada Kantor PT. Aneka Jasa Nusantara dan Gedung Jasaraharja supaya keadaan interior bangunan dapat mendukung fungsi kegiatan yang akan diberikan pada bangunan tersebut. Implementasi adaptasi dilakukan pada ruko ACA, Bank BCA dan Nyiur Cafe karena kondisi fisik dan interior bangunan sudah cukup terawat, sehingga tinggal menyesuaikan dengan fungsi kegiatan.

Rehabilitasi – Golongan D

Bangunan yang termasuk dalam Golongan D memiliki tingkat pelestarian rendah, merupakan bangunan baru, sudah banyak mengalami perubahan yang tidak sesuai dengan karakter lingkungannya dan struktur bangunan sudah mengalami kerusakan. Strategi utama bangunan Golongan D adalah rehabilitasi, yaitu mengembalikan kondisi fisik bangunan yang rusak, hingga berfungsi seperti semula, dalam hal ini kelangsungan sejarah tetap terjaga. Bangunan-bangunan ini boleh dirubah tampilan dan interiornya, atau dibangun baru dengan syarat harus menyesuaikan dengan konsep tampilan bangunan yang telah ditetapkan sehingga terbentuk lingkungan yang baik dan serasi.

Implementasi strategi utama rehabilitasi adalah addisi, renovasi dan restorasi. Teknik addisi dilakukan pada bangunan baru dengan tampilan yang sangat berbeda dengan bangunan kuno disekitarnya, teknik restorasi dilakukan pada bangunan yang sudah mengalami perubahan bentuk dan konstruksi secara menyeluruh, yaitu Asuransi Wuwuwnan dan kantor Niaga. Melalui teknik restorasi, bentuk asli bangunan kuno tersebut dapat dikembalikan dan memperkuat karakter lingkungan Jl. Veteran.

Lebih jelas mengenai arahan pelestarian fisik bangunan di koridor Jalan Veteran dapat dilihat pada gambar 5.50 berikut.



Gambar 5. 50 Peta strategi pelestarian fisik



5.4.7 Metode pendekatan pelestarian

Metode pendekatan yang digunakan dalam pelaksanaan konsep pelestarian terdiri dari metode hukum, sosial dan ekonomi. Analisis yang digunakan dalam menentukan tingkat kepentingan metode pendekatan adalah *Analytic Hierarchy Process*. Nilai kepentingan tersebut diperoleh dari pendapat 5 ahli terkait kemudian akan dihitung tingkat kepentingannya melalui *Analytic Hierarchy Process*.

Langkah-langkah untuk menentukan metode pendekatan pelestarian di koridor Jalan Veteran adalah sebagai berikut :

A. Penentuan prioritas

Penentuan prioritas dalam menentukan metode pendekatan yang dimaksud di sini adalah penilaian terhadap data hasil wawancara terhadap 5 (lima) ahli terkait. Proses penilaian menggunakan suatu perbandingan berpasangan berdasarkan tingkat aspek kepentingan pada masing-masing metode pendekatan di Jalan Veteran. Berikut adalah penilaian masing-masing metode pendekatan dari masing-masing sudut pandang

1. Sudut pandang ahli perencana kota (Ir. S Gunadi M.L.A.)

Menurut responden, metode pendekatan hukum mutlak penting diperhatikan dalam pelestarian karena hal tersebut menunjukkan komitmen pemerintah dalam melestarikan cagar budaya di Kota Surabaya. Berikut adalah penilaian yang diberikan terhadap metode pendekatan pelestarian berdasarkan sudut pandang perencana kota.

- Variabel A (ekonomi) dibandingkan dengan variabel B (sosial) = 1 : 1
- Variabel A (ekonomi) dibandingkan dengan variabel C (hukum) = 3 : 5
- Variabel B (sosial) dibandingkan dengan variabel C (hukum) = 3 : 5

Berdasarkan penilaian tersebut, maka dapat dihitung bobot masing-masing variabel sebagai berikut (tabel 5.27).

Tabel 5. 27 Hasil Perhitungan Penentuan Prioritas Dari Sudut Pandang Ahli Perencana Kota

Variabel	EV	$\sum V$	VP	∞ maks	CI
a	0.84	3.09	0.27	3.00	0.00
b	0.84		0.27		
c	1.41		0.46		

Sumber : Hasil analisis, 2006

Berdasarkan tabel 5.27 dapat diketahui bahwa metode hukum (c) lebih diperhatikan daripada ekonomi (a) dan sosial (b).

2. Sudut pandang ahli arsitektur (Timoticin Kwanda, B.Sc., MRP)

Menurut beliau, penelitian pelestarian pada masa kuno seharusnya lebih memperhatikan bangunan dari aspek non fisik terutama perekonomian karena, salah satu faktor yang paling berpengaruh terhadap perubahan bangunan kuno adalah dari aspek ekonomi. Selain aspek ekonomi, aspek sosial juga mutlak penting diperhatikan karena salah satu penghambat pemerintah dalam melestarikan bangunan kuno datang dari pemilik bangunan kuno sendiri. Berikut adalah nilai yang diberikan pada masing-masing metode pendekatan pelestarian dari sudut pandang ahli arsitek :

- Variabel A (ekonomi) dibandingkan dengan variabel B (sosial) = 1 : 1
- Variabel A (ekonomi) dibandingkan dengan variabel C (hukum) = 5 : 2
- Variabel B (sosial) dibandingkan dengan variabel C (hukum) = 5 : 2

Berdasarkan penilaian tersebut, maka dapat dihitung bobot masing-masing variabel sebagai berikut (tabel 5.28).

Tabel 5. 28 Hasil Perhitungan Penentuan Prioritas Dari Sudut Pandang Ahli Arsitektur

Variabel	EV	$\sum V$	VP	∞ maks	CI
A	1.36	3.26	0.42	3.00	0.00
B	1.36		0.42		
C	0.54		0.17		

Sumber : Hasil analisis, 2006

Berdasarkan tabel 5.28 dapat diketahui bahwa metode ekonomi (a) dan sosial (b) lebih diperhatikan daripada metode hukum (c).

3. Sudut pandang ahli sejarah Kota Surabaya (Ir. Handinoto)

Menurut beliau, metode paling penting untuk pelestarian di koridor Jalan Veteran adalah metode hukum dengan sangsi hukum yang tegas. Undang-undang tersebut harus diperjelas sampai peraturan pelaksanaannya di lapangan. Berikut adalah nilai yang diberikan terhadap masing-masing metode pendekatan dari sudut pandang ahli sejarah Kota Surabaya ;

- Variabel A (ekonomi) dibandingkan dengan variabel B (sosial) = 1 : 1
- Variabel A (ekonomi) dibandingkan dengan variabel C (hukum) = 1 : 4
- Variabel B (sosial) dibandingkan dengan variabel C (hukum) = 1 : 4

Berdasarkan penilaian tersebut, maka dapat dihitung bobot masing-masing variabel sebagai berikut (tabel 5.29).

Tabel 5. 29 Hasil Perhitungan Penentuan Prioritas Dari Sudut Pandang Ahli Sejarah Kota Surabaya

Variabel	EV	$\sum V$	VP	∞ maks	CI
A	0.63	3.78	0.17	3.00	0.00
B	0.63		0.17		
C	2.52		0.67		

Sumber : Hasil analisis, 2006

Berdasarkan tabel 5.24 dapat diketahui bahwa metode hukum (c) lebih diperhatikan daripada ekonomi (a) dan sosial (b).

4. Sudut pandang ahli konservasionis (Ir. Hariwardana Soeharno)

Menurut beliau, metode pendekatan pelestarian yang mutlak penting diperhatikan adalah metode hukum melalui pedoman desain dan perlindungan hukum. Hal tersebut, menurut Konservasionis dikarenakan permasalahan pelestarian di Surabaya bersumber dari hukum yang tidak tegas dan kurang kuat melindungi bangunan kuno ataupun pemilik bangunan dari investor yang ingin membongkar bangunan kuno tersebut. Lebih jelas mengenai nilai-nilai metode pendekatan dari sudut pandang konservasionis sebagai berikut :

- Variabel A (ekonomi) dibandingkan dengan variabel B (sosial) = 4 : 3
- Variabel A (ekonomi) dibandingkan dengan variabel C (hukum) = 4 : 5
- Variabel B (sosial) dibandingkan dengan variabel C (hukum) = 3 : 5

Berdasarkan penilaian tersebut, maka dapat dihitung bobot masing-masing variabel sebagai berikut (tabel 5.30).

Tabel 5. 30 Hasil Perhitungan Penentuan Prioritas Dari Sudut Pandang Ahli Konservasionis

Variabel	EV	$\sum V$	VP	∞ maks	CI
A	1.02	3.07	0.33	3.00	0.00
B	0.77		0.25		
C	1.28		0.42		

Sumber : Hasil analisis, 2006

Berdasarkan tabel 5.30 dapat diketahui bahwa metode hukum (c) lebih diperhatikan daripada ekonomi (a) dan sosial (b).

5. Sudut pandang Pemerintah Kota Surabaya (Ir. Cahyo Utomo)

Menurut beliau, metode pendekatan yang paling penting diterapkan untuk pelestarian Jalan Veteran adalah metode hukum melalui pedoman desain karena melalui pedoman desain maka kebijakan-kebijakan pelestarian dari pemerintah dapat langsung diaplikasikan di lapangan, selain itu pedoman desain juga berguna sebagai arahan dan pengendalian desain bangunan kuno. Berikut adalah nilai-nilai metode pendekatan dari sudut pandang Pemerintah Kota Surabaya :

- Variabel A (ekonomi) dibandingkan dengan variabel B (sosial) = 1 : 1
- Variabel A (ekonomi) dibandingkan dengan variabel C (hukum) = 1 : 1
- Variabel B (sosial) dibandingkan dengan variabel C (hukum) = 1 : 1

Berdasarkan penilaian tersebut, maka dapat dihitung bobot masing-masing variabel sebagai berikut (tabel 5.31).

Tabel 5. 31 Hasil Perhitungan Penentuan Prioritas Dari Sudut Pandang Pemerintah Kota Surabaya

Variabel	EV	ΣV	VP	∞ maks	CI
A	1.00	3.00	0.33	3.00	0.00
B	1.00		0.33		
C	1.00		0.33		

Sumber : Hasil analisis, 2006

Berdasarkan tabel 5.31 dapat diketahui bahwa semua metode pendekatan pelestarian memiliki tingkat kepentingan yang sama.

Setelah diketahui nilai prioritas metode pendekatan dari sudut pandang ahli-ahli terkait, maka untuk menentukan metode yang paling sesuai untuk pelaksanaan pelestarian koridor Jalan Veteran adalah dengan cara menggabungkan nilai prioritas dari semua sudut pandang.

Tabel 5. 32 Jumlah Bobot Metode Pendekatan Pelestarian Koridor Jalan Veteran

Faktor	Bobot masing-masing sudut pandang					Total bobot	Bobot rata-rata
	P1	P2	P3	P4	P5		
Ekonomi	0.27	0.42	0.17	0.33	0.33	1.52	0.304
Sosial	0.27	0.42	0.17	0.25	0.33	1.44	0.288
Hukum	0.46	0.17	0.67	0.42	0.33	2.05	0.41

Sumber : Hasil analisis, 2006

Keterangan :
P1 = Ahli Perencana Kota
P2 = Ahli Arsitektur
P3 = Ahli Sejarah Kota Surabaya
P4 = Ahli Konservasionis
P5 = Pemerintah Kota Surabaya

Berdasarkan tabel diatas, metode pendekatan yang paling sesuai untuk pelestarian di koridor Jl. Veteran adalah metode pendekatan hukum (tabel 5.33).

Tabel 5. 33 Metode Pendekatan Hukum untuk Pelestarian Jl. Veteran

Metode	Strategi	Tujuan	Arahan	Variabel yang diatur	Pelaku	Sasaran
Hukum	Perlindungan hukum	• Penyediaan payung hukum yang menjadi acuan dalam mencegah perubahan dan kerusakan fisik serta mencegah terjadinya pelanggaran terhadap benda cagar budaya di Jalan Veteran • Melindungi bangunan kuno	• Pengesahan dan penetapan benda-benda dan situs cagar budaya dalam Perda • Perbaikan Perda No. 5 tahun 2005 agar lebih mengatur tentang perubahan fisik bangunan serta arahan pelestarian yang bersifat teknis agar dapat	• Aturan hukum • Surat kepemilikan bangunan kuno • Rencana tata ruang kota • Rencana tata bangunan • Rencana transportasi (pola pergerakan, prasarana jalan dan fasilitas pelengkap jalan)	Pemerintah kota	• Masyarakat pemilik/ pengelola bangunan dan masyarakat umum • Pemerintah Kota

Lanjutan Tabel 5.33 Metode pendekatan....

Metode	Strategi	Tujuan	Arahan	Variabel yang diatur	Pelaku	Sasaran
		dan hak serta kewajiban pemilik bangunan • Pengaturan pada manajemen transportasi agar dapat mengurangi pengaruh faktor arus lalu lintas pada kerusakan bangunan kuno • Menjaga komitmen pemerintah dalam melaksanakan upaya pelestarian benda cagar budaya di Jalan Veteran	dioperasikan di lapangan • Pemberian sanksi tegas berupa moral atau materi kepada pelaku pelanggaran peraturan dan kebijakan pelestarian • Pengaturan arus lalu lintas melalui manajemen transportasi yang diperkuat/dipertegas oleh peraturan perundang-undangan			
	Pedoman desain	• Pengaturan bahan bangunan yang tahan lama agar pengaruh arus lalu lintas pada konstruksi bangunan bisa berkurang • Mengendalikan kemungkinan terjadinya desain dan konstruksi baru yang dinilai menyimpang dari karakter bangunan atau lingkungan kuno serta berpeluang merusak karakter tersebut.	Penetapan gambar desain bangunan kuno menurut karakteristik masing-masing, penetapan KDB, KLB dan GSMB dalam rencana tata ruang, penetapan bentuk <i>fasade</i> bangunan pada kawasan cagar budaya dan penetapan desain interior. Penetapan desain-desain tersebut akan digunakan sebagai pedoman bagi masyarakat yang ingin melakukan pembangunan baru	• Tata bangunan (KDB, KLB, GSMB) • Ketinggian dan <i>setback</i> bangunan • Bahan bangunan • Bentuk <i>fasade</i>	Pemerintah kota	Masyarakat Pemilik/pengelola bangunan
	Zoning	• Membentuk zona pelestarian inti, transisi dan zona perkembangan intensif • Menentukan prioritas pelaksanaan pelestarian berdasarkan penentuan zona pelestarian	• Penetapan nilai kawasan supaya dapat dikategorikan dalam bentuk zona-zona pelestarian • Prioritas pelaksanaan upaya pelestarian pada tiap zona	• Kebijakan pelestarian	• Pemerintah	Kawasan cagar budaya (<i>urban heritage</i>)
	Kepemilikan	• Kejelasan status dan kepemilikan bangunan kuno • Pengawasan terhadap perubahan/erusak	• Penelusuran kepemilikan bangunan kuno • Penetapan kebijakan mengenai hak dan	• Kebijakan kepemilikan bangunan kuno • Kebijakan pembangunan pada situs cagar	• Pemerintah Kota Surabaya	• Pemilik/pengelola bangunan • Swasta/pengembang

Lanjutan Tabel 5.33 Metode pendekatan....

Metode	Strategi	Tujuan	Arahan	Variabel yang diatur	Pelaku	Sasaran
		an bangunan kuno • Pengawasan terhadap upaya pelestarian bangunan kuno • Kemudahan pengalihan hak membangun bangunan kuno	kewajiban pemilik/pengelola bangunan kuno • Penetapan sanksi tegas terhadap perusakan/perubahan bangunan kuno • penetapan syarat/disinsentif pengembangan bangunan kuno	budaya • Syarat/ketentuan investasi pada bangunan kuno		

Sumber : Hasil analisis, 2006

5.4.8 Konsep penciptaan identitas Jalan Veteran

Tujuan dari konsep penciptaan identitas adalah untuk menonjolkan citra Jalan Veteran sebagai *Urban Herritage* peninggalan kolonial Belanda. Berikut adalah konsep penciptaan identitas Jl. Veteran :

- Penciptaan identitas menggunakan potensi elemen-elemen bangunan yang berkarakter arsitektur kolonial. Elemen-elemen bangunan tersebut akan mengikat keharmonisan visualisasi *fasade* di setiap blok perencanaan di koridor Jl. Veteran.
- Pembagian blok perencanaan berdasarkan kondisi tapak dan kesamaan gaya arsitektur, yaitu (Gambar 5.51):
 - Blok A

Terletak di koridor Timur dengan batas wilayah Utara (Jl. Jembatan Merah), Timur (Kalimas), Selatan (Jl. Niaga Tambang) dan Barat (Jl. Veteran). Bangunan-bangunan yang terdapat di Blok A adalah Bank Mandiri (no. 23), Dharma Niaga (no. 22), Kantor Niaga (no. 21), Nyiur Cafe (No. 20) dan Asuransi Wuwungan (no. 19)
 - Blok B

Terletak di koridor Timur bagian bawah dengan batas wilayah Utara (Bank BCA), Timur (Kalimas), Selatan (Jl. Kebonrojo) dan Barat (Jl. Veteran). Bangunan-bangunan yang terdapat di Blok B adalah Bank Prima Master (no. 17), Pertamina UPDN V (no. 16) dan Ruko Kebonrojo (no. 15)
 - Blok C

Keseluruhan koridor Barat Jl. Veteran dengan batas wilayah Utara (Jl. Sikatan), Timur (Jl. Veteran), Selatan (Jl. Kebonrojo) dan Barat (Jl. Kepanjen). Bangunan yang terdapat di Blok C adalah bangunan nomor 1 sampai nomor 14

- Elemen-elemen bangunan yang akan diikat dalam membentuk keharmonisan pada setiap blok adalah elemen pada bangunan yang mewakili gaya arsitektur blok tersebut dan memiliki nilai makna kultural tinggi. Penjelasan pada point berikutnya
- Blok A
 - a). Penciptaan identitas berpatokan pada elemen-elemen bangunan Bank Mandiri (nilai makna kultural 19,28/Golongan A)
 - b). Dikonsepkan memiliki tampilan bangunan *Niuewe Zakelijheid* dengan ciri sebagai berikut (Handinoto, 1996; 254):
 - Keseimbangan antara garis dan massa, bentuk-bentuk simetris dan void yang saling tindih (interplay vertikal dan horisontal);
 - Volume bangunan dominasi bentuk kubus dengan atap beton datar;
 - Penyusunan ruang (interior) kaku dengan menggunakan koridor-koridor; dan
 - Batas antar ruang dalam bangunan fleksibel/tidak jelas (ciri khas arsitek Citroen).
- Blok B
 - a). Penciptaan identitas berpatokan pada elemen-elemen bangunan Pertamina UPDN V (nilai makna kultural 22,52/Golongan A)
 - b). Dikonsepkan memiliki tampilan bangunan *De Stijl* dengan ciri sebagai berikut (Pamungkas, 1998: 63):
 - Bentuk bangunan lebih dititiberatkan pada fungsi;
 - Permainan volume bangunan berbentuk kubus;
 - Menggunakan bahan-bahan dasar hasil pabrikasi (penggunaan blok-blok kubus datar dari batu bata atau beton, baik untuk atap, teritisan dan badan bangunan);
 - Gevel horisontal tanpa dekorasi; serta
 - Lepas dari permainan warna (didominasi warna putih).
- Blok C
 - a). Penciptaan identitas berpatokan pada elemen bangunan Gedung Percetakan (nilai makna kultural 17.85/Golongan B)
 - b). Dikonsepkan memiliki tampilan bangunan *Niuewe Bouwen* dengan ciri sebagai berikut (BAPPEKO, 2003):
 - Konstruksi beton bertulang;
 - Dinding batu bata dipleser;

- Komposisi simetri;
 - Penonjolan kolom-kolom bangunan dan makara sebagai ornamentasi bangunan; dan
 - Beton tulang gevel terdiri dari garis-garis lurus dan lengkung.
- Bank BCA tidak dimasukkan dalam blok perencanaan karena memiliki kekontrasan gaya dan ketinggian bangunan, sehingga dikonsepskan sebagai klimaks koridor dengan *skyline* koridor. Pembentukan Bank BCA sebagai klimaks koridor dengan cara mempertahankan jarak sempadan muka bangunan sebesar 10 meter.
 - Rencana-rencana pengembangan pada bangunan kuno diharapkan tidak menggunakan konsep modern/konsep baru, melainkan berpatokan pada konsep asli bangunan kuno pada masing-masing blok perencanaan, baik dalam bentuk, proporsi, bahan, warna maupun penggunaannya

Lebih jelas mengenai penciptaan identitas pada masing-masing blok perencanaan dapat dilihat pada tabel 5.34 berikut.



Tabel 5. 34 Penciptaan identitas pada masing-masing blok

Blok	Bangunan	Tampilan bangunan	Ciri-ciri	Irama	Elemen bangunan yang ditonjolkan
A	• Bank Mandiri (23) • Dharma Niaga (22) • Kantor Niaga (21) • Nyiur Cafe (20) • Asuransi Wuwungan (19)	<i>Niuewe Zakelijheid</i>	- Keseimbangan antara garis dan massa, bentuk-bentuk simetris dan void yang saling tindih (interplay vertikal dan horisontal); - Volume bangunan dominasi bentuk kubus dengan atap beton datar; - Penyusunan ruang (interior) kaku dengan menggunakan koridor-koridor; dan - Batas antar ruang dalam bangunan fleksibel/tidak jelas	Pengulangan bentukan bangunan yang simetris	Kesimetrisan elemen-elemen bangunan
B	• Bank Prima Master (17) • Pertamina UPDN V (16) • Ruko Kebonrojo (15)	<i>De Stijl</i>	- Bentuk bangunan lebih dititiberatkan pada fungsi; - Permainan volume bangunan berbentuk kubus; - Menggunakan bahan-bahan dasar hasil pabrikasi (penggunaan blok-blok kubus datar dari batu bata atau beton, baik untuk atap, teritisan dan badan bangunan); - Gevel horisontal tanpa dekorasi; serta - Lepas dari permainan warna (didominasi warna putih).	• Pengulangan statis-bukaan geometris • Pengulangan statis-teritis datar (beton)	Bentukan massa yang dominan kubus, biasanya dengan menara yang beratap datar
C	Bangunan di sepanjang koridor Barat Jl. Veteran	<i>Niuewe Bouwen</i>	- Konstruksi beton bertulang; - Dinding batu bata dipilester; - Komposisi simetri; - Penonjolan kolom-kolom bangunan dan makara sebagai ornamentasi bangunan; dan - Beton tulang gevel terdiri dari garis-garis lurus dan lengkung	Pengulangan ornamentasi bangunan berupa kolom-kolom dan makara	- Permainan penebalan kolom bangunan - Elemen tower dan atap perisai

Sumber : Hasil analisis, 2007

Gambar 5. 51 Pembagian Blok Perencanaan



Gambar 5. 52 Konsep penciptaan identitas Blok A

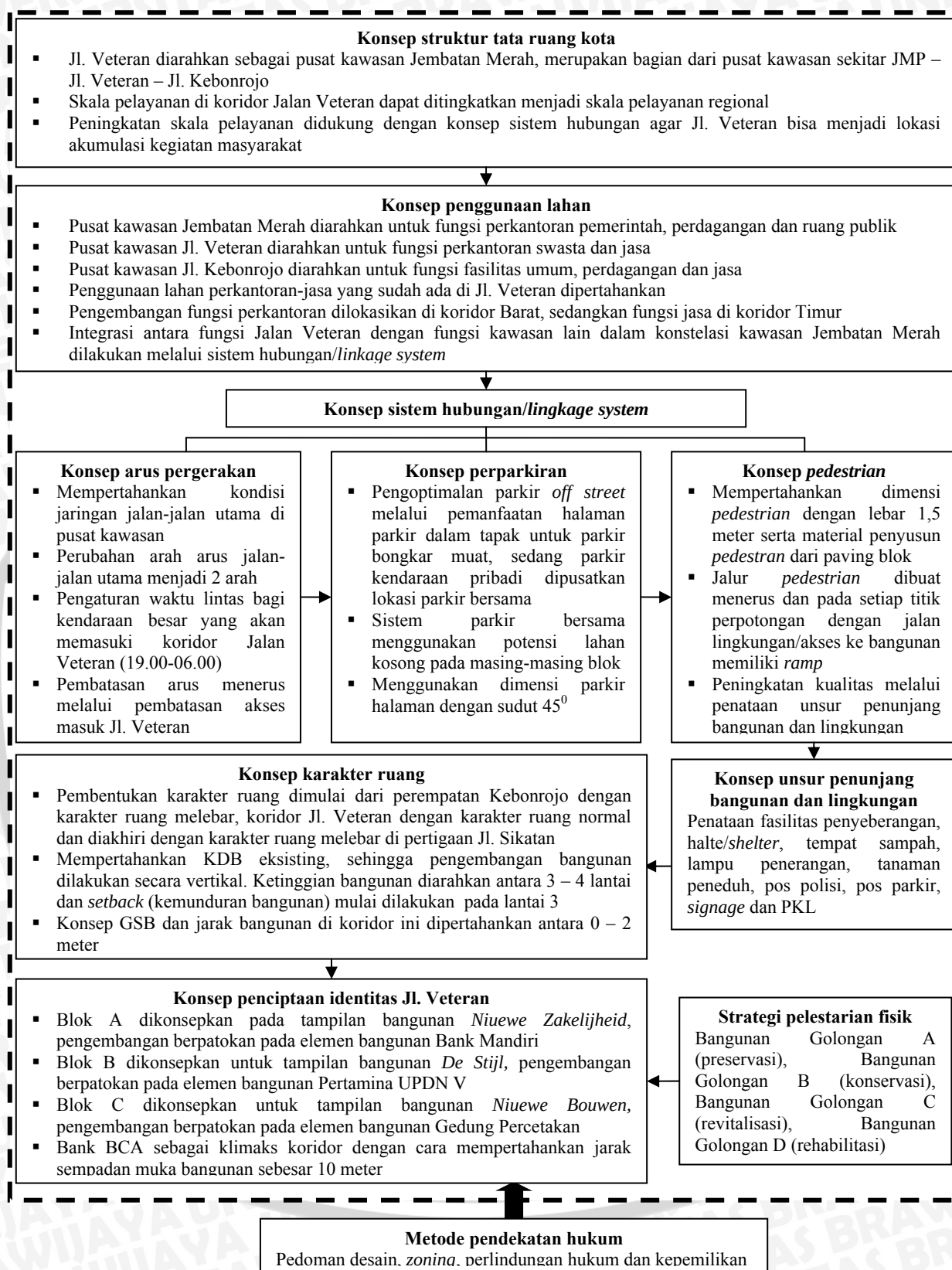


Gambar 5. 53 Konsep penciptaan identitas Blok B



Gambar 5. 54 Konsep penciptaan identitas Blok C





Gambar 5. 55 Diagram konsep pelestarian koridor Jl. Veteran

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN

6.1 Kesimpulan

Kesimpulan yang dapat diambil sebagai hasil akhir pembahasan penelitian Pelestarian Koridor Jalan Veteran Kota Surabaya adalah sebagai berikut.

6.1.1 Karakteristik koridor Jalan Veteran

A. Sejarah perkembangan guna lahan

- Perkembangan fungsi Jl. Veteran dimulai pada periode 1870 sebagai kawasan permukiman Eropa dan pada periode 1900-1940 menjadi pusat niaga Kota Surabaya dan ditandai dengan pembangunan gedung-gedung milik VOC. Perkembangan Jl. Veteran disebabkan oleh dihancurkannya benteng kota pada tahun 1871, sistem *Culture Steel*, dibukanya Jalan Veteran sebagai jalur distribusi hasil kebun, tahun 1920-an sebagai tahun pementapan kekuasaan VOC dan kegiatan perkebunan VOC yang menarik banyak arsitek Belanda datang ke Surabaya
- Penggunaan lahan di Jalan Veteran dan peran sebagian jalur penghubung masih bertahan karena dipengaruhi oleh kegiatan masyarakat CBD di JMP dan Kembang Jepun serta sudah sesuai dengan arahan RTRK UP Krembangan Selatan, yaitu sebagai kawasan perkantoran dan jasa, sedangkan skala pelayanan kegiatan di koridor Jalan Veteran masih bisa ditingkatkan menjadi skala regional dan kota

B. Struktur tata ruang kota

- Fungsi kawasan Jembatan Merah dalam konstelasi Kota Surabaya adalah pusat pelayanan regional yang mempunyai skala pelayanan antara lain wilayah Gerbangkertasusila, Jawa Timur dan Indonesia Timur
- Pusat kawasan Jembatan Merah terletak di koridor jalan-jalan utama yaitu sekitar JMP – Jl. Veteran –Jl. Kebonrojo
- Kawasan Jembatan Merah diindikasikan memiliki skala pelayanan kota sebagai pusat perkantoran swasta jasa dan perdagangan, koridor Jalan Veteran diindikasikan memiliki skala kota sebagai pusat perkantoran swasta dan jasa, serta Jl. Kebonrojo merupakan pusat aglomerasi fasilitas umum
- Bagian kawasan Jembatan Merah yang dapat diarahkan untuk fungsi sub pusat kawasan antara lain Jl. Kepanjen-Jl. Indrapura, Jl. Rajawali bagian Barat, Jl. Krembangan Barat dan Jl. Krembangan Besar

C. Sistem hubungan

- Arah pergerakan di koridor Jalan Veteran dimulai dan diakhiri oleh keterbukaan ruang sebagai antiklimaks dari lorong sikuen Jalan Veteran dan menegaskan perbedaan skala fisik jalan.
- Moda transportasi didominasi mobil pribadi, sepeda motor, angkutan umum, bus besar dan truk sedang. Fluktuasi kendaraan tertinggi terjadi pada hari sibuk sore hari sebesar 7043 kendaraan/jam, disebabkan arus pergerakan orang yang pulang kerja dari kawasan JMP dan Kembang Jepun
- Arus pergerakan yang terjadi di koridor Jalan Veteran terdiri dari arus menerus sebesar 82% dan arus tarikan/lokal sebesar 18%. Arus menerus di koridor Jalan Veteran 74% berasal dari Jl. Jembatan Merah, 15% berasal dari Jl. Cenderawasih, 7% dari Jl. Sikatan, 2% dari Jl. Gatotan dan Jl. Niaga Dalam
- Koridor Jl. Veteran memiliki rata-rata lalu lintas harian sebesar 3492,43 smp/jam, kecepatan arus bebas 53 Km/jam, kapasitas jalan sebesar 6072 smp/jam dan tingkat pelayanan C yang menunjukkan bahwa kondisi lalu-lintas yang ada di Jalan Veteran masih tergolong cukup lancar
- Sistem parkir di wilayah studi dikategorikan menjadi dua jenis, yaitu parkir tepi jalan (*on street*) dan parkir halaman (*off street*). Lokasi parkir *on street* terdapat di jalan lingkungan (Niaga Dalam, Niaga Samping dan Sikatan) dan koridor utama (depan Warnet dan Fotokopi Seriti).

D. Identitas kawasan

- Ruangan di koridor Jalan Veteran memiliki sifat *ground yang figuratif*. Ruang perkotaan yang terbentuk bersifat massif dengan tipe blok tunggal karena bersifat individual dan memiliki sifat sebagai penyambung
- Sudut pandang yang terbentuk di koridor Jalan Veteran yaitu antara 13⁰ sampai 52⁰ dan terletak dalam range skala ruang harmonis sehingga dalam pengembangannya bisa mempertahankan kesan harmonis tersebut ataupun meningkatkan menjadi kesan agak sempit
- Jalan Veteran memiliki tipologi ruang dinamis yang dibatasi tampilan bangunan kuno berarsitektur kolonial
- Elemen citra kawasan yang dapat diidentifikasi di Jl. Veteran antara lain *path* (Jl. Rajawali-Jl. Jembatan Merah-Jl. Veteran-Jl. Kebonrojo), *edge* (Sungai Kalimas, sebagai pemisah kegiatan perkantoran jasa di Jl. Veteran dengan kegiatan

permukiman di Kembang Jepun), dan *landmark*, yaitu Kantor Pos Besar (*landmark* periode sebelum tahun 1970), Pertamina UPDN V/*Societeit Concordia* (*landmark* periode 1970-1900), Bank Mandiri/Gedung *Borsumij* (*landmark* periode 1900-1940) dan Bank BCA (*landmark* setelah tahun 1940-an)).

E. Unsur penunjang bangunan dan lingkungan

Unsur penunjang bangunan dan lingkungan yang terdapat di koridor Jalan Veteran terdiri dari fasilitas penyeberangan, lampu penerangan, tanaman peneduh, pos polisi, pos parkir, *signage* dan PKL. Elemen-elemen *street furniture* di *pedestrian* Jalan Veteran belum dihadirkan secara optimal sebagai pembentuk identitas Jalan Veteran. Elemen *street furniture* yang belum dioptimalkan yaitu halte/*shelter*, tempat sampah, tanaman peneduh dan penandaan

F. Intensitas penggunaan lahan

- KDB rata-rata di koridor Jl. Veteran sebesar 100% dan GSMB bangunan kuno di koridor Jalan Veteran memiliki jarak GSMB sebesar 0 meter, sedangkan bangunan baru memiliki jarak GSMB antara 3 – 10 meter. KLB rata-rata di Jalan Veteran berkisar antara 50 – 150 %. Dalam pengembangannya masih bisa ditingkatkan dengan pertimbangan skala ruang harmonis, karakter ruang dan kebijakan pemerintah
- *Skyline* pada koridor Barat memiliki garis yang datar karena keseragaman dalam hal ketinggian bangunan dan jumlah lantai, yaitu 10 meter (1-2 lantai). *Skyline* koridor timur lebih bervariasi, di sisi Utara *skyline* datar kemudian di tengah koridor *skyline* naik dengan tajam karena ketinggian Bank BCA yang mencolok (30 m) kemudian *skyline* turun dengan drastis dan kembali datar seperti sisi Utara. Tampilan bangunan di koridor Jalan Veteran didominasi bangunan kolonial (gaya *Nieuwe Bouwen*, *Indische Empire Stijl*, *De Stijl*, *Nieuwe Zakelijkheid*, rasionalisme dan modern 1900) dengan kesamaan bentuk atap (perisai dan datar), bentuk ornamentasi dan irama *fasade*

6.1.2 Potensi dan permasalahan

Potensi Jl. Veteran yang dapat dikembangkan sebagai upaya pelestarian koridor Jl. Veteran, antara lain :

- Kebijakan pemerintah dalam upaya pelestarian di koridor Jalan Veteran melalui penetapan SK Cagar Budaya, Perda no. 5 tahun 2005 dan arahan tata ruang dalam RTRK UP Krembangan Perak 2003 ;

- Peran Jalan Veteran sebagai kawasan niaga yang tidak berubah sejak masa kolonial karena lokasi Jl. Veteran yang dekat dengan pusat grosir JMP dan Kembang Jepun ;
- Jalan Veteran memiliki skala pelayanan kota dan regional dalam konstelasi Kota Surabaya yang dapat dipertahankan agar vitalitas Jalan Veteran sebagai situs cagar budaya tetap terjaga dan tidak menjadi kawasan mati ;
- Fungsi Jalan Veteran sebagai salah satu jalan utama pembentuk *old CBD* Jembatan Merah tetap bertahan sejak masa kolonial karena kondisi fisik dan geometri Jalan Veteran masih baik dan tidak ada kerusakan;
- Koridor Jalan Veteran memiliki kesan ruang yang netral/harmonis; dan
- Kesamaan tipologi bangunan perkantoran dan jasa. Kesamaan tipologi bangunan tersebut dapat menjadi pertimbangan dalam menciptakan keselarasan tampilan bangunan di sepanjang koridor Jalan Veteran.

Permasalahan yang terkait dengan pelestarian koridor Jl. Veteran, yaitu :

- Arah arus pergerakan satu arah dari Utara, mempengaruhi arah pandang pengamat terhadap bangunan kuno di koridor Jalan Veteran.
- Fluktuasi kendaraan tertinggi pada hari sibuk sore hari sebesar 7043 kendaraan/jam. Jumlah LHR yang tinggi dapat mempengaruhi struktur dan konstruksi bangunan, terutama bangunan kuno yang tidak pernah mengalami perbaruan struktur/konstruksi ;
- Prosentase arus tarikan/lokal lebih kecil daripada arus menerus, yaitu sebesar 20%. Sebagai pusat kawasan, koridor Jalan Veteran menjadi pusat akumulasi kegiatan masyarakat, sehingga seharusnya prosentase arus tarikan lebih besar daripada prosentase arus menerus ;
- Konflik antara pengguna kendaraan pribadi dengan angkutan umum karena tidak teraturnya kegiatan perpindahan moda dan tidak tersedianya halte.
- Fungsi Jalan Veteran sebagai pusat kawasan tidak disertai dengan penambahan lahan parkir untuk menampung penambahan aktifitas masyarakat di koridor Jalan Veteran;
- Konflik antara parkir untuk bongkar muat barang, konsumen dan karyawan kantor, sehingga umumnya karyawan menggunakan bangunan kosong (Asuransi Jiwasraya dan Kantor Telegraf) untuk lahan parkirnya;
- Konflik antara pejalan kaki dengan parkir *on street*, karena parkir *on street* menggunakan badan jalan dan *pedestrian* sebagai lokasi; dan

- Elemen-elemen *street furniture* di *pedestrian* Jalan Veteran belum dihadirkan secara optimal sebagai pembentuk identitas Jalan Veteran.

6.1.3 Strategi pelestarian koridor Jalan Veteran

A. Konsep struktur tata ruang

Berdasarkan pertimbangan jenis kegiatan dan aktifitas masyarakat, maka pusat kawasan Jembatan Merah terletak di jalan-jalan utama yaitu sekitar Jembatan Merah (Jl. Rajawali bagian timur)-Jl. Veteran-Jl. Kebonrojo. Sebagai pusat kawasan, skala pelayanan di koridor Jalan Veteran dapat ditingkatkan menjadi skala regional. Pemerataan pelayanan antara pusat dengan sub pusat kawasan diciptakan melalui konsep sistem hubungan/*linkage system* kawasan Jembatan Merah.

B. Konsep penggunaan lahan

Sebagai pusat kawasan Jembatan Merah, koridor Jl. Veteran diarahkan untuk fungsi kegiatan perkantoran swasta dan jasa dengan skala pelayanan regional. Fungsi kegiatan perkantoran swasta diarahkan pada koridor Barat, sedangkan fungsi kegiatan jasa diarahkan pada koridor Timur Jl. Veteran. penggunaan lahan perkantoran dan jasa yang sudah ada dipertahankan, terutama fungsi kegiatan pada bangunan kuno.

C. Konsep sistem hubungan/*linkage system*

- Mempertahankan kondisi fisik jalan di pusat kawasan (Jl. Jembatan Merah – Jl. Veteran – Jl. Kebonrojo) dan mengoptimalkan fungsi jalan-jalan utama tersebut melalui perubahan arah arus kendaraan menjadi dua arah
- Pembatasan akses masuk koridor Jl. Veteran dari arah Utara dan pembatasan jumlah kendaraan berat (truk pengangkutan) melalui pengaturan waktu lintas bagi kendaraan berat
- Pengotimalan parkir *off street* melalui pemanfaatan halaman parkir dalam tapak yang sudah ada. Dimensi parkir halaman yang diarahkan adalah parkir paralel dengan sudut parkir 45^0
- Sistem parkir bersama digunakan untuk kendaraan pribadi dan menggunakan potensi lahan kosong pada tapak masing-masing blok. Perjalanan dari lokasi parkir bersama ke masing-masing bangunan ditampung dalam *pedestrian* Jl. Veteran
- Mempertahankan dimensi dan bahan penyusun *pedestrian* dari paving blok. *Pedestrian* dibuat secara menerus dan pada titik perpotongan dengan bangunan/jalan lingkungan dibuat *ramp*

- Peningatan kualitas pelayanan *pedestrian* melalui penataan unsur penunjang bangunan dan lingkungan

D. Konsep unsur penunjang bangunan dan lingkungan

Konsep penataan unsur penunjang bangunan dan lingkungan di koridor Jl. Veteran bertujuan supaya elemen-elemen tersebut dapat membentuk identitas Jl. Veteran sebagai *urban heritage* dan dapat meningkatkan kualitas pelayanan *pedestrian*. Konsep unsur penunjang bangunan dan lingkungan terdiri dari penataan fasilitas penyeberangan, halte/*shelter*, tempat sampah, lampu penerangan, tanaman peneduh, pos polisi, pos parkir, *signage* dan PKL.

E. Konsep karakter ruang

- Konsep pembentukan karakter ruang dimulai dari karakter melebar di perempatan Kebonrojo, kemudian karakter normal/harmonis di sepanjang koridor Jl. Veteran dan karakter melebar di pertigaan Jl. Sikatan-Jl. Jembatan Merah-Jl. Veteran
- Mempertahankan KDB eksisting 100%, maka pengembangan bangunan dilakukan secara vertikal dengan memperhatikan konsep karakter ruang (*street level perspective*)
- Berdasarkan hasil perhitungan *street level perspective*, ketinggian bangunan diarahkan antara 3 – 4 lantai dan setback (kemunduran bangunan) mulai dilakukan pada lantai 3
- GSB dan jarak bangunan di koridor ini dipertahankan antara 0 – 2 meter. Bangunan kuno dengan GSmB 0 meter dipertahankan, sedang bangunan baru diarahkan pada GSmB 2 meter

F. Konsep penciptaan identitas Jl. Veteran

- Tampilan bangunan di Blok A dikonsepskan memiliki tampilan *Nieuwe Zakelijkheid* dan diikat oleh elemen-elemen bangunan yang berpatokan pada bangunan Bank Mandiri
- Tampilan bangunan di Blok B dikonsepskan memiliki keselarasan tampilan *De Stijl* dan diikat oleh elemen-elemen bangunan yang berpatokan pada *fasade* Pertamina UPDN V
- Tampilan bangunan di Blok C dikonsepskan memiliki keselarasan tampilan *Nieuwe Bouwen* dan diikat oleh elemen-elemen bangunan yang berpatokan pada *fasade* Gedung Percetakan

- Klimaks koridor terletak pada bangunan BCA yang akan ditonjolkan sebagai aksent koridor dengan cara mempertahankan jarak sempadan muka bangunan sebesar 10 meter

G. Strategi pelestarian fisik

Tingkat pelestarian tinggi (Golongan A)

Strategi utama untuk bangunan Golongan A adalah preservasi dengan implementasi addisi dan adaptasi. Bangunan yang termasuk dalam Golongan A adalah (23) Bank Mandiri, (17) Bank Prima Master, (1) Asuransi Jiwasraya, (14) Kantor Pos Besar dan (16) Pertamina UPDN V

Tingkat pelestarian cukup tinggi (Golongan B)

Strategi utama untuk bangunan Golongan B adalah konservasi dengan implementasi teknik adaptasi. Bangunan yang masuk dalam Golongan B adalah (11) Kantor Telegraf dan fax, (5) Gereja Bethany Rajawali, (6) Gedung BNI'46 dan asuransi, (22) Dharma Niaga dan (10) Gedung Percetakan

Tingkat pelestarian sedang (Golongan C)

Strategi utama untuk bangunan Golongan C adalah revitalisasi. Bangunan yang termasuk dalam Golongan C adalah (8) Kantor PT. Aneka Jasa Nusantara, (9) Ruko ACA, (18) Bank BCA, (15) Ruko Kebonrojo, (20) Nyiur Café dan (7) Jasaraharja

Tingkat pelestarian rendah (Golongan D)

Strategi utama untuk bangunan Golongan D adalah rehabilitasi. Implementasi tindakan untuk strategi rehabilitasi adalah addisi, renovasi dan restorasi. Bangunan yang termasuk dalam Golongan D adalah (4) Toko jamu Air Mancur, (13) JASPIS, (12) Bangunan kosong, (19) Asuransi Wuwungan, (21) Bangunan kosong, (2) WARNET dan (3) Wartel Seriti.

H. Metode pendekatan pelestarian

Berdasarkan perhitungan nilai prioritas dengan metode *Analytic Hierarchy Process*, metode pendekatan yang paling sesuai untuk upaya pelestarian di koridor Jalan Veteran adalah metode pendekatan hukum melalui strategi pedoman desain, perlindungan hukum, *zoning* dan kepemilikan.

6.2 Saran

Beberapa saran yang dapat diberikan pada pihak akademis, pemerintah, pengembang dan masyarakat terkait dengan hasil studi adalah sebagai berikut :

1. Dapat dilakukan penelitian lebih lanjut mengenai aspek pendanaan, manajemen pelestarian dan teknik pelaksanaan pelestarian agar temuan strategi pelestarian dalam studi dapat diaplikasikan di lapangan
2. Pemerintah Kota Surabaya diharapkan dapat menindaklanjuti strategi pelestarian dengan tindakan aplikatif di lapangan, manajemen pelaksanaan dan pengawasan
3. Pengembangan bangunan di koridor Jalan Veteran hendaknya memperhatikan konsep, strategi pelestarian dan kondisi eksisting bangunan di koridor Jalan Veteran, selain itu, pengembangan diharapkan dapat mempertahankan ruh/jiwa koridor Jalan Veteran sebagai jalur transportasi dan kawasan niaga dengan deretan bangunan kuno berarsitektur kolonial
4. Peran aktif masyarakat dalam pengaplikasian strategi pelestarian di Jalan Veteran sangat penting karena terkait dengan aspek kepemilikan, pendanaan pelestarian dan pengelolaan bangunan kuno.

6.3 Rekomendasi

Beberapa keterbatasan pada studi yang dapat digunakan dan disempurnakan pada penelitian selanjutnya adalah sebagai berikut :

1. Data-data yang dikumpulkan dalam studi ini adalah data mengenai karakteristik fisik kawasan sehingga hasil pembahasannya pun hanya terbatas pada pelestarian pada fisik koridor Jalan Veteran, oleh karena itu dalam penelitian selanjutnya perlu dilengkapi dengan pembahasan mengenai kondisi sosial ekonomi masyarakat sekitar untuk dapat menghasilkan suatu konsep pelestarian budaya dan lebih sesuai dengan tingkat kebutuhan masyarakat.
2. Perlu adanya penelaahan aspek ekonomi, yaitu upaya untuk menjadikan objek pelestarian mampu membiayai dirinya sendiri atau bahkan memberi keuntungan bagi masyarakat setempat. Kejelian dalam melihat nilai-nilai komersialisasi dari suatu objek pelestarian dan mengembangkannya sebagai produk yang dipasarkan merupakan tantangan bagi pihak berwenang di bidang pelestarian.

BAB IV	112
GAMBARAN UMUM	112
4.1 Tinjauan historis wilayah studi	112
4.1.1 Sejarah Kota Surabaya	112
4.1.2 Sejarah koridor Jalan Veteran	120
4.2 Kondisi Penggunaan Lahan	134
4.2.1 Kondisi fisik dasar	134
4.2.2 Fungsi kegiatan koridor Jalan Veteran	134
4.3 Kondisi Transportasi	139
4.3.1 Kondisi jaringan jalan	139
4.3.2 Arus pergerakan kendaraan	141
4.3.3 Kondisi perparkiran	145
4.3.4 Kondisi <i>pedestrian</i>	145
4.4 Kondisi Unsur Penunjang Bangunan dan Lingkungan	146
4.4.1 Penandaan (<i>signage</i>)	146
4.4.2 Elemen penyeberangan	147
4.4.3 Lampu penerangan	147
4.4.4 Tanaman/jalur hijau	148
4.4.5 Halte/ <i>shelter</i>	148
4.4.6 Pos polisi	148
4.4.7 Pos parkir	148
4.4.8 Tempat sampah	149
4.4.9 Bis surat dan telepon umum	149
4.4.10 Pedagang Kaki Lima	149
4.5 Kondisi Identitas Kawasan	153
4.5.1 <i>Path</i>	153
4.5.2 <i>Edge</i>	153
4.5.3 <i>District</i>	153
4.5.4 <i>Landmark</i>	154
4.6 Kondisi Tata Bangunan	154
4.6.1 Luas perpetakan lahan	154
4.6.2 Jumlah lantai dan ketinggian	155
4.6.3 Garis sempadan bangunan	156
4.6.4 Tampilan bangunan	156
4.6.5 Bangunan kuno	157
BAB V	179
HASIL DAN PEMBAHASAN	179
5.1 Analisis Karakteristik	179
5.1.1 Analisis sejarah perkembangan guna lahan	179
5.1.2 Analisis karakteristik transportasi	183
5.1.3 Analisis intensitas penggunaan lahan	187
5.2 Analisis Potensi dan Permasalahan	196
5.2.1 Analisis struktur tata ruang kota	196
5.2.2 Analisis linkage system	199
5.2.3 Analisis Tingkat Pelayanan Jalan	206
5.2.4 Analisis figure ground	212
5.2.5 Analisis place	214

5.2.6	Analisis unsur penunjang bangunan dan lingkungan	235
5.3	Analisis Penilaian Makna Kultural	240
5.3.1	Pembobotan makna kultural dari masing-masing pihak terkait....	240
5.3.2	Penilaian makna kultural	260
5.3.3	Perangkingan total nilai makna kultural	267
5.4	Konsep dan Strategi Pelestarian	271
5.4.1	Konsep struktur tata ruang kota	271
5.4.2	Konsep penggunaan lahan	276
5.4.3	Konsep sistem hubungan	280
5.4.4	Konsep unsur penunjang bangunan dan lingkungan	290
5.4.5	Konsep karakter ruang	298
5.4.6	Strategi pelestarian fisik	304
5.4.7	Metode pendekatan pelestarian	310
A.	Penentuan prioritas	310
1.	Sudut pandang ahli perencana kota (Ir. S Gunadi M.L.A.)	310
2.	Sudut pandang ahli arsitektur (Timoticin Kwanda, B.Sc., MRP).....	311
3.	Sudut pandang ahli sejarah Kota Surabaya (Ir. Handinoto)	311
4.	Sudut pandang ahli konservasionis (Ir. Hariwardana Soeharno).....	312
5.	Sudut pandang Pemerintah Kota Surabaya (Ir. Cahyo Utomo).....	312
5.4.8	Konsep penciptaan identitas Jalan Veteran	315
BAB VI		324
KESIMPULAN DAN SARAN		324
6.1	Kesimpulan	324
6.1.1	Karakteristik koridor Jalan Veteran	324
6.1.2	Potensi dan permasalahan	326
6.1.3	Strategi pelestarian koridor Jalan Veteran	328
6.2	Saran	331
6.3	Rekomendasi	331
Tabel 4. 1	Perkembangan Penduduk Eropa di Surabaya sampai tahun 1031	116
Tabel 4. 2	Fungsi Kegiatan di Koridor Jalan Veteran	137
Tabel 4. 3	Arus lalu lintas Jl. Veteran Hari Sibuk	141
Tabel 4. 4	Arus lalu lintas Jl. Veteran hari biasa	142
Tabel 4. 5	Arus lalu lintas Jl. Veteran hari libur	142
Tabel 4. 6	Karakteristik parkir jalan Veteran	145
Tabel 4. 7	Kondisi unsur penunjang bangunan dan lingkungan	151
Tabel 4. 8	Bangunan Kuno di Jalan Veteran Kota Surabaya	173
Gambar 4. 1	Perkembangan Kota Surabaya	116
Gambar 4. 2	Periodesasi Kota Surabaya	119
Gambar 4. 3	Peta wilayah studi tahun 1866	121
Gambar 4. 4	Koridor Jalan Veteran (dulu dan sekarang)	122
Gambar 4. 5	Bangunan yang didirikan pada periode tahun 1870 -1900	125
Gambar 4. 6	Peta wilayah studi periode tahun 1900-1940	127
Gambar 4. 7	Ornamentasi lokal pada bangunan kolonial	128
Gambar 4. 8	Bangunan yang didirikan pada periode 1900-1940	130
Gambar 4. 9	Bangunan yang didirikan pada periode setelah tahun 1940	132
Gambar 4. 10	Peta koridor Jalan Veteran (dulu dan sekarang)	133

Gambar 4. 11 Struktur fungsi kegiatan UP Krembangan Perak	136
Gambar 4. 12 Peta penggunaan lahan di koridor Jalan Veteran	138
Gambar 4. 13 Potongan melintang Jalan Veteran.....	140
Gambar 4. 14 Kondisi arus pergerakan kendaraan	143
Gambar 4. 15 Kondisi Pola Pergerakan di koridor Jalan Veteran	144
Gambar 4. 16 Kondisi parkir <i>on street</i> (kiri) dan <i>off street</i> (kanan)	145
Gambar 4. 17 Kondisi Pedestrian Jalan Veteran sisi Timur (kiri) dan Barat (kanan) ..	146
Gambar 4. 18 <i>public signage</i> pada <i>pedestrian</i>	147
Gambar 4. 19 <i>private signage</i> pada <i>fasade</i> bangunan	147
Gambar 4. 20 Lampu penerangan jalan di pedestrian Jalan Veteran.....	147
Gambar 4. 21 Kondisi tanaman peneduh di pedestrian Jalan Veteran	148
Gambar 4. 22 Kondisi pos parkir di Perempatan Kebonrojo.....	148
Gambar 4. 23 Kondisi pos parkir di Ruko ACA (kiri) dan Kantor Pos Besar (kanan)	149
Gambar 4. 24 Persebaran PKL Siang dan PKL Malam.....	150
Gambar 4. 25 Peta Persebaran unsur penunjang bangunan dan lingkungan	152
Gambar 4. 26 Persentase perpetakan lahan di koridor Jalan Veteran.....	154
Gambar 4. 27 Prosentasi KDB di Jalan Veteran.....	155
Gambar 4. 28 Persentase ketinggian bangunan di koridor Jalan Veteran	156
Gambar 4. 29 Kerusakan pada <i>fasade</i> bangunan di koridor Jalan Veteran	157
Gambar 4. 30 Peta Lokasi Bangunan Kuno di Jalan Veteran (sisi barat).....	159
Gambar 4. 31 Peta lokasi bangunan kuno di Jalan Veteran (sisi timur).....	160
Gambar 4. 32 Tampilan dan interior Gedung Asuransi Jiwasraya	162
Gambar 4. 33 Tampilan muka bangunan Gereja Bethany Rajawali.....	162
Gambar 4. 34 Tampilan bangunan BNI '46 yang tidak terawat	163
Gambar 4. 35 Tampilan bangunan Gedung Jasaraharja	164
Gambar 4. 36 Tampilan bangunan Kantor PT. Aneka Jasa Nusantara.....	164
Gambar 4. 37 Tampilan Bangunan Gedung Percetakan.....	165
Gambar 4. 38 Tampilan bangunan kantor telegraf dan fax	166
Gambar 4. 39 Tampilan bangunan Kantor Pos Besar.....	167
Gambar 4. 40 Tampilan bangunan Gedung Pertamina UPDN V	168
Gambar 4. 41 Tampilan bangunan Bank Prima Master.....	169
Gambar 4. 42 Tampilan bangunan Asuransi Wuwungan	169
Gambar 4. 43 Tampilan bangunan Nyiur Cafe	170
Gambar 4. 44 Tampilan bangunan kosong	170
Gambar 4. 45 Tampilan bangunan Gedung Dharma Niaga.....	171
Gambar 4. 46 Tampilan bangunan Bank Mandiri/Gedung Borsumij.....	172

Tabel 5. 1 Prosentase pergerakan	200
Tabel 5. 2 Volume lalu lintas hari sibuk	206
Tabel 5. 3 Volume lalu lintas hari sibuk	207
Tabel 5. 4 Volume lalu lintas hari sibuk	207
Tabel 5. 5 Morfologi Jalan Veteran	221
Tabel 5. 6 Alasan Pemilihan Objek <i>Landmark</i>	232
Tabel 5. 7 Analisis citra kawasan koridor Jalan Veteran.....	232
Tabel 5. 8 Analisis Fasilitas Penunjang Pedestrian Jalan Veteran	235
Tabel 5. 9 Prioritas Bobot Makna Kultural dari Sudut Pandang Ahli Perencana Kota	242
Tabel 5. 10 Prioritas Bobot Makna Kultural dari Sudut Pandang Ahli Arsitektur	246

Tabel 5. 11 Prioritas Bobot Makna Kultural dari Sudut Pandang Ahli Sejarah Kota Surabaya.....	251
Tabel 5. 12 Prioritas Bobot Makna Kultural dari Sudut Pandang Ahli Konservasionis	255
Tabel 5. 13 Prioritas Bobot Makna Kultural dari Sudut Pemerintah Kota Surabaya ...	259
Tabel 5. 14 Nilai Objek Studi Terhadap Kriteria A1 (Estetika) Dilihat dari Semua Sudut Pandang.....	261
Tabel 5. 15 Nilai Objek Studi Terhadap Kriteria A2 (Keterawatan) Dilihat dari Semua Sudut Pandang	262
Tabel 5. 16 Nilai Objek Studi Terhadap Kriteria A3 (Keaslian) Dilihat dari Semua Sudut Pandang	263
Tabel 5. 17 Nilai Objek Studi Terhadap Kriteria B1(Kelangkaan) Dilihat dari Semua Sudut Pandang	264
Tabel 5. 18 Nilai Objek Studi Terhadap Kriteria B2 (Keluarbiasaan) Dilihat dari Semua Sudut Pandang	265
Tabel 5. 19 Nilai Objek Studi Terhadap Kriteria C (Citra Kawasan) Dilihat dari Semua Sudut Pandang	266
Tabel 5. 20 Total Nilai Makna Kultural Bangunan di Jalan Veteran	267
Tabel 5. 21 Distribusi Nilai Makna Kultural Objek Bangunan	268
Tabel 5. 22 Perangkingan Nilai Makna Kultural Objek Bangunan	268
Tabel 5. 23 Rencana Unit Pengembangan dan Titik Pertumbuhan Kota Surabaya	271
Tabel 5. 24 Matriks dampak konsep arus pergerakan terhadap tingkat pelayanan jalan Veteran.....	283
Tabel 5. 25 Bangunan kuno berdasarkan SK Walikota Surabaya dan hasil penelitian	304
Tabel 5. 26 Strategi Pelestarian Fisik di Jalan Veteran	305
Tabel 5. 27 Hasil Perhitungan Penentuan Prioritas Dari Sudut Pandang Ahli Perencana Kota.....	310
Tabel 5. 28 Hasil Perhitungan Penentuan Prioritas Dari Sudut Pandang Ahli Arsitektur	311
Tabel 5. 29 Hasil Perhitungan Penentuan Prioritas Dari Sudut Pandang Ahli Sejarah Kota Surabaya.....	312
Tabel 5. 30 Hasil Perhitungan Penentuan Prioritas Dari Sudut Pandang Ahli Konservasionis.....	312
Tabel 5. 31 Hasil Perhitungan Penentuan Prioritas Dari Sudut Pandang Pemerintah Kota Surabaya.....	313
Tabel 5. 32 Jumlah Bobot Metode Pendekatan Pelestarian Koridor Jalan Veteran	313
Tabel 5. 33 Metode Pendekatan Hukum untuk Pelestarian Jl. Veteran.....	313
Tabel 5. 34 Penciptaan identitas pada masing-masing blok	318
Gambar 5. 1 Prosentase fungsi kegiatan di koridor Jalan Veteran	181
Gambar 5. 2 Peta analisis guna lahan di koridor Jalan Veteran	182
Gambar 5. 3 Arah pergerakan memasuki koridor Jalan Veteran.....	183
Gambar 5. 4 Arah pergerakan keluar dari koridor Jalan Veteran	183
Gambar 5. 5 Visual bangunan saat memasuki koridor Jalan Veteran	184
Gambar 5. 6 Fluktuasi LHR hari sibuk Jalan Veteran.....	185
Gambar 5. 7 Fluktuasi LHR hari biasa Jalan Veteran	186
Gambar 5. 8 Fluktuasi LHR hari libur Jalan Veteran	186
Gambar 5. 9 Fluktuasi LHR Jalan Veteran.....	187

Gambar 5. 10 Prosentasi KDB di Jalan Veteran.....	188
Gambar 5. 11 Peta analisis KDB di koridor Jalan Veteran	189
Gambar 5. 12 Prosentase KLB di Jalan Veteran	190
Gambar 5. 13 Peta analisis KLB di koridor Jalan Veteran.....	191
Gambar 5. 14 Analisis <i>fasade</i> dan <i>skyline</i> bangunan.....	194
Gambar 5. 15 Analisis perubahan dan perusakan pada <i>fasade</i> bangunan	195
Gambar 5. 16 Peta analisis struktur tata ruang kota	198
Gambar 5. 17 Peta Matriks Asal Tujuan.....	202
Gambar 5. 18 Peta analisis perparkian.....	205
Gambar 5. 19 Peta analisis <i>figure ground</i> koridor Jalan Veteran.....	213
Gambar 5. 20 Skala perkotaan Jalan Veteran	215
Gambar 5. 21 Tipologi bangunan perkantoran di koridor Jalan Veteran	217
Gambar 5. 22 Tipologi bangunan Ruko Kebonrojo	218
Gambar 5. 23 Tipologi bangunan jasa.....	219
Gambar 5. 24 Tipologi bangunan peribadatan.....	220
Gambar 5. 25 Morfologi koridor Jalan Veteran periode sebelum tahun 1870	223
Gambar 5. 26 Morfologi koridor Jalan Veteran periode 1870 – 1900	224
Gambar 5. 27 Morfologi koridor Jalan Veteran periode 1900 – 1940	225
Gambar 5. 28 Morfologi koridor Jalan Veteran periode 1940-2006	226
Gambar 5. 29 Sungai Kalimas tampak atas.....	228
Gambar 5. 30 Kantor Pos Besar Surabaya.....	229
Gambar 5. 31 Gedung Pertamina UPDN V.....	230
Gambar 5. 32 Tampilan Bank Mandiri/Gedung <i>Borsumij</i>	231
Gambar 5. 33 Gedung Bank BCA	231
Gambar 5. 34 Peta Analisis Identitas Kawasan	234
Gambar 5. 35 Peta analisis unsur penunjang bangunan dan lingkungan.....	238
Gambar 5. 36 Peta nilai makna kultural bangunan di koridor Jalan Veteran	270
Gambar 5. 37 Konsep Unit Pengembangan dan titik pertumbuhan Kota Surabaya.....	273
Gambar 5. 38 Peta konsep struktur tata ruang kawasan Jembatan Merah.....	275
Gambar 5. 39 Peta konsep penggunaan lahan kawasan Jembatan Merah	277
Gambar 5. 40 Peta konsep penggunaan lahan Jl. Veteran	279
Gambar 5. 41 Konsep geometri Jalan Veteran	281
Gambar 5. 42 Konsep arah sirkulasi kendaraan	285
Gambar 5. 43 Peta konsep perparkiran	287
Gambar 5. 44 Konsep geometri parkir halaman dan <i>pedestrian</i>	289
Gambar 5. 45 Konsep unsur penunjang bangunan dan lingkungan	296
Gambar 5. 46 Konsep penandaan	297
Gambar 5. 47 <i>Street Level Perspective</i> untuk pembangunan baru	299
Gambar 5. 48 Konsep karakter ruang dan perspektif bangunan.....	302
Gambar 5. 49 Konsep <i>skyline</i> koridor Jalan Veteran.....	303
Gambar 5. 50 Peta strategi pelestarian fisik	309
Gambar 5. 51 Pembagian Blok Perencanaan.....	319
Gambar 5. 52 Konsep penciptaan identitas Blok A.....	320
Gambar 5. 53 Konsep penciptaan identitas Blok B	321
Gambar 5. 54 Konsep penciptaan identitas Blok C	322
Gambar 5. 55 Diagram konsep pelestarian koridor Jl. Veteran.....	323