

## BAB II

### TINJAUAN TEORI

#### 2.1 Karakteristik Bangunan dan Lingkungan

##### 2.1.1 Tinjauan bangunan kuno ( benda cagar budaya)

###### A. Pengertian bangunan kuno (benda cagar budaya)

Benda cagar budaya adalah benda buatan manusia, bergerak atau tidak bergerak yang berupa kesatuan atau kelompok, atau bagian-bagian atau 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 ( UU no 11 Tahun 2010).

Cagar Budaya adalah warisan budaya bersifat kebendaan berupa Benda Cagar Budaya, Bangunan Cagar Budaya, Struktur Cagar Budaya, Situs Cagar Budaya, Kawasan Cagar Budaya di darat/atau di air yang perlu dilestarikan keberadaannya karena memiliki nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama, dan/atau kebudayaan melalui proses penetapan (UU no 11 Tahun 2010). Bangunan Cagar Budaya adalah susunan binaan yang terbuat dari benda alam atau benda buatan manusia untuk memenuhi kebutuhan ruang berdinding dan/atau tidak berdinding, dan beratap (UU no 11 Tahun 2010). Hal merupakan cagar budaya yang perlu dilestarikan keberadaannya karena memiliki nilai penting bagi sejarah. Pelestarian bangunan cagar budaya yang memiliki nilai penting bagi sejarah didasarkan Pasal 4 Undang-Undang nomor 11 tahun 2010 tentang Cagar Budaya, lingkup pelestarian cagar tersebut budaya meliputi:

- a. Pelindungan, merupakan upaya mencegah dan menanggulangi dari kerusakan, kehancuran, atau kemusnahan dengan cara penyelamatan, pemugaran Cagar Budaya.
- b. Pengembangan, merupakan peningkatan potensi nilai informasi, dan promosi Cagar Budaya serta pemanfaatannya melalui penelitian, revitalisasi, dan adaptasi secara berkelanjutan serta tidak bertentangan dengan tujuan pelestarian.

c. Pemanfaatan, merupakan pendayagunaan Cagar Budaya untuk kepentingan sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat dengan tetap mempertahankan kelestariannya.

B. Teori perkembangan sejarah arsitektur

Arsitektur kolonial merupakan arsitektur yang digunakan pada saat Indonesia dijajah oleh Belanda. Arsitektur kolonial lebih mengarah kepada arsitektur gaya Belanda karena Belanda merupakan negara yang menjajah Indonesia paling lama, sehingga pemerintah Belanda sempat membangun berbagai bangunan dengan gaya khas Belanda. Karakteristik arsitektur kolonial dapat ditinjau dari periodisasi perkembangannya maupun ornamen yang digunakan bangunan. Helen Jessup dalam Handinoto (1996: 129-130) membagi periodisasi arsitektur kolonial dari abad ke-16 sampai tahun 1940-an menjadi empat bagian?

1. Abad ke-16 - Tahun 1800-an

Pada waktu ini Indonesia masih disebut sebagai *Nederland Indische* (Hindia Belanda) di bawah kekuasaan perusahaan dagang Belanda yang bernama VOC (*Vereenigde Oost Indische Compagnie*). Selama periode ini arsitektur kolonial Belanda kehilangan orientasinya pada bangunan tradisional di Belanda serta tidak mempunyai suatu orientasi bentuk yang jelas. Yang lebih buruk lagi, bangunan-bangunan tersebut tidak diusahakan untuk beradaptasi dengan iklim dan lingkungan setempat.

2. Tahun 1800-an – 1900

Pada masa ini gaya arsitektur kolonial Belanda sering disebut sebagai gaya *Indische Empire Style*. Gaya arsitektur ini sebenarnya diambil dari gaya arsitektur Perancis yang pada waktu itu disebut sebagai gaya *Empire Style* (Handinoto, 2007). Pada awalnya gaya *Empire Style* ini dipopulerkan oleh gubernur Jendral Herman Willem Daendels (1808-1911). Daendels sendiri merupakan seorang bekas jenderal angkatan darat Napoleon, sehingga tidak mengherankan apabila gaya arsitektur yang didirikan oleh Daendels berbau Perancis dan terlepas dari kebudayaan induknya, yaitu Belanda. Gaya arsitektur *The Empire Style* merupakan suatu gaya arsitektur neo klasik yang melanda Eropa (terutama Perancis, bukan Belanda) yang diterjemahkan secara bebas,

khususnya di wilayah Hindia Belanda. Wujud dari hasil penyesuaian ini membentuk gaya bernuansa kolonial, yang disesuaikan dengan lingkungan serta iklim dan material lokal pada waktu itu. (Handinoto, 2007). Ciri-cirinya antara lain: denah yang simetris, satu lantai dan ditutup dengan atap perisai. Karakteristik lain dari gaya ini diantaranya: terbuka, terdapat pilar di serambi depan dan belakang, terdapat serambi tengah yang menuju ke ruang tidur dan kamar-kamar lain. Ciri khas dari gaya arsitektur ini, yaitu adanya barisan pilar atau kolom (bergaya Yunani) yang menjulang ke atas serta terdapat *gevel* dan mahkota di atas serambi depan dan belakang. Serambi belakang seringkali digunakan sebagai ruang makan dan pada bagian belakangnya dihubungkan dengan daerah servis (Handinoto, 1996: 132-133) (Gambar 2.1 dan Gambar 2.2)



**Gambar 2. 1**Kantor pos dan telegram Surabaya dengangaya *The Empire Style* colonial Belanda

Sumber: Van Dorb dalam Handinoto (1996)



**Gambar 2. 2**Teras depan Gedung Societeit Concordia dengangaya *The Empire Style*

Sumber: Krokodilen Staad dalam Handinoto (1996)

### 3. Perkembangan Arsitektur 1900-1920

Handinoto (1996: 163) menyebutkan bahwa bentuk arsitektur kolonial Belanda setelah tahun 1900 mempunyai bentuk yang lebih spesifik. Bentuk bangunan sendiri merupakan bentuk bangunan modern di Belanda pada saat itu, dan disesuaikan dengan iklim di tropis Indonesia. Elemen tradisional juga ditambahkan ke dalam pendirian bangunan.

Handinoto (1996: 151-163) juga mengatakan bahwa kebangkitan arsitektur Belanda dimulai oleh arsitek Neo-Gothik, PJH Cuypers (1827-1921), dan disusul oleh para arsitek dengan aliran *Nieuwe Kunst* (*Art Nouveau* gaya Belanda) dipimpin oleh HP Berlage (1856-1934) dan rekan-rekannya. Gerakan *Nieuwe Kunst* yang dirintis oleh Berlage ini menjadi pemicu munculnya dua aliran arsitektur modern, yakni *The Amsterdam School* serta *De Stijl*.

#### a) *Art Nouveau*

*Art Nouveau* adalah gaya seni arsitektur yang diterapkan terutama pada seni dekoratif. Popularitas dari *Art Nouveau* mencapai puncaknya pada pergantian abad 20. *Art Nouveau* sendiri dalam bahasa Perancis memiliki arti ‘seni baru’. Gaya ini terkenal dengan bentuk organik dan motif bunga serta tanaman lain. Gaya *Art Nouveau* telah diaplikasikan pada tembikar, perhiasan, dan lain-lain. Hal ini sejalan dengan filosofi *Art Nouveau* yakni seni harus menjadi bagian dari kehidupan sehari-hari.

#### b) *The Amsterdam School*

*The Amsterdam School* merupakan gaya arsitektur yang muncul di Belanda pada tahun 1910 sampai sekitar 1930. Konstruksi batu bata dan batu dengan penampilan bulat atau organik menjadi salah satu ciri khas dari gaya arsitektur ini. Arsitektur ini juga memiliki skema yang rumit pada elemen bangunan luar dan dalam; batu-batu yang dekoratif, seni kaca dan lain-lain (Gambar 2.3)



**Gambar 2. 3** Foto gaya bangunan arsitektur *Amsterdam School*

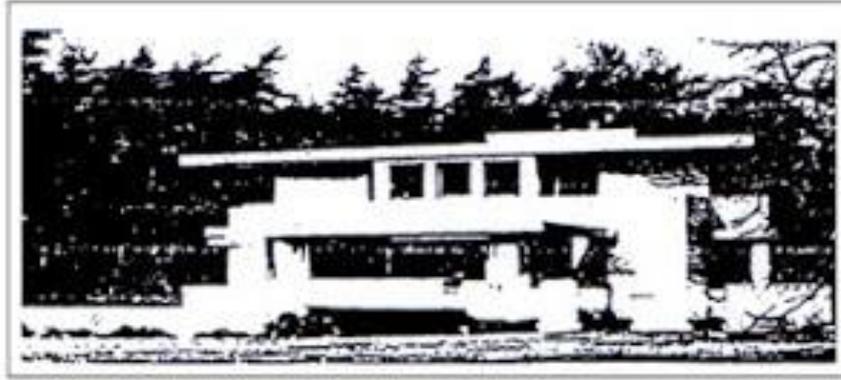
Sumber: *The Amsterdam School, Wim de Witt dalam Handinoto, (1996)*

Selain ciri-ciri di atas, *Amsterdam School* juga memiliki ciri-ciri sebagai berikut (Handinoto: e-book jurnal ilmiah Petra Surabaya):

- Karya yang orisinal merupakan sesuatu yang harus dimiliki setiap pendiri bangunan;
- Mengekspresikan ide lebih penting daripada melihat kebutuhan suatu bangunan;
- Bangunan sebagai *work of art*;
- Bangunan disusun dari bata dengan keahlian tangan yang tinggi; dan
- Arsitektur sebagai unsur utama dalam perancangan bangunan.

c) *De Stijl*

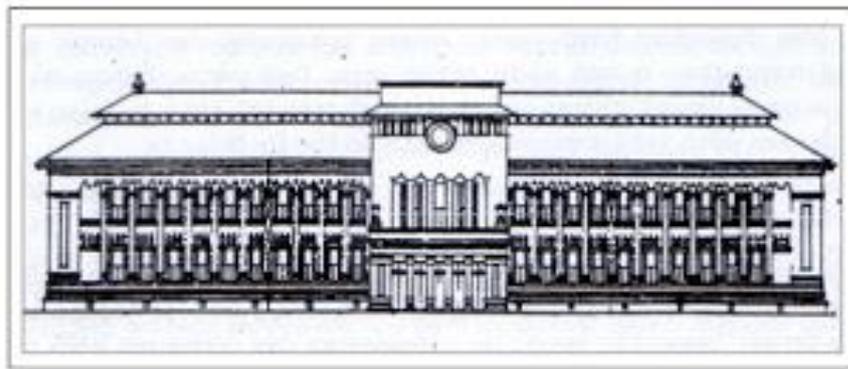
Gaya *De Stijl* atau neoplastisisme adalah gerakan artistik Belanda yang didirikan pada tahun 1917. Pendukung *De Stijl* ingin menunjukkan keseimbangan ideal antara keharmonisan spiritual dan ketertiban. *De Stijl* mengutamakan kesederhanaan dan abstraksi pokok dalam bidang arsitektur maupun seni. Segi warna yang digunakan juga hanya terbatas pada warna-warna pokok dan tiga warna nilai utama (hitam, putih, abu-abu). Gaya ini ingin mencapai keseimbangan estetis dengan menggunakan oposisi (Gambar 2.4)



**Gambar 2. 4** Gaya Arsitektur *De Stijl*

Sumber: *The Amsterdam School*, Wim de Witt dalam Handinoto, (1996)

4. Perkembangan Arsitektur Setelah Tahun 1920 (Gambar 2.5)



**Gambar 2. 5** Gaya Arsitektur *Nieuwe Bouwen*

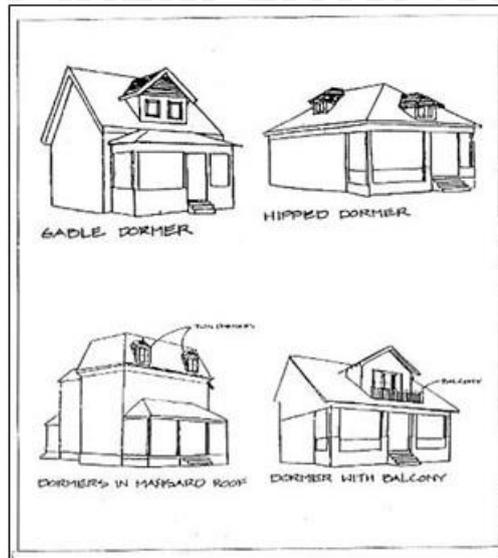
Sumber: Handinoto, (1996)

Dalam Handinoto, (1996:237-238), Akihary menggunakan nama *Niue Bouwen* sebagai istilah gaya bangunan setelah 1920, yang merupakan penganut aliran *International Style*. Bentuk bangunan biasanya berwarna putih, beratap datar, menggunakan mahkota/*gevel* horizontal dan bangunan berbentuk kubus.

Karakteristik *Niue Bouwen* adalah sebagai berikut:

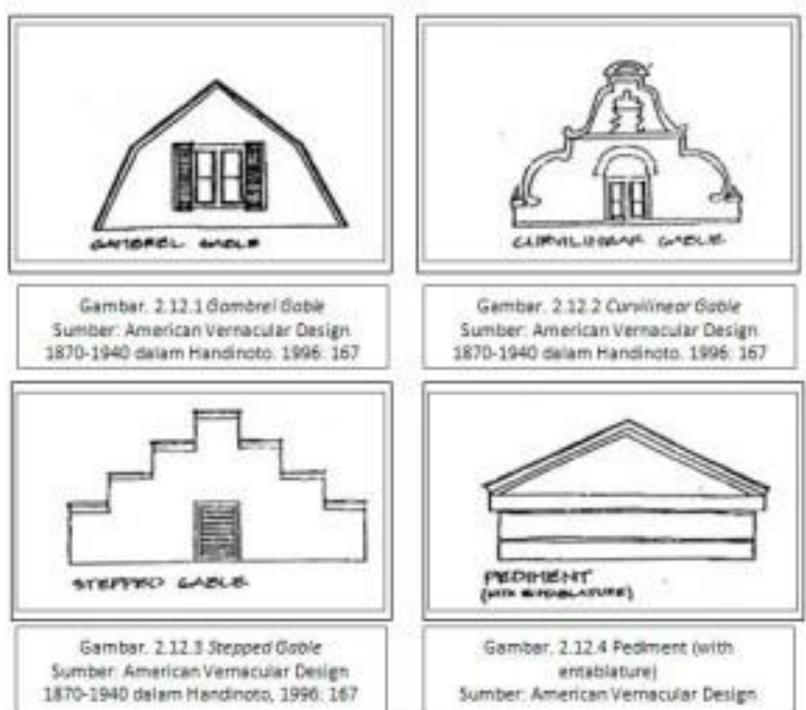
- Transparansi untuk ruang, cahaya dan udara;
- Simetris dan penyeimbangan bagian yang tidak rata; dan
- Penggunaan warna sebagai sarana ekspresi.

C. Elemen Arsitektur Kolonial Belanda di Indonesia (Gambar 2.6, Gambar 2.7, dan Gambar 2.8)



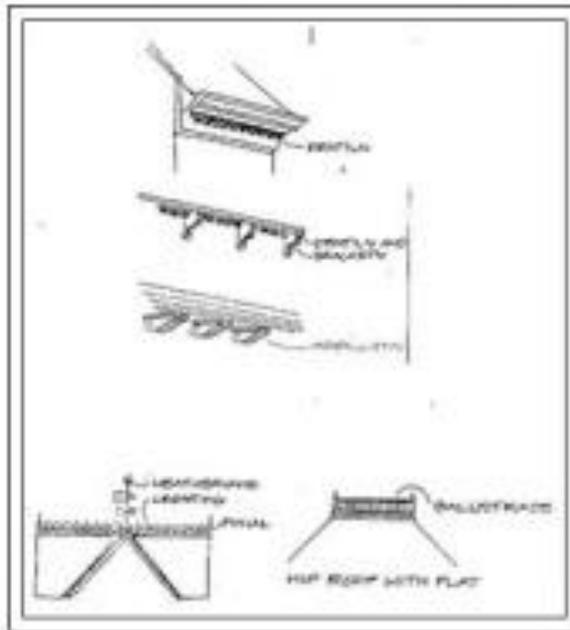
**Gambar 2. 6** Berbagi bentuk domer

Sumber: *American Vernacular Design* dalam Handinoto, (1996)



**Gambar 2. 7** Berbagi Variasi bentuk gewel

Sumber: *American Vernacular Design* dalam Handinoto, (1996)



**Gambar 2. 8** Berbagai detail arsitektur vernakular barat yang sering dijumpai pada detail-detail arsitektur kolonial Belanda di Surabaya tahun 1900-an

Sumber: *American Vernacular Design* dalam Handinoto, (1996)

#### D. Arsitektur pasca kemerdekaan (kontemporer)

Setelah kemerdekaan di tahun 1945, arsitektur di Indonesia berkembang ke arah arsitektur modern. Sepuluh tahun pertama setelah Indonesia merdeka, bangunan-bangunan berkualitas rendah muncul dikarenakan perkembangan ekonomi yang belum kuat. (Gambar 2.9)



**Gambar 2. 9** Gaya arsitektur kontemporer atau modern

Perkembangan di berbagai sektor di Indonesia, salah satunya sektor perekonomian juga berpengaruh. Terdapat pembangunan rumah-rumah murah, gedung pencakar langit, ada pula pembangunan rumah susun. Di Indonesia juga mulai berkembang kompleks-komplek perumahan.

Di era 80-an, industri perumahan mencapai puncak popularitasnya. Rumah pribadi banyak yang didesain dengan arsitektur unik dibangun untuk perumahan massal. Mulai era ini pula rumah-rumah dengan berbagai

konsep mulai bermunculan, seperti rumah sederhana, dan rumah dengan ide ruang minimal, rasional konstruksi dan non-konvensional.

#### E. Fungsi bangunan bersejarah

Fungsi dan manfaat bangunan bersejarah bangunan bersejarah mempunyai fungsi sosial dan budaya, yaitu sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang meliputi bangunan gedung pelayanan pendidikan, sosial dan budaya. Ada beberapa fungsi dan manfaat dari bangunan bersejarah tersebut, diantaranya

##### 1. Objek pariwisata;

Bangunan berarsitektur lama dan menjadi tanda untuk menentukan tahun periode perkembangan arsitektur di Jawa Barat, dapat dijadikan sumber objek wisata yang dapat menghasilkan devisa bagi daerahnya.

##### 2. Objek penelitian dari berbagai disiplin ilmu;

Bangunan-bangunan di beberapa lingkungan kota adalah sumber ilmu pengetahuan yang dapat dijadikan objek penelitian bagi perkembangan dari berbagai disiplin ilmu, baik itu untuk ilmu sejarah, bagaimana dan sejak kapan arsitektur itu berkembang di daerah ini, atau dengan bangunan itu dapat berbicara tentang lingkup sejarah pada masa itu hingga sekarang, karena bangunan merupakaninggalan yang sangat berharga sebagai peninggalan sejarah yang telah ada.

##### a. Sumber devisa yang dapat menambah pendapatan daerah

Banyaknyainggalan bangunan bersejarah di daerah tertentu, dapat menjadikan sebagai objek wisata yang menarik para wisatawan yang pada akhirnya dapat menambah devisa, guna meningkatkan daya tarik para wisatawan, penataan dan pemeliharaan kembali bangunan-bangunan Bersejarah perlu dilestarikan dan dikembangkan, dengan adanya sedikit catatan mengenai sejarah bangunan tersebut hal ini akan menarik perhatian orang.

b. Pengayoman budaya daerah setempat

Bangunan-bangunan kuno yang ada berarsitektur indah dapat dijadikan aset bagi daerahnya dan menjadikan ciri mandiri dari kota itu sendiri, sehingga sebuah kota yang penuh dengan bangunan kuno yang terpelihara dengan baik adalah cermin budaya masyarakatnya yang sekaligus pula menjadi ciri kebanggaan daerah setempat, karena bangunan bersejarah adalah sumber sejarah yang dapat dan mampu berbicara apa adanya sesuai dengan perjalanan waktu.

Bangunan bersejarah secara fungsi lain dapat dimanfaatkan tergantung cara mereka memakai, misalnya sebagai tempat tinggal, kantor, gedung pengadilan atau tempat penginapan seperti hotel (Carrol, 2006). Selain nilai pakai tersebut bangunan bersejarah juga memiliki potensi wisata pusaka sebagai tempat-tempat bersejarah warisan budaya dan dapat menghasilkan keuntungan. Penggunaan bangunan bersejarah (*use value*) terbentuk dari lima indicator, yaitu (Filden, 2003):

1. *Functional*;

Fungsional dari bangunan merupakan nilai bangunan yang dianggap sangat penting bagi beberapa anggota masyarakat. Nilai fungsional juga dapat diartikan sebagai *existence values*, yaitu manfaat yang diperoleh hanya dengan mengetahui bahwa suatu tempat warisan bersejarah telah menjadi bangunan cagar budaya (Throsby 2003 dalam Murti dan Wijaya 2013).

2. *Economic*;

Nilai ekonomi suatu bangunan dapat dilihat dari berapa banyak bangunan tersebut menghasilkan keuntungan atau pemasukan ekonomi bagi pemilik atau masyarakat setempat baik melalui potensi wisata maupun nilai jual atau sewa yang dimiliki. (Murti dan Wijaya 2013). Biasanya nilai ekonomi suatu bangunan bersejarah sering terlihat pada potensi wisata, pemilik bangunan masyarakat disekitar juga mendapat keuntungan akan keberadaan bangunan bersejarah.

3. *Social*;

Satu nilai sosial yang terdapat pada bangunan bersejarah adalah yang berhubungan *sense of belonging* masyarakat ataupun individu pada suatu tempat atau kelompok (Murti dan Wijaya 2013)

4. *Educational*; dan

Nilai edukasional bisa dikenali melalui studi perihal sejarah ekonomi, sosial dan arsitektural karena bangunan sejarah seringkali banyak mengandung bukti-bukti sejarah yang bermuatan edukasi (Murti dan Wijaya 2013). Selain itu nilai edukasi yang terkandung di bangunan sejarah merupakan sebuah saksi bisu suatu negara salah satunya Negara Indonesia pernah dijajah oleh negara lain. Generasi selanjutnya bisa mengetahui sejarah bangsa bukan hanya dengan cerita tetapi juga dengan bukti yaitu peninggalan-peninggalan bersejarah di masa lampau.

5. *Political*.

Bangunan bersejarah memiliki peranan yang penting terhadap sejarah bangsa yang dapat dijadikan sebagai monument berdirinya sebuah negara adalah bangunan atau situs yang memiliki *political value* atau nilai politik. Umumnya bangunan-bangunan tersebut cenderung memiliki catatan dan dokumentasi yang relative lengkap dan bahkan secara sengaja dibuatkan catatan khusus untuk mengabadikan momen sejarah di bangunan tersebut (Feilden, 2003)

## 2.1.2 Tinjauan karakteristkik kawasan

### A. Tinjauan elemen citra kawasan

*Urban Design* mengulas tentang teori Elemen Citra Kota dalam rancangan urban yang dapat dianalisa dalam suatu teori pembentukan citra kota, yaitu lima Elemen Citra Kota sebagai satu kesatuan yang terdiri dari ( Lynch dalam Murwani, 2007) :

1. *Path*

*Path* diartikan sebagai suatu jaringan dimana manusia akan bergerak dari satu tempat ke tempat yang lain. Pembentukan karakter *path* yaitu berupa aktivitas khusus sepanjang jalan, misalnya perdagangan, perkantoran dan karakteristik bangunan, seperti fasade bangunan. *Path* merupakan kerangka kota yang membentuk struktur kota yang terbentuk, antara lain

adalah linear, radial dan grid. Contoh tampilan *path* adalah aspal, paving block.

## 2. *District*

Pengertian *district* adalah terintegrasi dan terpusatnya kegiatan fungsional pada kawasan tertentu dalam kota. *District* dapat dibagi atas satu jenis kegiatan fungsional atau campuran dari berbagai macam kegiatan fungsional. Komponen yang menentukan karakter fisik distrik adalah : *space, form, topografi, detail, simbol building, tipe, activity* dan permukiman

## 3. *Edge*

*Edge* dapat diartikan batasan, yang seharusnya merupakan pengakhiran dari suatu distrik atau kawasan tertentu meskipun kenyataannya sulit untuk melihat batasan yang jelas antara kawasan dengan fungsi yang berbeda. Batas elemen linear yang bukan merupakan *path*. *Edge* tersebut biasanya (tidak selalu) berupa batas-batas antara dua area, bersifat menerus dan tidak terasa tajam. Di negara maju batasan tersebut sangat jelas, misalnya dalam kawasan perdagangan, integritas bangunan sangat tinggi. Batasan dapat berupa :fungsional dan alam (sungai, gunung dan hutan).

## 4. *Landmark*

*Landmark* merupakan tanda fisik yang dapat memberikan info bagi pengamat dari suatu jarak, *landmark* memiliki tiga unsur, yaitu

- a) Tanda fisik berupa elemen visual;
- b) informasi yang memberikan gambaran secara tepat dan pasti; dan
- c) harus dapat dikenali pada jarak tertentu.

Kriteria *landmark* adalah : *unique, memorable, identifiable*, memiliki lebih di bidang historis dan estetis serta merupakan elemen visual yang diperkuat dengan suara dan bau. *Landmark* dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu

- a) Menurut bentuk, terbentuk oleh elemen atau bangunan berupa kawasan (*urban space*) yang memanjang ataupun cluster; dan
- b) menurut jarak, *distant landmark* dan *local landmark*.

Proses pembentukan *landmark* adalah untuk memperluas arah pandang, membuat kontras dan meletakkan *landmark* pada suatu tempat

dengan hirarki visual yang unik. Fungsi *landmark* adalah : sebagai sarana informasi, penentu orientasi lingkungan dengan yang mudah dikenali.

#### 5. *Node*

*Node* merupakan tempat yang menampung berbagai aktivitas yang unik dan menjadi ciri bagi keberadaan *node* tersebut. Adapun ciri-ciri *node*, yaitu

- a) Merupakan pusat kegiatan.
- b) Pertemuan beberapa ruas jalan.
- c) Tempat pergantian alat transportasi.

*Node* dapat berwujud *square linear* maupun keseluruhan pusat distrik yang luas. Kualitas *node* dapat dikelompokkan menjadi dua, yaitu *Introvert Node* (memberikan kesan sedikit mengarah) dan *Extovert Node* (menerangkanarah-arah umum, menghiasi penghubung yang jelas ke berbagai distrik).

*Path, district, edge, node* dan *landmark* adalah elemene-elemen kerangka dari sebuah kota. Kelima elemen ini berfungsi untuk membentuk kepribadian kota. Fungsi-fungsi dan bentuk-bentuk secara khusus untuk masing-masing elemen dikaitkan dengan struktur fisik kota yang luas antara lain dapat dilihat di Tabel 2.1

**Tabel 2. 1 Fungsi dan Bentuk Elemen Citra Kawasan**

Elemen citra kawasan	Fungsi	bentuk
<i>Path</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Memberikan pengaruh yang kuat dalam perancangan kota, sehingga sebuah jalur akses utama merupakan kunci dari suatu kota Sebagai salah satu komponen yang berperan sebagai sarana yang menghidupkan komponen-komponen lainnya. Dalam pertumbuhan kota-kota yang menjadi lahan perkotaan berupa bagian-bagian guna lhan yang berbeda-beda dalam suatu kawasan yang luas, path menjadi alat yang penting guna tercapainya tujuan dalam rancangan tata guna lahan kota</li> <li>• Sebagai alat yang penting, <i>path</i> dapat menjadi alat salah satu kendala dalam meningkatkan kualitas ruang kota dan dalam pertumbuhan selanjutnya sangat mepengaruhi aktivitas yang akan terjadi pada lahan yang bersangkutan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Path</i> dapat berupa rute-rute sirkulasi yang biasanya digunakan orang untuk melakukan pergerakan secara umum, yakni jalan, gang-gang utama, jalan transit, lintasan KA, saluran, dan sebagainya <i>Path</i> mempunyai identitas yang lebih baik kalau memiliki tujuan yang besar (misalnya ke stasiun, tugu, alun-alun) serta ada penampakan yang kuat (misalnya, <i>fasade</i>, pohon) atau ada belokan yang jelas</li> </ul>

Lanjutan Tabel 2.1 Fungsi dan Bentuk Elemen Citra Kawasan

Elemen citra kawasan	Fungsi	Bentuk
<i>District</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Membantu mengidentifikasi sebuah kawasan berdasarkan tema atau fungsinya masing-masing, sehingga terlihat perbedaan dengan kawasan-kawasan sekitarnya;</li> <li>Member privasi pada kawasan-kawasan tertentu sesuai dengan karakter pengguna lahannya, misalnya kawasan militer, kawasan industri yang hanya dapat dimasuki oleh orang-orang yang bersangkutan</li> <li>Menentukan hierarki masing-masing kawasan berdasarkan tingkat kesibuka/keramaian yang terjadi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Suatu <i>district</i> didalamnya terdiri dari komponen-komponen penggunaan lahan dan aktifitas seperti kawasan permukiman, kawasan industri;</li> <li>Suatu <i>district</i> yang didalamnya terdiri dari komponen-komponen penggunaan lahan dan aktivitas yang beragam. Namun memiliki hierarki pelayanan yang sama, seperti CBD yang bersekala lokal maupun regional</li> <li>Suatu <i>district</i> yang didalamnya terdiri dari komponen-komponen</li> <li>penggunaan lahan, aktivitas serta fungsi yang sama maupun beragam yang terletak pada suatu wilayah dengan kondisi fisik dasar yang khas.</li> </ul>
<i>Edge</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Memperkuat keadaan <i>district</i> dengan bentuk-bentuk <i>edge</i> yang tegas, misalnya jalan, sungai, jalur hijau, dinding bangunan, pagar dan lain-lain. Fungsi <i>edge</i> akan memperjelas atau mempermudah orang untuk</li> <li>mengetahui batas pengakhiran/tepi sebuah <i>district</i>.</li> <li>Sebagai garis penghubung antara dua karakteristik fisik yang berbeda, misalnya daerah pantai yang menghubungkan wilayah air laut dengan daratan kota</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bentuk <i>edge</i> bersifat alami antara lain: sungai, pesisir, pantai dan daerah konservasi di sepanjang DAS</li> <li>Bentuk-bentuk <i>edge</i> dapat</li> <li>berupa jalan-jalan utama tempat para pengamat melewatinya</li> </ul>
<i>Node</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sebagai pusat kegiatan dengan titik lokasi yang strategis tempat para pengamat dapat turut merasakan keberadaannya</li> <li>Memberikan pengenalan terhadap suatu kota sehingga masyarakat lokal maupun pendatang merasa tahu keberadaannya. Selain itu node dapat berfungsi seperti <i>district</i> dan mewujudkan bahwa lokasi tersebut merupakan kawasan perkantoran, pedagangan, tempat bermain dan sebagainya.</li> <li>Menciptakan identitas kota dengan mengembangkan potensi-potensi visual yang menonjol dan memiliki.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>Node</i> adalah pusat-pusat aktivitas yang berbeda dan jelas</li> <li>Pesimpangan-persimpangan jalan utama yang memiliki kegiatan atau aktivitas seperti, pelabuhan, pasar, terminal, Bandar udara</li> <li>Bentuk-bentuk <i>node</i> dapat berupa lapangan terbuka</li> </ul>

Lanjutan Tabel 2.1 Fungsi dan Bentuk Elemen Citra Kawasan

landmark	kekhasan , sebagai contoh preservasi bangunan kuno	Landmark berdasarkan bentuknya terdiri dari:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sebagai sarana informasi langsung maupun tidak langsung, dalam jarak jauh maupun dekat, fisik maupun non fisik,</li> <li>• Mempunyai karakteristik khusus dari objek fisik dsekitarnya, mempunyai unsur unik dan mudah diingat</li> <li>• Mudah diidentifikasi</li> <li>• Mempunyai bentuk yang jelas dalam luasan atau bentang yang relative besar</li> <li>• Mempunyai nilai lebih dalam suatu lingkup atau luasan tempat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Distant landmark merupakan objek landmarknya dapat diliaht dari banyak arah atau posisi dengansuatu jarak yang relative jauh</li> <li>• Local landmark merupakan objek fisik yang keistimewaanya penampilan fisiknya hanya dapat dilihat dari arah, jarak jangkauan tertentu.</li> </ul>

Sumber: Lynch dalam Karno (2003); Zahnd (1999)

## 2.2 Karakteristik Pasar dan Aktifitas perdagangan

### 2.2.1 Pengertian pasar

Beberapa definisi dan pengertian pasar, diantaranya

Secara umum pasar dapat ditinjau dari dua segi utama, yaitu segi sosial ekonomi dan fisik (Sinulingga, 1999 : 35-36):

a. Sosial ekonomi, dapat dibedakan pengertiannya baik secara kultural, ekonomi dan fungsi.

#### 1. Pengertian pasar secara cultural

Pasar adalah tempat kegiatan perdagangan eceran berbagai jenis barang dan jasa tanpa memandang apakah tempat tersebut pemerintah setempat.

#### 2. Pengertian pasar secara administrasi

Pasar adalah tempat perdagangan eceran yang dibedakan atas pasar resmi dan pasar tidak resmi. Pasar resmi ditetapkan pemerintah kota berdasarkan surat keputusan kepala daerah setempat, sedangkan pasar tidak resmi tidak diakui secara hukum, namun diakui adanya (*de facto*).

#### 3. Pengertian pasar secara fungsi

- Pasar merupakan tempat belanja barang-barang kebutuhan pokok yang dibutuhkan oleh penduduk oleh penduduk secara keseluruhan;
- tempat bekerja (berdagang) dan memberikan pendapatan kepada pedagang; dan
- fasilitas perkotaan yang memberikan pendapatan bagi pemerintah kota

b. Pengertian pasar secara fisik adalah sebagai berikut:

1. Suatu lapangan atau peralatan yang sebagian beratap dengan peraturan dan ketentuan pemerintah setempat;
2. Suatu bangunan yang terdiri atas beberapa jenis ruangan pasar yang berfungsi sebagai tempat untuk berdagang; dan
3. Pemusatan beberapa pedagang tetap dan tidak tetap yang terdapat pada suatu ruangan terbuka, atau ruangan tertutup atau pada tepi jalan.

Pasar memiliki tiga arti (Ma'ruf, 2006:4),

1. Pasar dalam arti tempat, yaitu tempat bertemunya penjual dan pembeli;
2. Pasar dalam arti inetraksi permintaan dan penawaran; dan
3. Pasar dalam arti sekelompok anggota masyarakat yang memiliki kebutuhan dan daya beli orang-orang yang menginginkan suatu barang dan mempunyai kemampuan untuk membelinya.

### 2.2.2 Karakteristik pasar

Pasar yang berada di pusat kota memiliki karakteristik berikut (Sinulingga,1999:36):

- a. Terletak di daerah atau kawasan pusat kota;
- b. Sebagai tempat untuk melakukan transaksi jual beli oleh para pedagang yang menjual barang dari hasil daerahnya (baik dari wilayah kabupaten maupun luar kabupaten) dengan para pedagang yang berjualan di pasar besar;
- c. Pasar dengan skala pelayanan kota;
- d. Tempat untuk menampung pedagang kaki lima; dan
- e. Tempat untuk menampung sekelompok toko-toko, los, kios dan kantor pasar serta dilengkapi dengan sarana parkir

### 2.2.3 Klasifikasi pasar

Menurut lokasi dan kemampuan pelayanannya, pasar digolongkan menjadi lima jenis:

- a. Pasar regional, yaitu pasar yang terletak di lokasi yang strategis dan luas, bangunan permanen, dan mempunyai kemampuan pelayanan meliputi seluruh wilayah kota bahkan sampai ke luar kota, serta barang yang diperjual belikan lengkap dan dapat memenuhi kebutuhan masyarakatnya.
- b. Pasar kota, yaitu pasar yang terletak di lokasi yang strategis dan luas, bangunan permanen, dan mempunyai kemampuan pelayanan meliputi

seluruh wilayah kota, serta barang yang diperjual belikan lengkap. Melayani 200.000-220.000 penduduk. Yang termasuk pasar ini adalah pasar induk, dan pasar grosir.

- c. Pasar wilayah (distrik), yaitu pasar yang terletak di lokasi yang cukup strategis dan luas, bangunan permanen, dan mempunyai kemampuan pelayanan meliputi seluruh wilayah kota, serta barang yang diperjual belikan cukup lengkap. Melayani sekitar 50.000-60.000 penduduk. Yang termasuk pasar ini adalah pasar eceran, pasar khusus, dan pasar induk.
- d. Pasar lingkungan, yaitu pasar yang terletak di lokasi yang strategis, bangunan permanen/semi permanen, dan mempunyai pelayanan meliputi lingkungan pemukiman saja, serta barang yang diperjual belikan kurang lengkap. Melayani 10.000-15.000 penduduk. Yang termasuk pasar ini adalah pasar eceran.
- e. Pasar khusus, yaitu pasar yang terletak di lokasi yang strategis, bangunan permanen/semi permanen, dan mempunyai kemampuan pelayanan meliputi wilayah kota, serta barang yang diperjual belikan terdiri dari satu macam barang khusus, seperti pasar bunga, pasar burung, atau pasar hewan.

#### 2.2.4 Pelayanan pasar tradisional

strategi pelayanan pasar tradisional yang difokuskan pada 4 (empat) indikator penting, yaitu sebagai berikut (Ulya, 2010):

- a. Kinerja pelayanan dan aksesibilitas (fisik, fasilitas)

Fasilitas minimum yang harus dimiliki oleh pasar tradisional sebagai bentuk pelayanan bagi pengguna pasar adalah kantor pengelola pasar, toilet umum, mushola, area parkir, area bongkar muat, pos keamanan, warung makan, kantor lembaga pembiayaan (bank), cadangan air pemadam kebakaran (*hydrant*). Aksesibilitas, yaitu kemungkinan pencapaian dari dan ke kawasan, dalam kenyataannya ini berwujud jalan dan transportasi atau pengaturan lalu lintas.

- b. Kinerja keuangan

Manajemen keuangan yang terpusat, khususnya dalam hal *collecting fee* dari pedagang/penyewa.

- c. Kinerja kelembagaan

Pengelolaan pasar tradisional pada umumnya dilaksanakan masing-masing Pemerintah Daerah. Sumber daya pengelola pasar berasal dari pegawai negeri sipil

sebagai kepala pasar, dibantu dengan beberapa bagian antara lain: kebersihan, ketertiban, keamanan dan keuangan. Di pasar tradisional juga terdapat wadah bagi para pedagang atau disebut paguyuban pedagang yang beranggotakan pedagang pasar. Diharapkan kepada para pedagang, pengelola pasar dan pembeli untuk dapat menciptakan suasana pasar yang bersih, nyaman, aman dan tertib serta lebih menarik serta demi meningkatkan pelayanan yang prima kepada masyarakat.

d. Kinerja regulasi (Perda, Perbup, dan lain sebagainya yang berkaitan dengan pengelolaan pasar)

Beberapa regulasi yang mengatur tentang pasar tradisional antara lain: Peraturan Presiden No. 112 Tahun 2007 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern; Peraturan Menteri Perdagangan No. 53/M-DAG/PER/12/2008 tentang Pedoman Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern; Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 20 Tahun 2012 tentang Pengelolaan dan Pemberdayaan Pasar Tradisional, dan peraturan daerah/bupati di masing-masing pemerintah daerah.

### 2.2.5 Fungsi dan peranan perdagangan

Kawasan perdagangan memiliki fungsi dan peranan sebagai berikut (Nuswantoro, 1993:40):

- a. Sebagai tempat peragaan untuk memasarkan suatu jenis barang kepada konsumen akhir untuk dapat mengukur kemampuan produksi dari sektor produsen;
- b. Sebagai market test terhadap barang-barang yang dipasarkan untuk mengetahui segi harga, kualitas, serta opini konsumen;
- c. Titik fokus kehidupan sosial masyarakat; dan
- d. Sebagai *community center*, yaitu tempat berkumpul atau interaksi sosial dan berekreasi.

Adapun peranan kawasan perdagangan dari sudut perkotaan, diantaranya

- a. Terhadap fungsi kota
  - 1) Menghidupkan suasana dengan aktivitas yang dimiliki;
  - 2) Sebagai salah satu mata rantai system distribusi barang/jasa yang merupakan kebutuhan masyarakat; dan
  - 3) Mempengaruhi stabilitas ekonomi.

- b. Terhadap perekonomian kota
  - 1) Mempengaruhi stabilitas ekonomi; dan
  - 2) Sebagai salah satu simbol mata rantai sistem distribusi barang dari produsen ke konsumen.
- c. Sebagai fasilitas umum
  - 1) Tempat terjadinya pertukaran barang dan jasa;
  - 2) Menyediakan kebutuhan hidup masyarakat; dan
  - 3) Sarana hiburan dan interaksi social

Pasar tradisional berdasarkan Perda Kota Bandung No. 20 Tahun 2001 Tentang Retribusi Pasar, terbagi menjadi beberapa kelas pasar sebagai berikut:

- a. Pasar Kelas I adalah pasar-pasar dengan ciri sebagai berikut :
  - 1) Berada di Jalan Protokol dan mempunyai lebih dari 235 tempat berjualan, pedagang lebih dari 250 orang; dan
  - 2) Bukan Jalan Protokol dan mempunyai lebih dari 475 tempat berjualan dengan pedangan lebih dari 500 orang.
- b. Pasar Kelas II adalah pasar-pasar dengan ciri sebagai berikut
  - 1) Berada di Jalan Protokol dan mempunyai kurang dari 250 orang; dan
  - 2) Bukan di Jalan Protokol dan mempunyai lebih dari 475 tempat berjualan dengan pedangan kurang dari 500 orang.
- c. Pasar kelas III adalah pasar-pasar yang tidak termasuk pada Kelas I dan Kelas II.

### 2.2.6 Tinjauan sosiologi ekonomi pasar

Pasar merupakan salah satu penggerak dinamika ekonomi. Berfungsinya lembaga pasar sebagai institusi ekonomi tidak lepas dari aktivitas yang dilakukan oleh pengguna pasar, yakni pembeli dan pedagang. Para ekonom mengasumsikan bahwa aktor ekonomi (pembeli dan penjual) bertindak untuk mencapai kepentingan pribadinya sendiri, dalam isolasi dari setiap faktor budaya dan hubungan sosial yang ada. Latar belakang budayadan hubungan sosial pembeli dan penjual dalam pandangan teori ekonomi biasdiabaikan. Lebih jauh Damsar mengatakan bahwa : aktor ekonomi adalah *homososiologicus*. Ini bukan berarti bahwa aktor mengikuti secara otomatis atau mekanis adat istiadat, kebiasaan atau norma yang dimilikinya tetapi dia menginterpretasikan semuanya itu dalam sistem hubungan sosial yang sedang berlangsung.

Dalam ekonomi, pedagang dibedakan menurut jalur distribusi yang dilakukan dapat dibedakan menjadi : pedagang distributor (tunggal), pedagang (partai) besar, dan pedagang eceran. Dari pandangan sosiologi ekonomi menurut Drs. Damsar, MA membedakan pedagang berdasarkan penggunaan dan pengolahan pendapatan yang didapatkan dari hasil perdagangan dan hubungannya dengan ekonomi keluarga. Berdasarkan penggunaan dan pengolahan pendapatan yang diperoleh dari hasil perdagangan, pedagang dapat dikelompokkan menjadi :

- a. Pedagang Profesional, yaitu pedagang yang menggunakan aktivitas perdagangan merupakan pendapatan / sumber utama dan satu-satunya bagi ekonomi keluarga.
- b. Pedagang Semi Profesional, yaitu pedagang yang mengakui aktivitas perdagangan untuk memperoleh uang tetapi pendapat dari hasil perdagangan merupakan sumber tambahan bagi ekonomi keluarga.
- c. Pedagang Subsistensi, yaitu pedagang yang menjual produk atau barang dari hasil aktivitas atas subsistensi untuk memenuhi ekonomi keluarga. Pada daerah pertanian, pedagang ini adalah seorang petani yang menjual produk pertanian ke pasar desa atau kecamatan.
- d. Pedagang Semu, yaitu orang yang melakukan kegiatan perdagangan karena hobi atau untuk mendapatkan suasana baru atau untuk mengisi waktu luang. Pedagang jenis ini tidak mengharapkan kegiatan perdagangan sebagai sarana untuk memperoleh pendapatan, malahan mungkin saja sebaliknya ia (akan) memperoleh kerugian dalam berdagang.

### **2.3 Tinjauan Pengaruh Aktifitas Perdagangan terhadap Keberadaan Bangunan Kuno di sekitar Pasar Lawang**

Kota-kota di dunia telah banyak mengalami perkembangan dan perubahan-perubahan yang sangat pesat, dalam perubahan tersebut bangunan, kawasan maupun objek budaya yang perlu dilestarikan menjadi rawan hilang dan hancur yang kemudian akan digantikan oleh bangunan baru yang mempunyai nilai ekonomis-komersial. Pertentangan atau kontradiksi antara pembangunan sebagai kota modern dengan mempertahankan kota budaya yang masih mempunyai kesinambungan dengan masa lalu, telah menjadikan realitas permasalahan bagi kawasan kota yang masih menyimpan peninggalan sejarahnya

Ada beberapa penyebab terjadinya penghancuran atau pembongkaran karya peninggalan budaya (Budihardjo, 1997):

1. Tekanan pembangunan ekonomi yang amat kuat khususnya di antara jalan-jalan utama di kawasan yang paling strategis dalam kota. Ledakan pertumbuhan bangunan kantor, hotel, pusat perbelanjaan dapat dilihat dengan jelas pada kebanyakan kota besar, bersamaan dengan hilangnya bangunan dan kawasan kuno bersejarah dari kota;
2. Kebanyakan tokoh pemerintah mengambil keputusan amat terobsesi dengan modernisasi yang mereka anggap sebagai bukti nyata sari kemajuan pembangunan kota;
3. Beberapa tokoh pejabat yang penting dari generasi tua merasa malu akan masa silam tatkala dijajah Belanda, dia ingin menghapuskan kenanga pahit selama periode penjajahan tersebut.;
4. Semcam kecurugaan terhadap komunitas etnis tertentu seperti orang-orang keturunan Cina, yang mengakibatkan bahwa bangunan dan kawasan Pecinan dianggap tidak perlu dikonservasikan; dan
5. Kurangnya perangkat hukum dan peraturan mengenai konservasi, Keinginan para pemilik atau pengelola bangunan kuno, untuk merubah bentuk

bangunan yang dimilikinya dapat dibedakan menjadi dua faktor utama (Swadani, 2006):

1. Faktor eksternal

Adalah faktor yang berasal dari luar lingkup pemilik atau pengelola bangunan kuno yang dapat mempengaruhi keinginan untuk merubah bentuk maupun fungsi bangunannya, faktor eksternal disebabkan oleh perbedaan harga tanah dan harga bangunan yang dimilikinya dibandingkan dengan bangunan yang lebih modern

2. Faktor internal

Adalah faktor yang berasal dari dalam lingkup pemilik atau pengelola bangunan kuno yang dapat mempengaruhi keinginan untuk merubah bentuk maupun fungsi bangunannya. Faktor internal disebabkan oleh faktor keamanan, perubahan selera dan kurangnya dana.

### 2.3.1 Kriteria tingkat perubahan bangunan kuno

Jenis kerusakan bangunan kuno terbagi menjadi dua, yaitu kerusakan struktur fisik dan kerusakan desain bangunan (Setiawan dalam Nurmala, 2003). Jenis dan tindakan kerusakan bangunan kuno (Tabel 2.2).

**Tabel 2. 2Jenis dan Tindakan Kerusakan Pada Bangunan Kuno**

Jenis kerusakan	Penyebab kerusakan	Tindakan yang menyebabkan kerusakan	Komponen bangunan yang rusak
Kerusakan struktur fisik bangunan	Perubahan fungsi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pembongkaran bangunan untuk digantikan dengan bangunan yang sesuai dengan fungsi barunya atau bangunan modern</li> <li>• Penambahan luas dan tinggi bangunan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fungsi bangunan asli</li> <li>• Bentuk bangunan</li> <li>• Skala bangunan</li> </ul>
	Ketidaksesuaian dengan perkembangan kota	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penggusuran bangunan</li> <li>• Pembongkaran bangunan untuk diganti dengan bangunan baru</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fungsi bangunan asli</li> <li>• Bentuk bangunan</li> <li>• Skala bangunan</li> <li>• Denah bangunan</li> </ul>
	Bahan bangunan yang tidak tahan lama	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pelapukan akibat iklim tropis</li> <li>• Kurangnya perawatan</li> <li>• Perombakan karena bahan bangunan yang tidak kuat lagi menahan bahan bangunan</li> <li>• Kurang perawatan</li> <li>• Kurangnya perawatan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bahan material bangunan</li> <li>• Bentuk bangunan</li> <li>• Struktur bangunan</li> </ul>
pelebaran jalan	Kurangnya perawatan dan proses menua	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kurangnya perawatan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Struktur bangunan</li> <li>• Bentuk bangunan</li> <li>• Warna bangunan</li> <li>• Ornament bangunan</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pelebaran jalan akibat kurangnya prasarana jalan</li> <li>• Penggusuran bangunan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bentuk bangunan</li> <li>• Fasade bangunan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jalan</li> </ul>
Kerusakan desain bangunan	Perubahan fungsi (penetrasi)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perubahan bentuk muka bangunan yang disesuaikan dengan fungsi yang baru</li> <li>• Perubahan denah bangunan karena perluasan bangunan</li> <li>• Penutupan bangunan dengan reklame atau papan nama</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Denah berubah akibat tuntutan fungsi</li> <li>• Warna asli bangunan</li> <li>• Ornament</li> <li>• Fasade bangunan</li> <li>• Bentuk bangunan</li> <li>• Struktur bangunan</li> </ul>

Lanjutan Tabel 2.2 Jenis dan Tindakan Kerusakan pada bangunan Kuno

Jenis kerusakan	Penyebab kerusakan	Tindakan yang menyebabkan kerusakan	Komponen bangunan yang rusak
Kerusakan akibat perkembangan bangunan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kapasitas bangunan yang diperluas dengan tuntutan fungsi baru</li> <li>Pengembangan bangunan dengan kondisi selera pemilik</li> <li>Perubahan selera atau ketidaksielaran desain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bentuk bangunan</li> <li>Denah bangunan</li> <li>Fasade bangunan</li> <li>Struktur bangunan</li> <li>Ornament</li> <li>Penambahan elemen bangunan terhadap air hujan</li> <li>Penutupan bangunan billboard untuk fungsi komersial</li> </ul>	Kerusakan akibat perkembangan bangunan <ul style="list-style-type: none"> <li>Denah bangunan</li> <li>Warna asli bangunan</li> <li>Ornament</li> <li>Fasade bangunan</li> <li>Bentuk bangunan</li> <li>Struktur bangunan</li> </ul>

Sumber: Nurmala (2003)

Kurangnya pelestarian bangunan dan lingkungan bersejarah disebabkan antara lain (Nasruddin, 2001):

- Objek yang dilestarikan kurang mempunyai nilai komersil, tidak sesuai dengan landasan kerja yang bersifat profit oriented; dan
- Sarana lingkungan kawasan bersejarah tidak menunjang (kemacetan lalu lintas, permasalahan sosial yang diwakili dengan tumbuhnya permukiman kumuh disekitar kawasan)

Disisi lain motivasi masyarakat belum terlihat sepenuhnya, hal ini disebabkan antara lain:

- Hambatan psikologis, berupa tanggapan masyarakat yang pro dan kontra terhadap peninggalan kolonial (terutama orang-orang yang mengalami penjajahan);
- Banyak bangunan bersejarah peninggalan Belanda dikuasai oleh keturunan Cina, yang menganggap bangunan sebagai tempat usaha saja;
- Kondisi ekonomi sebagian masyarakat yang masih lemah, sehingga minat untuk menjaga kelestarian sangat kurang; dan
- Tingkat intelektual terhadap pemahaman sejuarrah tidak memahami.

Adanya pertentangan dalam upaya menjaga dan melestarikan kawasan bersejarah karena dua factor, yaitu ( Astuti, 2005):

- a. Adanya anggapan bahwa pelestarian sebagai penghambat pembangunan. Kondisi demikian akan terjadi apabila suatu proses pembangunan dilihat sebagai proses perubahan, yaitu mengganti bangunan yang telah ada, maupun merubah struktur kawasan; dan
- b. Manfaat pelestarian kurang dapat dirasakan secara langsung oleh masyarakat. Akibat tindakan pelestarian hanya dianggap membatasi dan merugikan pemilik bangunan

Bangunan kuno menurut tingkat perubahannya dikelompokkan menjadi tiga, yaitu bangunan yang tidak mengalami perubahan, bangunan yang mengalami perubahan kecil, bangunan yang mengalami perubahan besar. Ketentuan pengelompokan masing-masing tingkat perubahan adalah sebagai berikut (Setyawan, 2005):

- a. Suatu bangunan dimasukkan dalam kategori bangunan yang tetap atau tidak ada perubahan yang berarti, yaitu apabila bangunan tidak mengalami perubahan dari bentuk awalnya.
- b. Suatu bangunan dimasukkan dalam kategori bangunan dengan perubahan kecil yaitu, apabila sifat perubahannya pada masing-masing bagian bangunan tidak secara sempurna atau tidak mempengaruhi bentuk kerangka bangunan, seperti diperbaiki sebagian dan sebagainya, serta mengalami kerusakan, namun kerusakan tidak sampai mengganggu fungsi bagian tersebut, seperti perubahan bagian atap, perubahan atau pengurangan ornament/hiasan, pengubahan warna cat dan penambahan pagar
- c. Suatu bangunan dimasukkan dalam kategori bangunan bersifat sempurna atau telah mempengaruhi bentuk kerangka bangunan, seperti diganti, dijual, dan mengganggu fungsi bagian yang rusak atau mengubah struktur utama bangunan, serta merubah arah orientasi bangunan seperti perubahan wajah bangunan dan penambahan ruangan serta mengubah arah orientasi bangunan.

Perubahan-perubahan bangunan tersebut diklasifikasikan pada Tabel 2.3 berikut (Novayanto, 2005):

**Tabel 2. 3Klasifikasi Perubahan Fisik Bangunan Kuno**

Tingkat Perubahan	Sifat Perubahan	Aktivitas Perubahan
Perubahan kecil	Memelihara dan memperbaiki	Tetap mempertahankan bentuk khas bangunan, hanya melakukan pemeliharaan dan pergantian komponen (dengan tetap menjaga terpeliharanya latar visual yang cocok, seperti bentuk dan skala) untuk tetap menjaga aspek fungsional
Perubahan sedang	Memulihkan dan meningkatkan fungsi	Tetap mempertahankan bentuk khas bangunan, hanya melakukan pemeliharaan dan pergantian komponen (dengan tetap menjaga terpeliharanya latar visual yang cocok seperti bentuk dan skala) dengan penambahan sejumlah elemen fungsional untuk meningkatkan fungsi
Perubahan besar	Merombak atau membongkar	Melakukan perubahan fisik pada bangunan yang menyebabkan hilangnya bentuk khas dari bangunan

Sumber: Novayanto (2005)

### 2.3.2 Analisis Regresi

Analisis regresi bertujuan untuk meramalkan suatu nilai variabel dependen dengan adanya perubahan dari variabel independen (Priyato, 2013). Berikut merupakan macam-macam analisis regresi, yaitu:

#### A. Analisis Regresi Linear

Analisis regresi linear digunakan untuk menaksir atau meramalkan nilai variabel dependen bila nilai variabel independen dinaikkan atau diturunkan. Analisis ini didasarkan pada hubungan satu variabel dependen dengan satu atau lebih variabel independen. Jika hanya menggunakan satu variabel independen maka disebut analisis regresi linear sederhana dan jika menggunakan lebih dari satu variabel independen maka disebut analisis linear berganda.

Data yang digunakan untuk variabel dependen adalah kuantitatif (tipe interval atau rasio). Asumsi yang mendasari pada analisis regresi linear adalah bahwa distribusi data adalah normal dan hubungan antara variabel dependen dengan masing-masing variabel independen adalah linear.

#### B. Analisis Regresi Binarry (regresi logistik)

Analisis regresi logistik adalah analisis untuk memperkirakan suatu hasil berdasarkan pada perubahan nilai-nilai variabel independen atau untuk memperkirakan kemungkinan (oods) berdasarkan masing-masing nilai variabel independen. Analisis ini hamper sama dengan analisis regresi linear hanya saja variabel dependen yang digunakan adalah dikotomi (dummy variabel atau biner).

Penelitian ini menggunakan analisis regresi logistic, karena variabel independen menggunakan data ordinal.

#### **2.4 Tinjauan Studi Terdahulu**

Tinjauan studi terdahulu merupakan perbandingan antara studi serupa yang digunakan sebagai acuan terkait penelitian maupun sebagai referensi (Tabel 2.4)



Tabel 2. 4 Tinjauan Studi Terdahulu

No	Nama, Tahun, Publikasi	Judul	Tujuan	Variabel	Metodologi Penelitian	Hasil	manfaat	perbedaan
1	Cipto Murti dan Holi Bina Wijaya, 2013, Jurnal Teknik PWK 2(1) : 60-75	Pengaruh Kegiatan komersial terhadap fungsi Bangunan Bersejarah di Koridor Jalan Malioboro Yogyakarta	Mengetahui pengaruh kegiatan komersial terhadap fungsi bangunan kuno	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jenis usaha</li> <li>Struktur pelayanan</li> <li>Faktor penentu tingkat pelayanan komersial</li> </ul>	Deskriptif evluatif dengan metode induktif (umum-khusus)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kegiatan komersial berpengaruh pada bangunan bersejarah, karakteristik perubahan yang terjadi terhadap lima indicator fungsi bangunan bersejarah</li> <li>Adanya pengaruh kegiatan komersial terhadap fungsi bangunan bersejarah</li> </ul>	Digunakan sebagai literature dalam menentukan variable penelitian	Studi tersebut membahas mengenai sedangkan pada penelitian ini membahas pengaruh pasar tradisonal
2	Bayu Meidianto dan Hadi Wahyono, 2013 Jurnal Teknik PWK 2 (1): 133-142	Pelayanan Lintas Batas Daerah Pasar di Kawasan Perbatasan Kabupaten Semarang dan Kota Semarang	Mengidentifikasi lintas batas daerah yang dapat dilayani oleh pasar Bandarharjo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kinerja pelayanan dan aksesibilitas</li> <li>Kinerja keuangan</li> <li>Kelembagaan</li> <li>Regulasi</li> <li>Fasilitas utama</li> </ul>	Analisis tematik dalam pelayanan lintas batas daerah	Pasar Bandarjo merupakan pasar lintas batas daerah yang melayani masyarakat di Kabupaten Semarang dan di luar Kabupaten Semarang, didukung oleh barang.	Digunakan sebagai literature dalam menentukan variable penelitian	Penelitian tersebut meneliti pelayanan lintas batas pasar di perbatasan sedangkan penelitian ini

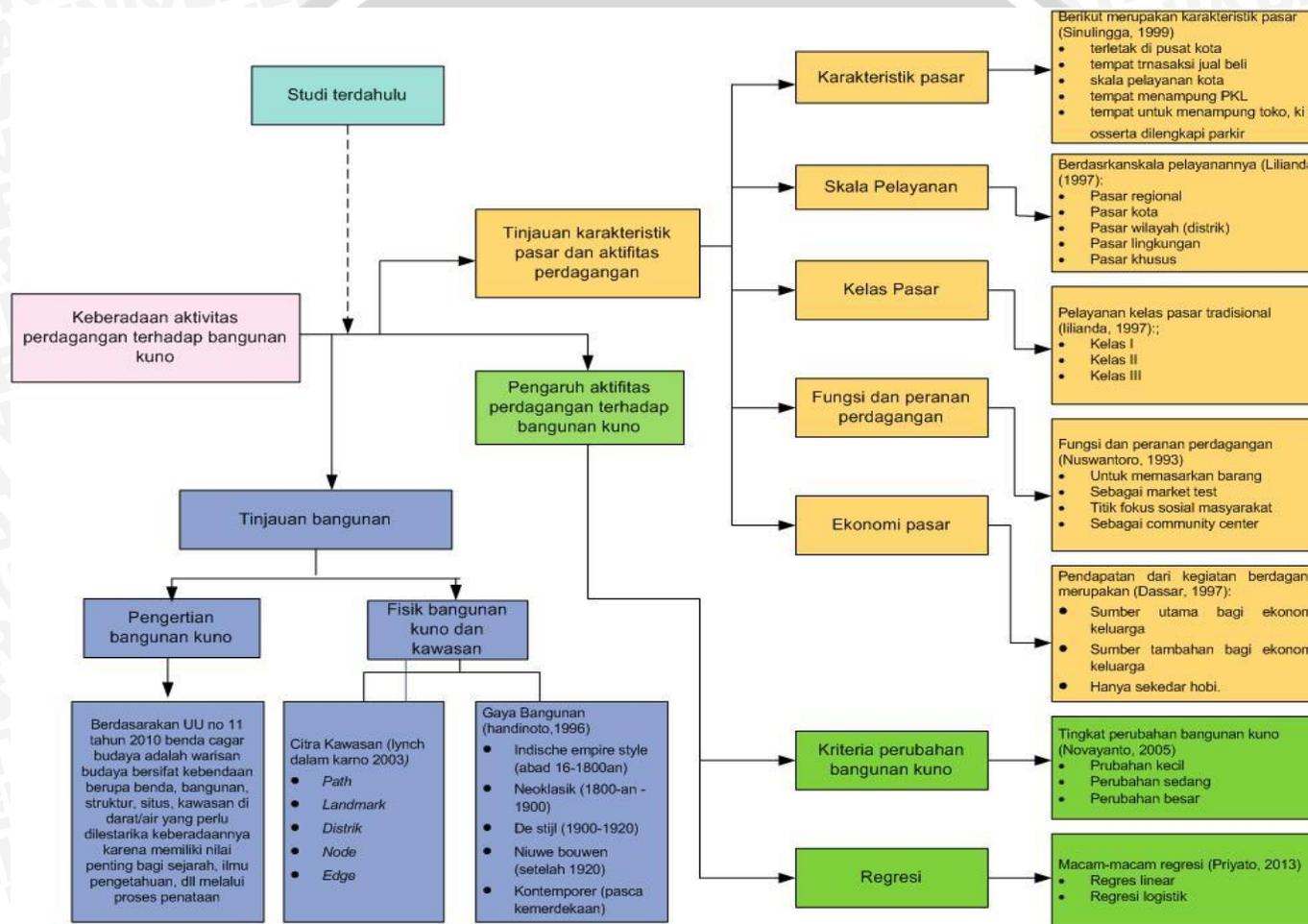
Lanjutan Tabel 2.2 Studi terdahulu

No	Nama, Tahun, Publikasi	Judul	Tujuan	Variabel	Metodologi Penelitian	Hasil	manfaat	Perbedaan
				<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penunjang</li> <li>• Pelayanan pedagang</li> </ul>		dagangan yang lengkap, harganya terjangkau, pasarnya ramai, lokasi yang strategis dan aksesibilitas mudah		membahas mengenai pengaruh pasar tradisional terhadap bangunan kuno
	Ismu Novayanto (2005)	Perlindungan karakter visual kawasan <i>oranjebuurt</i> di Kota Malang	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mengidentifikasi karakter aspek fisik kawasan</li> <li>• Menganalisis karakter fisik yang membentuk karakter visual kawasan</li> <li>• Merumuskan perlindungan fisik untuk mempertahankan karakter fisik kawasan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Massa dan ruang</li> <li>• Aktivitas</li> <li>• Linkage</li> <li>• Bangunan: langgam, fasade, skala ketinggian bangunan</li> <li>• Lingkungan: cuitra kawasan</li> <li>• Makna cultural</li> </ul>	Analisis diskriptif dan development	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Karakter fisik bangunan</li> <li>• Karakter fisik bangunan dan lingkungan yang membentuk karakter visualekawasan</li> <li>• Strategi implementasi perlindungan bangunan dan pengendalian dimensi bangunan</li> </ul>	Digunakan sebagai literature dalam menentukan variable penelitian	Pada penelitian tersebut membahas mengenai perlindungan karakter visual sedangkan penelitian ini membahas pengaruh pasar terhadap bangunan kuno
	Nurmala (2003)	Panduan pelestarian bangunan Tua/Bersejarah di Kawasan pecinan Pasar Bani Bandung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pelstarian bangunan tua/bersejarah ditinjau dari panduan teknis dalam pelestarian</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Peraturan perlindungan tentang pelestarian, tipologi bangunan, komponen</li> </ul>	Metode deskriptif evaluative	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Panduan pelestarian secara umum untuk tipologi bangunan tua/bersejarah dikawaan studi</li> </ul>	Digunakan sebagai literature dalam menentukan variable penelitian	Penelitian ini membahas pelestarian bangunan bersejarah sedangkan penelitian ini

Lanjutan Tabel 2.2 Studi terdahulu

No	Nama, Tahun, Publikasi	Judul	Tujuan	Variabel	Metodologi Penelitian	Hasil	manfaat	perbedaan
			bangunan	bangunan dan elemen bangunan		yang terdiri dari aturan wajib dan anjuran komponen dan elemen bangunan yang merupakan penjabaran dari prinsip pelestarian		membahas pengaruh perdagangan terhadap bangunan kuno

2.5 Kerangka Teori (Gambar 2.10)



Gambar 2.10 Kerangka teori