

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan sedalam-dalamnya kehadirat Allah SWT, karena atas segala rahmat dan berkah-Nya penulis dapat menyelesaikan Skripsi/Tugas Akhir ini yang berjudul “Pelestarian Bangunan dan Lingkungan Kuno di Kawasan Pecinan Tuban”. Tujuan dari penyusunan skripsi ini adalah untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Sarjana Teknik pada Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Brawijaya Malang.

Dengan segala kerendahan hati, penyusun menyampaikan penghargaan yang sedalam-dalamnya dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang telah membantu penyusunan penelitian ini, antara lain :

1. Segenap keluarga tercinta, Bapak, Ibu, dan Kakak yang telah memberikan do'a, kasih sayang, dukungan dan motivasi selama ini,
2. Bapak Dr. Ir. Surjono, MTP, dan Bapak Prof. Ir. Antariksa, M.Eng, PhD, selaku dosen pembimbing yang dengan sabar telah banyak memberikan bimbingan dan motivasi serta masukan selama pengerjaan skripsi ini,
3. Bapak Ir. Tunjung W. Suharso, MSP, dan Ibu Septiana Hariyani, ST., MT. selaku dosen penguji yang telah banyak memberikan masukan berupa kritik maupun saran yang membangun bagi perbaikan penelitian,
4. Ibu Nindya Sari, ST., MT. selaku dosen koordinator mata kuliah skripsi dan Bapak Yoyok Suprayogo selaku kepala urusan administrasi yang dengan sabar dan tulus memberikan dukungan dan bantuan kepada penulis,
5. Teman-teman satu kontrakan dan seluruh PWK angkatan 2002,
6. Seseorang disana yang penulis sayangi,
7. Dan seluruh pihak yang telah membantu.

Penulis sadar bahwa penyusunan Tugas Akhir ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu penulis mengharapkan saran dan kritik yang sifatnya membangun guna dapat menyempurnakan penyusunan penelitian selanjutnya. Amien.

Malang, Agustus 2009

Penyusun

DAFTAR ISI

RINGKASAN	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iii
DAFTAR TABEL	v
DAFTAR GAMBAR	viii
RINGKASAN	x
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Identifikasi Permasalahan	4
1.3. Rumusan Masalah	5
1.4. Tujuan	5
1.5. Batasan Materi dan Wilayah Penelitian	5
1.3.1. Batasan materi	5
1.3.2. Batasan wilayah	7
1.6. Kegunaan	7
1.7. Sistematika Pembahasan	11
1.8 Kerangka Pemikiran	12
BAB II TINJAUAN TEORI	14
2.1. Tinjauan Tentang Kampung	14
2.2. Tinjauan Umum Lingkungan Pecinan	14
2.2.1. Inventarisasi bangunan perdagangan di Pecinan	15
2.2.2. Konsep pola ruang hunian bagi masyarakat Cina	17
2.3. Tinjauan Tentang Bangunan Kuno	18
2.3.1. Tinjauan tentang bangunan kolonial Belanda	19
2.3.2. Tinjauan tentang bangunan Cina	25
2.4. Penggolongan bangunan kuno	28
2.4.1. Usia bangunan	28
2.4.2. Tampilan bangunan	29
2.4.3. Fungsi bangunan	31
2.5. Penurunan Kualitas Bangunan	32
2.6. Tinjauan Tentang Identitas/Citra Kawasan	38
2.6.1 Teori citra kawasan	39
2.7. Tinjauan Pelestarian Lingkungan dan Bangunan Kuno	40
2.7.1 Definisi pelestarian	40
2.7.2 Masalah pelestarian	41
2.7.3 Kriteria pelestarian	43
2.7.4 Arahkan pelestarian	46
2.8. Studi-studi yang pernah dilakukan	51
2.9. Kerangka Teori	55
BAB III METODE PENELITIAN	64
3.1 Jenis Penelitian	64
3.2 Lokasi Studi	64

3.3	Populasi dan Sampel	64
3.3.1	Populasi	64
3.3.2	Sampel	65
3.4	Metode Pengumpulan Data	67
3.5	Metode Analisis Data	71
3.5.1	Metode deskriptif	71
3.5.2	Metode evaluatif	73
3.5.3	Metode development	76
3.6	Diagram Alur Penelitian	87
3.7	Desain Survei	87
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN		91
4.1.	Tinjauan Perkembangan Kawasan	91
4.1.1.	Sejarah perkembangan Kota Tuban	91
4.1.2.	Sejarah kawasan Pecinan	93
4.2.	Tinjauan Kebijakan Terkait Dengan Wilayah Studi	95
4.2.1.	Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Tuban	95
4.2.2.	Rencana Tata Guna Lahan di Sekitar Kawasan Pecinan Tuban ...	96
4.3.	Analisis Karakteristik Kawasan Pecinan Kota Tuban	96
4.3.1.	Analisis pola guna lahan	96
4.3.2.	Keberadaan Klenteng Kwan Sing Bio	97
4.3.3.	Analisis karakteristik kawasan/karakter ruang luar	97
4.3.4.	Analisis identitas kawasan	113
4.4.	Analisis Karakteristik Bangunan Kuno di Kawasan Pecinan	121
4.4.1.	Usia bangunan	121
4.4.2.	Fungsi bangunan	124
4.4.3.	Status kepemilikan bangunan	128
4.4.4.	Kondisi fisik bangunan	132
4.5.	Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penurunan Kualitas (Kerusakan) Bangunan Di Wilayah Studi	148
4.5.1.	Faktor perubahan fungsi bangunan	149
4.5.2.	Faktor kesesuaian selera pemilik bangunan	150
4.5.3.	Faktor biaya perawatan	153
4.5.4.	Faktor pendapatan pemilik bangunan	155
4.5.5.	Faktor penggunaan bangunan	157
4.6.	Arahan Pelestarian Bangunan dan Lingkungan Kuno Di Wilayah Studi .	164
4.6.1.	Arahan pelestarian bangunan kuno di wilayah studi	164
4.6.2.	Arahan pelestarian kawasan/lingkungan kuno di wilayah studi ...	215
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN		
5.1.	Kesimpulan	249
5.2.	Saran	253
5.3.	Keterbatasan Penelitian	254

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1.	Inventarisasi Bangunan di Pecinan	16
Tabel 2.2.	Unsur Estetika Bangunan-Bangunan yang Ada di Kawasan Kota Lama Surabaya	24
Tabel 2.3.	Elemen/Komponen Bangunan yang Rusak/Berubah Akibat Kerusakan pada Bangunan Bangunan Tua/Bersejarah	35
Tabel 2.4.	Faktor Perusakan/Perubahan Bangunan Kuno	37
Tabel 2.5.	Permasalahan Makro Pelestarian	42
Tabel 2.6.	Permasalahan Mikro Pelestarian	43
Tabel 2.7.	Penelitian Terdahulu	61
Tabel 3.1.	Daftar Kebutuhan Data Primer	69
Tabel 3.2.	Daftar Kebutuhan Data Sekunder	70
Tabel 3.3.	Variabel Yang Digunakan Dalam Metode Analisis Deskriptif	72
Tabel 3.4.	Koefisien Penentu Tingkat Hubungan antar Variabel	75
Tabel 3.5.	Variabel Yang Digunakan Dalam Metode Analisis Evaluatif	75
Tabel 3.6.	Matriks Penilaian Kriteria Pelestarian (Makna Kultural) Bangunan	77
Tabel 3.7.	Pedoman Pembobotan Berdasarkan Tingkat Kepentingan Kriteria	78
Tabel 3.8.	Klasifikasi Tingkat Nilai Makna Kultural Bangunan	79
Tabel 3.9.	Desain Survei	88
Tabel 4.1.	Kondisi Street Furniture Di Jl. Dr. Sutomo	101
Tabel 4.2.	Kondisi Street Furniture Di Jalan Diponegoro	106
Tabel 4.3.	Contoh Jalur Pergerakan (Path) Potensial Pembentuk Citra Kota	116
Tabel 4.4.	Tanda Lingkungan (Landmark) Potensial Pembentuk Citra Kota	118
Tabel 4.5.	Tahun Berdiri Bangunan Dan Usia Bangunan	121
Tabel 4.6.	Frekuensi Tahun berdiri bangunan dan usia bangunan	124
Tabel 4.7.	Perubahan Fungsi Bangunan	124
Tabel 4.8.	Frekuensi Karakteristik Bangunan Berdasarkan Fungsi Bangunan Saat Ini	126
Tabel 4.9.	Karakteristik Bangunan Berdasarkan Status Kepemilikan Bangunan	128
Tabel 4.10.	Frekuensi Karakteristik Bangunan Berdasarkan Fungsi Bangunan	130
Tabel 4.11.	Intensitas Bangunan	133
Tabel 4.12.	Keterawatan Bangunan	135
Tabel 4.13.	Frekuensi dan Prosentase Keterawatan Bangunan	137
Tabel 4.14.	Perubahan Fisik Bangunan	139
Tabel 4.15.	Frekuensi dan Prosentase Perubahan Fisik Bangunan	141
Tabel 4.16.	Kerusakan Fisik Bangunan Di Wilayah Studi	144
Tabel 4.17.	Frekuensi Kondisi Fisik Bangunan (Kerusakan Bangunan)	146
Tabel 4.18.	Koefisien Penentu Tingkat Hubungan Antar Variabel	149
Tabel 4.19.	Crosstab Perubahan Fungsi dan Kerusakan Bangunan	150
Tabel 4.20.	Chi square Tests Perubahan Fungsi dan Kerusakan Bangunan ...	150
Tabel 4.21.	Crosstab Faktor Kesesuaian Selera dan Kerusakan Bangunan	151

Tabel 4.22. Chi-Square Test Kesesuaian Selera dan Kerusakan Bangunan ...	152
Tabel 4.23. Symetric Measures Kesesuaian Selera dan Kerusakan Bangunan	153
Tabel 4.24. Crosstab Biaya Perawatan Dan Kerusakan Bangunan	154
Tabel 4.25. Chi-Square Biaya Perawatan Dan Kerusakan Bangunan	154
Tabel 4.26. Symmetric Measures Biaya Perawatan Dan Kerusakan Bangunan	153
Tabel 4.27. Symmetric Measures Tingkat Pendapatan dan Kerusakan Bangunan	156
Tabel 4.28. Chi-Square Test Tingkat Pendapatan dan Kerusakan Bangunan	156
Tabel 4.29. Symmetric Measures Tingkat Pendapatan Dan Kerusakan Bangunan	157
Tabel 4.28. Symmetric Measures Ditempati/Tidak Dan Kerusakan Bangunan	157
Tabel 4.29. Chi-Square Test Ditempati/Tidak Dan Kerusakan Bangunan	158
Tabel 4.30. Symmetric Measures Ditempati/Tidak Dan Kerusakan Bangunan	158
Tabel 4.31. Contoh Kerusakan Bangunan Akibat Perubahan Selera	160
Tabel 4.32. Contoh Kerusakan Bangunan Akibat Kurangnya Perawatan Pemilik dan Proses Menua	161
Tabel 4.33. Contoh Kerusakan Akibat Bangunan Tidak Dimanfaatkan / Digunakan	163
Tabel 4.34. Pembobotan Kriteria Pelestarian Bangunan	165
Tabel 4.35. Penilaian Bangunan	167
Tabel 4.36. Penilaian Bangunan Secara Kualitatif	170
Tabel 4.37. Arahan Utama Pelestarian Bangunan	192
Tabel 4.38. Implementasi Tindakan Preservasi	198
Tabel 4.39. Implementasi Tindakan Utama Rehabilitasi	203
Tabel 4.40. Implementasi Tindakan Utama Demolisi	213
Tabel 4.41. Analisis Internal (Strenght and Weakness) Kawasan Pecinan di Kota Tuban	216
Tabel 4.42. Analisis Eksternal (Strenght and Weakness) Kawasan Pecinan di Kota Tuban	216
Tabel 4.43. Matrik SWOT Kawasan Pecinan Kota Tuban	218
Tabel 4.44. Rekapitulasi nilai EV dan VP pada faktor Internal	221
Tabel 4.45. Bobot Faktor Internal	221
Tabel 4.46. Rekapitulasi nilai EV dan VP pada Faktor Eksternal	222
Tabel 4.47. Bobot Faktor Eksternal	223
Tabel 4.48. Rekapitulasi nilai EV dan VP pada Faktor Internal	223
Tabel 4.49. Bobot Faktor Internal	224
Tabel 4.50. Rekapitulasi nilai EV dan VP pada Faktor Eksternal	224
Tabel 4.51. Bobot Faktor Eksternal	225
Tabel 4.52. Rekapitulasi nilai EV dan VP pada Faktor Internal	226
Tabel 4.53. Bobot Faktor Internal	226
Tabel 4.54. Rekapitulasi nilai EV dan VP pada Faktor Eksternal	227
Tabel 4.55. Bobot Faktor Eksternal	227
Tabel 4.56. Rekapitulasi nilai EV dan VP pada Faktor Internal	228
Tabel 4.57. Bobot Faktor Internal	228

Tabel 4.58. Rekapitulasi nilai EV dan VP pada Faktor Eksternal	229
Tabel 4.59. Bobot Faktor Eksternal	230
Tabel 4.60. Rekapitulasi nilai EV dan VP pada Faktor Internal	231
Tabel 4.61. Bobot Faktor Internal	231
Tabel 4.62. Rekapitulasi nilai EV dan VP pada Faktor Eksternal	232
Tabel 4.63. Bobot Faktor Eksternal	232
Tabel 4.64. Rekapitulasi nilai EV dan VP pada Faktor Internal	233
Tabel 4.65. Bobot Faktor Internal	233
Tabel 4.66. Rekapitulasi nilai EV dan VP pada Faktor Eksternal	234
Tabel 4.67. Bobot Faktor Eksternal	234
Tabel 4.68. Rata-Rata Bobot Faktor Internal Pelestarian Kawasan Pecinan Kota Tuban	235
Tabel 4.69. Rata-Rata Bobot Faktor Eksternal Pelestarian Kawasan Pecinan Kota Tuban	235
Tabel 4.70. Kriteria Pemberian Nilai Rating Terhadap Faktor Internal SWOT	240
Tabel 4.71. Kriteria Pemberian Nilai Rating Terhadap Faktor Eksternal SWOT	241
Tabel 4.72. Analisis IFAS (Internal Strategic Factors Analysis Summary) Kawasan Pecinan Kota Tuban	243
Tabel 4.73. Analisis EFAS (Eksternal Strategic Factors Analysis Summary) Pelestarian Lingkungan Kuno di Kawasan Pecinan Kota Tuban	246



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1. Peta Orientasi Kecamatan Tuban Terhadap Kabupaten Tuban .	8
Gambar 1.2 Peta Orientasi Kelurahan Kingking Terhadap Kecamatan Tuban.....	9
Gambar 1.3 Peta Wilayah Studi.....	10
Gambar 1.4 Kerangka Pemikiran	13
Gambar 2.1. Bangunan dengan arsitektur modern-neoklasik	20
Gambar 2.2. Bentuk kanopi/tritisan	20
Gambar 2.3. Berbagai variasi bentuk gevel pada arsitektur bangunan kolonial	21
Gambar 2.4. Variasi detil pada arsitektur modern-romantik	22
Gambar 2.5. Variasi bentuk dormer	23
Gambar 2.6. Bentuk-Bentuk Atap Bangunan Berarsitektur Cina	27
Gambar 2.7. Rumah tipe kolonial	30
Gambar 2.8 Rumah tipe campuran jawa dan kolonial	31
Gambar 2.9 Rumah tipe campuran jawa dan moden	31
Gambar 2.10. Rumah tipe campuran jawa dan moden	31
Gambar 2.11. Diagram kerangka teori	63
Gambar 3.1. Peta Lokasi Studi	65
Gambar 3.2 Pembagian Kwadran dan Strategi dalam Metode SWOT	86
Gambar 3.3 Diagram alir penelitian	87
Gambar 4.1. Peta Persebaran Benda Cagar Budaya di Kabupaten Tuban	98
Gambar 4.2. Peta Pola Penggunaan Lahan di Wilayah Studi	99
Gambar 4.3. Visualisasi Karakter Ruang Luar Jl. Dr. Sutomo	103
Gambar 4.4. Visualisasi Karakter Ruang Luar Jl. Diponegoro	105
Gambar 4.5. Visualisasi Karakter Ruang Luar Jl Mbah Bali dan Jl. M. Sudiro	110
Gambar 4.6. Visualisasi Karakter Ruang Luar Jl. Pasar Ikan dan Jl. Sumur Gempol	111
Gambar 4.7.a. Visualisasi Jl. Ikan Kakap	viii
Gambar 4.7.b. Visualisasi Jl. Ikan Kakap	viii
Gambar 4.8. Visualisasi Jl. Arjuno	viii
Gambar 4.9. Visualisasi Jl. Anjani	viii
Gambar 4.10. Visualisasi Jl. Asmoro	viii
Gambar 4.11. Visualisasi Jl. Ikan Dorang	viii
Gambar 4.12. Visualisasi Jl. Pande	113
Gambar 4.13. Visualisasi Jl. Kali Gayam	113
Gambar 4.14. Peta Analisis Identitas Kawasan	120
Gambar 4.15. Peta Persebaran Bangunan Berdasarkan Usia	123
Gambar 4.16. Peta Fungsi Bangunan	127
Gambar 4.17. Peta Status Kepemilikan	131
Gambar 4.18. Contoh visualisasi bangunan yang terawat	137
Gambar 4.19. Contoh visualisasi bangunan yang tidak terawat	137
Gambar 4.20. Peta Keterawatan Bangunan	138
Gambar 4.21. Peta Perubahan Fisik Bangunan	142
Gambar 4.22. Contoh bangunan yang mengalami kerusakan fasade	146
Gambar 4.23. Contoh bangunan yang mengalami kerusakan ornamen	147

Gambar 4.24. Contoh bangunan mengalami kerusakan warna dan material ... 147
Gambar 4.25. Contoh bangunan yang mengalami kerusakan fasade, ornamen dan atap 147
Gambar 4.26. Contoh bangunan yang mengalami kerusakan struktur 147
Gambar 4.27. Peta Arahan Pelestarian Bangunan 196
Gambar 4.28. Peta Bangunan dengan Arahan Utama Preservasi 201
Gambar 4.29. Visualisasi Bangunan dengan Arahan Utama Rehabilitasi 221
Gambar 4.30. Visualisasi Bangunan dengan Arahan Utama Demolisi 214
Gambar 4.32. Kuadran Strategi Pelestarian Kawasan Pecinan di Kota Tuban 247

