

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Tinjauan Perubahan Lingkungan dan Bangunan Cagar Budaya

##### 2.1.1 Perubahan lingkungan cagar budaya

Berdasarkan UU No. 23 Tahun 1997, lingkungan adalah kesatuan ruang dengan semua benda, daya, keadaan, dan makhluk hidup termasuk manusia dan perilakunya, yang mempengaruhi kelangsungan perikehidupan dan kesejahteraan manusia serta makhluk hidup lain. Perusakan lingkungan adalah tindakan yang menimbulkan perubahan langsung atau tidak langsung terhadap sifat fisik yang mengakibatkan lingkungan tidak berfungsi lagi dalam menunjang pembangunan berkelanjutan. Berdasarkan UU No. 23 Tahun 1997, kriteria pengaruh perubahan dan kerusakan lingkungan adalah yang diakibatkan oleh suatu usaha atau kegiatan manusia.

Pengertian perubahan pada lingkungan fisik adalah hasil campur tangan manusia, pengejawantahan dari suatu kekuatan, mewujudkan identitas kehidupan di dalamnya. Menurut penelitian yang dilakukan oleh Nasruddin (2001: 102) kurangnya pelestarian bangunan dan lingkungan cagar budaya disebabkan antara lain :

- Objek yang dilestarikan kurang mempunyai nilai komersil, tidak sesuai dengan landasan kerja yang bersifat *profit oriented*; dan.
- Sarana lingkungan kawasan cagar budaya 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 cagar budaya 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 sejarah yang tidak memadai.

Menurut Astuti (2005), adanya pertentangan dalam upaya menjaga dan melestarikan kawasan cagar budaya karena dua faktor, yaitu sebagai berikut:

- 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.
- Manfaat pelestarian kurang dapat dirasakan secara langsung oleh masyarakat. Akibatnya tindakan pelestarian hanya dianggap membatasi dan merugikan pemilik bangunan maupun pengguna kawasan.

Aspek yang sering terlupakan dalam upaya penjabaran strategi pembangunan yang berwawasan identitas adalah menjaga dan melestarikan lingkungan dan bangunan cagar budaya. Terjadinya perubahan dan kerusakan pada lingkungan dan bangunan cagar budaya yang disebabkan perhatian terlalu banyak dicurahkan pada bangunan baru, yang memang lebih mengesankan sebagai cerminan modernitas. Padahal dengan hilangnya bangunan cagar budaya tersebut, lenyap pulalah bagian dari sejarah suatu tempat yang sebenarnya telah menciptakan suatu identitas tersendiri, sehingga menimbulkan erosi identitas budaya (Sidharta & Budihardjo, 1989:3).

### 2.1.2 Kriteria tingkat perubahan bangunan cagar budaya

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

- Suatu bangunan dimasukkan dalam kategori bangunan yang tetap atau hampir tidak ada perubahan yang berarti, yaitu apabila bangunan tidak mengalami perubahan dari bentuk awalnya;
- 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 kerusakannya tidak sampai mengganggu fungsi bagian tersebut, seperti perubahan bahan atap, penambahan atau pengurangan ornamen/hiasan, pengubahan warna cat dan penambahan pagar; dan. Suatu bangunan dimasukkan dalam kategori bangunan



dengan perubahan besar apabila perubahan pada bagian 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 merubah arah orientasi bangunan.

## 2.2 Faktor-faktor Penyebab Perubahan Lingkungan dan Bangunan Cagar Budaya

Sebelum menetapkan faktor penyebab perubahan lingkungan dan bangunan cagar budaya yang akan digunakan, perlu dilakukan pengkajian terhadap faktor-faktor penyebab perubahan dan kerusakan bangunan yang telah digunakan pada studi-studi terdahulu.

### 1. Budihardjo (1997)

Ada beberapa penyebab terjadinya penghancuran atau pembongkaran karya peninggalan budaya, antara lain (Budihardjo, 1997: 204):

- a. 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, *departement store* yang menjulang tinggi, sampai pada *trend* yang terbaru “Super-Block”, dapat dilihat dengan jelas pada kebanyakan kota besar, bersamaan dengan hilangnya bangunan dan kawasan cagar budaya dari kota, termasuk lingkungan dan komunitas lama yang hubungan antar masyarakatnya sangat kental.
- b. Kebanyakan tokoh pemerintahan atau pengambil keputusan amat terobsesi dengan modernisasi, yang mereka anggap sebagai bukti nyata dari kemajuan pembangunan kota. Konservasi sering dituduh sebagai penghambat perkembangan kota. Konservasi dilihat sebagai kutub lain atau lawan dari pembangunan. Padahal sesungguhnya konservasi dan pembangunan dapat diibaratkan sebagai dua muka dari keping uang yang sama.
- c. Beberapa tokoh dan pejabat yang penting dari generasi tua merasa malu akan masa silam tatkala dijajah Belanda, dan ingin menghapuskan kenangan pahit selama periode penjajahan tersebut. Mereka tidak ingin generasi penerus yang lebih muda melihat tanda-tanda bekas kolonisasi di tempat mana pun juga. Hal ini sebenarnya aneh, mengingat kenyataan bahwa bahkan orang-orang Australia malah mengkonservasikan dengan baik kawasan penjara *The Rocks*, tanpa

merasa inferior atau takut bahwa mereka akan diingatkan kembali oleh kenyataan bahwa nenek moyang mereka adalah narapidana kelas berat dari Inggris. Sejarah adalah sejarah, bukan sesuatu yang perlu ditutup-tutupi. *History* berbeda dengan *his story*.

- d. Ada semacam kecurigaan terhadap komunitas etnis tertentu seperti orang-orang keturunan Cina, yang mengakibatkan bahwa bangunan dan kawasan Pecinan dianggap tidak perlu dikonservasikan.
- e. Kurangnya perangkat hukum dan peraturan mengenai konservasi. Baru pada bulan Maret 1992, pemerintah Indonesia mengeluarkan Undang-Undang tentang Benda Cagar Budaya.

## 2. Virgyani (2002)

Virgyani menggunakan faktor status kepemilikan bangunan dan usia bangunan sebagai faktor penyebab perubahan dan atau kerusakan bangunan-bangunan cagar budaya di Kawasan Kembang Jepun Surabaya. Status kepemilikan dibedakan menjadi hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, dan hak sewa. Usia bangunan dibedakan menjadi lebih tua atau lebih muda dari 50 tahun. Sementara bentuk-bentuk perubahan yang digunakan, sebagai berikut:

- a. Perubahan fisik (pernah atau tidak pernah mengalami perubahan fisik bangunan).
- b. Bentuk perubahan fisik (perombakan, penggantian, penambahan dan pengurangan elemen-elemen bangunan).
- c. Perubahan luas bangunan.
- d. Perubahan orientasi bangunan.

Hasil studi menunjukkan faktor utama penyebab perubahan dan atau kerusakan bangunan cagar budaya di Kawasan Kembang Jepun Surabaya adalah faktor usia bangunan.

## 3. Nurmala (2003)

Berdasarkan penelitian yang dilakukan terhadap bangunan cagar budaya di Kota Bandung (Nurmala, 2003), jenis kerusakan bangunan cagar budaya terbagi atas dua jenis kerusakan, yaitu kerusakan struktur fisik bangunan dan kerusakan desain bangunan. Lebih jelas mengenai jenis dan tindakan kerusakan bangunan tua di Kota Bandung dapat dilihat pada Tabel 2.1.



Tabel 2.1 Jenis dan tindakan kerusakan pada bangunan cagar budaya

Jenis Kerusakan	Penyebab Kerusakan	Tindakan Yang Mengakibatkan Perubahan Dan Kerusakan	Komponen Bangunan Tua Yang Rusak atau Berubah
Kerusakan struktur fisik bangunan	Perubahan Fungsi	Pembongkaran bangunan untuk digantikan dengan bangunan sesuai dengan fungsi barunya atau bangunan yang lebih modern penambahan luas dan tinggi bangunan	Fungsi bangunan Bentuk asli bangunan Skala bangunan
	Ketidaksesuaian dengan perkembangan kota	Penggusuran bangunan Pembongkaran bangunan untuk diganti dengan bangunan baru	Fungsi Bentuk asli bangunan Skala bangunan Denah bangunan
	Bahan bangunan yang tidak tahan lama	Pelapukan akibat iklim tropis Kurangnya perawatan Perombakan karena bahan bangunan yang tidak kuat lagi menahan bahan bangunan	Bahan dan material bangunan Bentuk bangunan Struktur bangunan
	Kurangnya perawatan ( <i>maintenance</i> ) dan proses menua	Kurangnya perawatan	Struktur bangunan Bentuk bangunan Warna bangunan Ornamen bangunan
Kerusakan desain bangunan	Adanya pelebaran jalan	Tuntutan pelebaran jalan akibat kurangnya prasarana jalan yang memadai untuk menampung bahan beban kegiatan Penggusuran bangunan	Denah bangunan Bentuk bangunan Fasade bangunan
	Perubahan fungsi (penetrasi)	Perubahan bentuk muka bangunan yang disesuaikan dengan fungsi baru bangunan Perubahan denah bangunan karena perluasan akibat kebutuhan fungsi baru Penutupan bangunan dengan reklame atau papan nama	Denah berubah akibat tuntutan fungsi warna asli bangunan ornamen Fasade bangunan Bentuk bangunan Struktur bangunan
	Kerusakan akibat perkembangan bangunan	Kapasitas bangunan yang diperluas karena tuntutan fungsi baru Pengembangan bangunan hanya memperhatikan selera pemilik tanpa memperhatikan batasan lainnya	Bentuk bangunan Denah bangunan Fasade bangunan Struktur bangunan Ornamen
	Perubahan selera atau ketidakselarasan desain	Perombakan bangunan sesuai dengan selera pemilik Penambahan elemen bangunan untuk perlindungan terhadap air hujan seperti teritisan atau kanopi Penutupan muka bangunan dengan billboard untuk fungsi komersial	Denah bangunan berubah sesuai selera pemilik Warna asli bangunan Ornamen Fasade bangunan Bentuk bangunan Struktur bangunan

Sumber : Nurmala (2003: 84 – 85)

#### 4. Mulyandari (2005)

Rapoport (1969: 33) mengemukakan bahwa bentuk perubahan lingkungan buatan tidak langsung spontan dan menyeluruh, namun sesuai kedudukan elemen tersebut

dalam sistem budaya, yaitu *core element* (elemen yang tetap atau sedikit berubah) dan *pheriperal element* (elemen yang banyak berubah mengikuti perkembangan). Latar belakang sosial ekonomi, budaya serta tingkat adaptasi manusia bervariasi, maka dalam perubahan wujud budaya fisiknya juga bervariasi. Perubahannya bisa meliputi perubahan fungsi, material, langgam, struktur, konstruksi, fasade, dimensi, ruang, tata letak, organisasi ruang dan orientasi. Perubahan pada suatu karya arsitektur dapat dijadikan salah satu indikator perkembangan peradaban manusia, dan mampu mengkomunikasikan fenomena sosial budaya. Tiga dasar perubahan dalam kaitan dengan pembentukan ruang yang dinyatakan sebagai indikasi suatu perubahan fisik adalah sebagai berikut:

- a. Penambahan (*addition*) adalah penambahan satu elemen dalam satu *site* sehingga terjadi satu perubahan;
- b. Pengurangan (*elimination*) adalah pengurangan satu elemen dalam satu *site* sehingga terjadi satu perubahan;
- c. Pergerakan/perpindahan (*movement*) adalah perubahan yang disebabkan oleh perpindahan atau pergeseran elemen pembentuk ruang dalam suatu *site*.

Elemen-elemen yang mengalami perubahan antara lain elemen-elemen visual bangunan seperti bentuk tatanan fisik. Bentuk tatanan fisik dapat dipandang sebagai satu kesatuan sistem yang terdiri dari *spatial sistem*, *physical sistem*, dan *stylistic sistem*. *Spatial sistem* berkaitan dengan organisasi ruang yang mencakup hubungan ruang, hirarki ruang, orientasi, pola, dan sebagainya. *Physical sistem* meliputi penggunaan sistem konstruksi dan material, sedangkan *stylistic sistem* merupakan kesatuan yang mewujudkan bentuk, meliputi bentuk bangunan (*unity*, skala, *balance*, *ornamentasi*, warna, dan tekstur) dan bentuk elemen bangunan (*solid-void*, tiang, pintu dan jendela).

Hasil studi menunjukkan faktor-faktor ekonomi, sosial, dan budaya sangat mempengaruhi perubahan bangunan administrasi dan penunjang (sebagai *pheriperal element* di Komplek PG. Gondang Baru Klaten), sedangkan bangunan produksi (sebagai *core element* di Komplek PG. Gondang Baru Klaten) tidak terpengaruh perubahan (Mulyandari, 2005:44).

##### 5. Setyawan (2005)

Setyawan (2005) dalam penelitian tentang pelestarian Kawasan Masjid Menara Kudus, menganalisis faktor-faktor penyebab kerusakan/perubahan bangunan cagar



budaya dengan menggunakan variabel usia bangunan dan karakteristik elemen dan bahan bangunan untuk mengidentifikasi penyebab kerusakan bangunan cagar budaya, sedangkan aspek yang diteliti untuk menjelaskan akibat perusakan bangunan cagar budaya adalah perubahan fisik bangunan dan kondisi fisik bangunan. Temuan Setyawan (2005) dalam menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi perusakan/penurunan kualitas bangunan cagar budaya di Kawasan Masjid Menara Kudus, yaitu kondisi fisik bangunan berupa tingkat kerusakan bangunan lebih dipengaruhi karena faktor karakteristik bahan bangunan daripada faktor usia bangunan.

Umumnya perubahan dan perusakan bangunan cagar budaya berkaitan dengan permasalahan pelestarian yang sedang terjadi. Permasalahan pelestarian timbul akibat perbedaan kepentingan untuk melestarikan bangunan-lingkungan cagar budaya dengan tuntutan kebutuhan jaman akan bangunan/lingkungan/kawasan modern (Setyawan, 2005: 32). Permasalahan yang berkaitan dengan pertentangan perlu atau tidaknya pelestarian dapat digolongkan sebagai permasalahan makro pelestarian. Permasalahan makro yang dihadapi dalam melakukan kegiatan pelestarian bangunan dapat dibedakan atas aspek ekonomi, sosial dan fisik. Selain permasalahan pelestarian yang bersifat makro tersebut, di dalam penerapannya pelestarian juga menghadapi permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan kegiatan pelestarian yang berkaitan dengan sistem pengelolaan warisan budaya, dengan perangkat terkait sebagai berikut: aspek legal, sistem administrasi, piranti perencanaan, kuantitas dan kualitas tenaga pengelola, serta pendanaan (Catanese & Synder, 1992:429).

Pada kasus bangunan tradisional, pengaruh iklim pada bahan kayu dan sifat fisik bangunan yang mudah dibongkar adalah merupakan salah satu faktor pendorong rusak dan dijualnya bangunan tersebut. Berdasarkan hasil studi Setyawan (2005), faktor karakteristik bangunan mempunyai nilai korelasi yang lebih tinggi daripada faktor usia bangunan dalam mempengaruhi kondisi fisik dan perubahan bangunan. Karakteristik elemen bangunan yang dapat dibongkar pasang, dalam hal ini adalah rumah tradisional Kudus semakin memudahkan terjadinya penjualan bangunan tersebut, baik seluruh bangunan maupun bagian tertentu saja. Karakteristik jenis bangunan yang sebagian besar berbahan kayu menyebabkan rumah tradisional relatif lebih sulit perawatan dan perbaikannya dibandingkan dengan bangunan dari tembok. Aspek pemeliharaan dan semakin langkanya bahan baku kayu yang

berkualitas menyebabkan banyak rumah tradisional yang kurang terawat (Setyawan: 121-129).

## 6. Swandani (2006)

Keinginan para pemilik atau pengelola bangunan cagar budaya, untuk merubah bentuk bangunan yang dimilikinya dapat dibedakan menjadi dua faktor utama, yaitu sebagai berikut (Swandani, 2006: 26):

### a. Faktor eksternal

Adalah faktor yang berasal dari luar lingkup pemilik atau pengelola bangunan cagar budaya 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.

### b. Faktor internal

Adalah faktor yang berasal dari dalam lingkup pemilik atau pengelola bangunan cagar budaya yang dapat mempengaruhi keinginan untuk merubah bentuk maupun fungsi bangunannya. Faktor internal disebabkan oleh faktor keamanan, perubahan selera dan kurangnya dana. Menurut Swandani (2006: 150) akibat perubahan fisik bangunan adalah perubahan fisik yang terjadi pada elemen-elemen bangunan dan perubahan luas bangunan. Perubahan bangunan cagar budaya dapat diidentifikasi sebagai berikut:

- Perubahan akibat proses menua dan kurangnya perawatan

Perubahan jenis ini erat kaitannya dengan cukup besarnya fluktuasi cuaca alam tropis yang dapat mempercepat proses pelapukan pada bahan bangunan dan ditunjang oleh minimnya perawatan terhadap bangunan tersebut.

- Perubahan akibat bangunan tidak dimanfaatkan

Bangunan-bangunan tersebut ditelantarkan oleh pemilik atau pengelolanya karena dianggap sudah turun drastis nilai propertinya dan tidak dapat mendatangkan keuntungan ekonomi bagi pemiliknya. Bangunan tersebut dahulunya difungsikan bagi kegiatan publik, namun saat ini tidak lagi digunakan karena didirikannya bangunan-bangunan baru untuk menggantikannya. Akibatnya, bangunan ini menjadi rusak, retak, terancam roboh dan memudarnya citra bangunan karena terlihat 'usang'.



- Perubahan akibat perubahan selera pemilik

Perubahan jenis ini pada umumnya terjadi pada jenis bangunan komersial (perdagangan dan jasa) dan pada beberapa bangunan rumah tinggal. Perubahan terhadapnya diperkirakan karena bangunan tua yang dimilikinya dianggap kuno atau kurang modern, sehingga perlu untuk mengubahnya menjadi bentuk yang lebih modern. Perubahan pada bangunan komersial umumnya dilakukan dengan merenovasi sebagian bangunannya untuk memberikan pencitraan baru yang lebih modern pada tampak depan bangunannya. Perubahan pada rumah tinggal dilakukan dengan memberikan penambahan elemen dan ornamen tertentu yang dianggap lebih mencerminkan kesan modernitas. Bahkan tak jarang juga merombak total bangunannya untuk menjadikannya bangunan besar seperti yang sedang trend saat ini. Namun yang sangat disayangkan, jika renovasi yang dilakukan tidak sesuai, maka akan menyebabkan rusaknya wajah bangunan dan terlihat kurang adaptif dengan lingkungan sekitarnya.

Berdasar penjelasan faktor-faktor penyebab perubahan dan kerusakan bangunan di atas, secara umum faktor penyebab perubahan dan kerusakan bangunan dapat disimpulkan sebagaimana terdapat pada Tabel 2.2.

**Tabel 2.2 Faktor-faktor penyebab perubahan atau kerusakan bangunan**

Studi terdahulu	Faktor Penyebab Perubahan/Kerusakan		Jenis perubahan atau kerusakan
	Fisik	Non Fisik	
Budihardjo (1997)		Ekonomi Politik Sentimen sejarah Sentimen etnis Perangkat hukum Status kepemilikan	Secara umum terjadi penghancuran bangunan cagar budaya
Virgyani (2002)	Usia bangunan		Perubahan fisik (pernah atau tidak pernah mengalami perubahan fisik bangunan). Bentuk perubahan fisik (perombakan, penggantian, penambahan dan pengurangan elemen-elemen bangunan). Perubahan luas bangunan. Perubahan orientasi bangunan.
Nurmala (2003)	Perubahan fungsi bangunan Bahan bangunan tidak tahan lama Kurangnya perawatan Proses menua Perkembangan bangunan Pelebaran jalan	Ketidaksesuaian dengan perkembangan kota Perubahan selera pemilik	Kerusakan struktur bangunan Kerusakan desain bangunan
Mulyandari	Penambahan ( <i>addition</i> );	Ekonomi	Perubahan fungsi, material,

Lanjutan Tabel 2.2 Faktor-faktor penyebab perubahan atau kerusakan bangunan

Studi terdahulu	Faktor Penyebab Perubahan/Kerusakan		Jenis perubahan atau kerusakan
	Fisik	Non Fisik	
(2005)	Pengurangan ( <i>elimination</i> ); Pergerakan/perpindahan ( <i>movement</i> ) atau pergeseran elemen pembentuk ruang dalam suatu site.	Sosial Budaya Tingkat adaptasi terhadap perkembangan	langgam, struktur, konstruksi, fasade, dimensi, ruang, tata letak, organisasi ruang dan orientasi.
Setyawan (2005)	Usia bangunan Bahan bangunan Karakteristik elemen	Permasalahan pelestarian (ekonomi, sosial, fisik, hukum, pengelolaan, pendanaan)	
Swandani (2006)	Proses menua Kurangnya perawatan Tidak dimanfaatkan (diterlantarkan pemilik)	Eksternal: perbedaan harga dengan bangunan yang lebih modern Internal: keamanan, perubahan selera, dan keterbatasan dana	

Sumber : Budihardjo (1997), Virgyani (2002), Nurmala (2003), Mulyandari (2005), Setyawan (2005), Swandani (2006)

## 2.3 Tinjauan Bangunan Cagar Budaya

### 2.3.1 Usia bangunan

Lingkup objek pelestarian yang diterapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain berdasar Undang-undang tentang Cagar Budaya No. 5 Tahun 1992 Pasal 1, yaitu sebagai berikut:

a. Benda cagar budaya adalah:

- 1) 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.
- 2) 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 berdasarkan Undang-undang cagar budaya no. 5 tahun 1992 Pasal 1, yaitu sebagai berikut:



- a. Berumur sekurang-kurangnya 50 tahun.
- b. Mewakili masa gaya sekurang-kurangnya 50 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.

### 2.3.2 Fungsi bangunan

Berdasarkan hasil studi Nurmala (2003:167-168), disebutkan bahwa menurut pandangan para pakar perencanaan kota arsitek, dan pengamat bangunan cagar budaya 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 cagar budaya 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 cagar budaya 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 cagar budaya sebaiknya mengikuti fungsi yang ada sekarang, tetapi yang penting dilestarikan adalah fungsi beberapa kawasan tertentu.

### 2.3.3 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 (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.

## 2.4 Tinjauan Awal Kawasan Pecinan

### 2.4.1 Prinsip perencanaan Kota Cina

Karakteristik kota-kota Cina lama umumnya membentuk suatu benteng, memiliki batas/pagar yang mengelilingi kota sebagai pertahanan. Pada saat kegiatan produksi penduduk sampai pada suatu tahap tertentu, maka lahirlah sebuah kota sebagai alat kontrol produksi. Kota pertama di Cina dibangun pada Dinasti Xia dan selanjutnya Dinasti Shad dan Zhou. Sejarah membuktikan bahwa pada saat musim semi dan musim gugur, perencanaan kota memfokuskan pada perencanaan jalan dan perumahan istana dan rencana jalan-jalan kota secara regular. Dalam bahasa Cina, kota adalah *Cheng* yang berarti dinding kota, jadi setiap kota mempunyai dinding yang mengelilinginya. Sebuah gerbang atau beberapa gerbang dibuka pada masing-masing arah dari kota menuju perkampungan dan menghubungkan jalan-jalan utama kota. Pola jalan cukup sederhana dengan pola grid, dengan istana atau kantor sebagai pusat kota. Sementara itu jalan-jalan penting ditempatkan pada sumbu Utara dan Selatan. Axis utama kota dimulai dari gerbang Burung Hong (selatan) menuju ke pusat kota yang di dalamnya terdapat istana atau bangunan pemerintahan yang berakhir di gerbang kura-kura hitam (utara) (Widayati, 2004:46).

Widayati (2004:46) mengatakan bahwa Kao Gong Ji adalah seorang perencana kota yang menyusun kota, yang berbentuk bujur sangkar dengan ukuran panjang dan lebarnya 9 li ( $\pm 3$  mil X 3 mil). Pada satu sisi, masing-masing sudut mempunyai 3 pintu gerbang. Di dalam ibukota terdapat sembilan jalur memanjang dan sembilan jalur melintang (atau dengan kata lain dapat diinterpretasikan sebagai 3 jalur memanjang dan 3 jalur panjang melintang, dan masing-masing jalan besar disusun 3 secara paralel). Dengan lebar masing-masing jalan besar sama dengan lebar sembilan kali kereta tempur. Pada sisi kiri (timur) ditempatkan kuil nenek moyang (*Ancestral Temple*), pada sisi kanan (barat) ditempatkan altar bumi (*Altar of Earth*). *Court* (pelataran) dan istana ditempatkan pada bagian depan (selatan) dan pada bagian belakang (utara), pasar luasnya  $\pm 500$  chi bujur sangkar. Kebiasaan di Cina menempatkan sesuatu yang penting di timur. Oleh sebab itu, kuil nenek moyang ditempatkan di timur sebagai pertimbangan bahwa kuil tersebut lebih penting dari altar bumi (*Altar of Earth*).



Perencanaan kota di Cina menggunakan Feng Shui, di dalam Feng Shui bagian utama dari kompas ditampilkan secara simbolik, sebagai berikut (Widayati,2004:46):

- Sebelah Utara adalah Kura-kura Hitam (*black tortoise*);
- Sebelah Selatan adalah Burung Hong (*fire bird/scarlet bird*);
- Sebelah Timur adalah Naga Hijau (*green dragon*); dan
- Sebelah Barat adalah Harimau Putih (*white tiger*).

Warna dan karakter hewan-hewan tersebut dimaksudkan sebagai lambang dari orientasi baik dan jahat. Burung Hong (*fire bird/scarlet bird*) adalah hewan yang baik yang melambangkan matahari dan iklim hangat yang membawa kehidupan dan semangat bagi semua makhluk. Naga Hijau (*green dragon*) melambangkan air yang yang berarti keabadian atau panjang umur, Kura-kura Hitam dan Harimau Putih adalah gambaran kejahatan dan ketidakberuntungan yang melambangkan kepedihan dan penjajahan oleh musuhnya. Musuh-musuh bangsa Cina pada umumnya datang dari utara seperti halnya angin pada musim dingin yang menghancurkan tanaman dan membahayakan kesehatan. maka cukup beralasan apabila pintu gerbang utama kota dibuka ke arah selatan (Widayati.2004:46-47).

#### 2.4.2 Ciri bangunan Cina kuno

Bangunan-bangunan peribadatan, istana, ataupun hunian di Cina memiliki karakteristik dan bentuk elemen yang khas, yang banyak dipengaruhi oleh prinsip "Geomancy atau Feng Shui", yaitu ilmu penolak bencana dalam usaha untuk memperoleh keuntungan dari surga (Lilananda:1998).

Lilananda (1998:9) menyatakan bahwa struktur bangunan Cina yang ada di Indonesia banyak dipengaruhi oleh bentukan yang ada di Cina Selatan, hal ini disebabkan karena imigran-imigran yang datang di Indonesia kebanyakan berasal dari propinsi-propinsi bagian selatan, seperti Fukien, Chekiang, Kjang Si dan Kwang Tung.

Pembagian ini terkadang sulit dibedakan secara tegas, karena terkadang terdapat beberpa bangunan yang berfungsi umum, tetapi juga berfungsi pribadi, misalnya bangunan ibadah, yang berfungsi untuk umum tetap ada pula bangunan ibadah yang berfungsi untuk pribadi (milik perorangan), tetapi kerabat dekat bisa juga menggunakannya. Contoh lain, yaitu Rumah Abu, ada yang dikelola secara umum untuk semua lapisan/golongan masyarakat Cina, tetapi ada pula yang bersifat pribadi milik salah satu suku keluarga tertentu.

Huniannya pun bisaanya digambarkan memiliki ciri khas, yaitu bergaya arsitektur Cina. yang dapat dijumpai pada bagian atap bangunan yang umumnya dilengkungkan dengan cara ditonjolkan agak besar pada bagian ujung atapnya yang disebabkan oleh struktur kayu dan juga pada pembentukan atap. Selain bentuk atapnya juga ada unsur tambahan dekorasi dengan ukiran atau lukisan binatang atau bunga pada bumbungnya sebagai komponen bangunan yang memberikan ciri khas menjadi suatu gaya atau langgam tersendiri. Ciri khas dari rumah-rumah Tionghoa dengan tipe kuno adalah bentuk atapnya yang selalu melancip pada ujung-ujungnya (*Chih Wei*) dengan ukiran-ukiran pada tiang-tiang dari balok (Vasanty, 1999:353-373).

Rumah khas Tionghoa di Yunnan berbentuk struktur lantai satu maupun lantai dua yang dibangun di sekeliling sebuah pekarangan yang ada di tengah. Kebanyakan rumah dibuat dari batu bata dan batu serta dilapisi plester dengan atap yang ditutup genting dan lantai yang dibuat dari bahan kayu atau batu bata. Pintu utama rumah keluarga bisaanya menghadap ke arah selatan atau timur. Versi-versi yang lebih rumit mempunyai rentetan pintu sejumlah tiga buah yang saling berhubungan bisa masuk dari timur atau selatan dan timur. Sementara para tamu melewati pekarangan tengahnya, menghadap tiap arahnya secara bergiliran. Pintu-pintunya kadang mempunyai hiasan ukir-ukiran yang bagus ditambah dengan dekorasi barang, penghubung tambahan, dan dilengkapi satu bentuk bangunan dari kayu atau sejenis tutup yang beratap genting dengan proyeksi mirip sayap sama dengan bentuk peratapan sebuah pagoda. Ada juga dinding tanpa jendela mengelilingi seluruh rumah sehingga hanya pintu utamanya saja yang tampak, bahkan seringkali masih ditutup lagi dengan sebuah dinding bayangan yang mencegah pemasukan langsung dengan garis lurus dari *Sha* atau pengaruh buruk (Marfi'ah, 2007:24-25).

Karakteristik arsitektur Tionghoa dapat dilihat pada (Marfi'ah, 2007:26-28):

1. Pola tata letaknya

Pola tata letak bangunan dan lingkungan merupakan cerminan keselarasan, harmonisasi dengan alam. Ajaran Konghucu dimanifestasikan dalam bentuk keseimbangan dan harmonisasi terhadap adanya konsep ganda (dualisme), seperti halnya hubungan antara ayah dan anak, tua dan muda. Ini merupakan konsep dualisme yang diseimbangkan seperti halnya formal dan nonformal. Formalitas dicapai dengan bentuk denah yang simetris, nonformal dicapai dalam bentuk penataan taman yang khas dan dinamis serta tidak simetris. Keduanya membentuk



kesatuan yang seimbang dan harmonis dan merupakan penjabaran konsep dualisme yang berakar pada ajaran Konghucu.

## 2. Keberadaan panggung dan teras

Keberadaan panggung dan teras lebih banyak pada arsitektur tradisional Tionghoa. Hal ini disesuaikan dengan kondisi yang ada, karena sempitnya lahan menjadi faktor utama, sehingga bentuk bangunan cenderung ke arah vertikal, maka terjadi pengolahan bentuk atap mempunyai tritisan yang lebih panjang. Teras tidak saja pada lantai pertama, tetapi juga pada lantai kedua. Keberadaan atap yang bertingkat (bertumpuk) bukan mencerminkan suatu filosofi tertentu, tetapi akibat dari tingginya bangunan yang memiliki tritisan yang panjang sebagai pelindung bangunan dari hujan dan sinar matahari.

## 3. Sistem struktur bangunan

Sistem struktur bangunan merupakan sistem rangka yang khas Tiongkok dan merupakan struktur utama yang mendukung bobot mati atap, sedang pintu dan jendela sebagai pengisi saja. Oleh karena itu, bisa bersifat fleksibel.

## 4. Sistem penyangga (*Tou-Kung*)

Sistem penyangga (*Tou-Kung*) yang sangat khas. *Tou-Kung* merupakan konsolan yang mempunyai sistem *kantilever*, pembebanan terjadi diarahkan ke salah satu titik konstruksi tersebut. Pengolahan bentuk *Tou-Kung* sangat halus dan penuh dengan dekoratif yang melambangkan falsafah tertentu, sehingga keberadaan *Tou-Kung* menjadi ciri khas arsitektur Tiongkok. Keberadaan *Tou-Kung* sendiri hanya terbatas pada bangunan kerajaan dan kelenteng.

## 5. Bentuk atap

Salah satu yang paling menonjol dari arsitektur Tionghoa adalah bentuk atap bangunan. Atap bangunan disesuaikan dengan fungsi bangunan. Bentuk atap yang paling rumit dan mempunyai nilai estetika yang tinggi adalah bentuk atap pada kelenteng, karena bentuk atap yang bertingkat-tingkat melambangkan ajaran Konghucu dan Taoisme, sebagai tingkatan dalam kehidupan. Bentuk atap dihiasi oleh simbol naga yang melambangkan bentuk tanah yang tinggi. Bentuk atap pada rumah tinggal sangat sederhana, mulai dari *overstek* dengan *gevel* yang bervariasi dan bentuk atap perisai atau pelana dengan *wuwungan* berbentuk melengkung ke atas (*Chi-Wei*). Pada umumnya bentuk atap rumah tinggal bagian depan lebih rendah dari bagian belakang. Menurut Widayati (2004:48) terdapat lima macam bentuk atap bangunan bergaya Cina, yaitu sebagai berikut (Gambar 2.1):

- § Atap pelana dengan struktur penopang atap gantung (pelana dari luar *gavel*) atau *Overhanging Gable Roof*;
- § Atap pelana dengan dinding sopi-sopi (pelana sejajar *gavel*) atau *Flush Gable Roof*;
- § Atap perisai (membuat sudut) atau *Hip Roof*;
- § Gabungan atap pelana dan perisai atau *Gable and Hip Roof*; dan
- § Atap Piramid atau *Pyramidal Roof*.



Keterangan:

1. Pelana di luar gavel
2. Pelana sejajar gavel
3. Perisai
4. Gabungan pelana dan perisai
5. Piramid
6. Gabungan pelana dan perisai
7. Atap doble gabungan no 3, 5, 6
8. Atap doble gabungan no 3, 5, 6
9. Atap doble gabungan no 3, 5, 6

**Gambar 2.1 Bentuk-bentuk atap gaya bangunan Cina**

Sumber: Lilananda,1998:11

#### 6. Penggunaan warna

Penggunaan warna pada arsitektur Tionghoa sangatlah penting, karena warna tertentu melambangkan hal-hal tertentu pula. Prinsip dasar komposisi warna adalah harmonisasi yang mendukung keindahan arsitekturnya, warna memberikan arti tersendiri. Warna biru dan hijau berada di posisi Timur dan memberikan arti keabadian dan kedamaian. Warna merah berada di Selatan dan memberikan arti kebahagiaan dan nasib baik. Warna kuning berada di pusat yang melambangkan kekuatan, kekayaan, dan kekuasaan. Warna putih berada di Barat dengan arti penderitaan (dukacita) dan kedamaian. Warna hitam di Utara yang melambangkan kerusakan.



## 7. Gerbang

Pintu gerbang sebagai salah satu ciri arsitektur tradisional Tionghoa terdapat beberapa tipe sesuai dengan fungsinya. Pada umumnya pintu gerbang terbagi atas empat jenis, yaitu pintu gerbang untuk kelenteng, bangunan kerajaan, makam, dan rumah tinggal. Pintu gerbang merupakan simbol atau mencerminkan identitas bagi penghuninya. Bentuk pintu gerbang pada kelenteng mempunyai bentuk yang lebih rumit, dan terdiri dari tiga pintu. Pintu gerbang dipercaya sebagai tempat pertama untuk menangkal hawa jahat yang masuk dalam site sebagai jalan untuk memasukkan unsur baik atau rejeki.

### A. Bangunan ibadah

#### 1. Klenteng

Istilah klenteng di Indonesia berasal dari asumsi kata *Kwan Im Ting*, yang berarti pemujaan untuk Dewi Kwan Im, yaitu dewi yang paling banyak dipuja. Pendapat lain ada yang menyatakan bahwa kata klenteng berasal dari bunyi genta saat upacara sembahyang besar. Bunyi klenteng-klenteng yang keluar dari genta tersebut, kemudian diterjemahkan menjadi klenteng. Dalam bahasa aslinya yaitu bahasa Tionghoa, klenteng memiliki banyak istilah yang berbeda, di antara istilah yang utama adalah *Bio* yang berarti klenteng besar. Adapun konsep dasar dan filosofi klenteng adalah pengajaran untuk berbuat baik dan menghindari perbuatan jahat

Upacara sembahyang yang dilakukan di dalam klenteng umumnya dibagi menjadi sembahyang perorangan dan upacara besar. Festival atraksi seperti Barongsai seringkali digunakan untuk memriahkan upacara besar. Aktivitas sembahyang berpusat pada meja pemujaan atau altar. Di atas altar bisaanya terdapat patung dewa dan dewi pelindung klenteng atau dewa-dewi lain yang dipuja. Selain itu di meja altar terdapat juga perlengkapan sembahyang seperti: *Hio* (batang dupa), lilin, *hun pwee* (uang keping kayu yang berpasangan untuk komunikasi dengan yang dipuja), *clam* (bambu tipis untuk tempat nomor), dan sesajian lainnya.

Fungsi Klenteng dapat dibedakan dari beberapa segi, yaitu (Lilanda:1998)

##### a. Segi Keagamaan

- tempat suci untuk menjalankan ibadah kepada Tuhan;
- tempat melaksanakan pemujaan kepada dewa-dewi;
- tempat melaksanakan penghormatan pada orang-orang suci;

- tempat melaksanakan upacara keagamaan; dan
  - tempat menampung segala aktivitas (konsultasi, pendalaman dan komunikasi) tentang hal-hal keagamaan.
- b. Segi Sosial
- tempat penyaluran dan pemberian bantuan/amal bagi umat yang kurang mampu serta pada fakir miskin;
  - tempat kontak sosial antar umat; dan
  - menyediakan tempat bermalam bagi umat yang membutuhkan ketika berkunjung ke sana.
- c. Segi Kebudayaan
- Menampung segala aktivitas untuk mempelajari kebudayaan (kesusastraan, tarian, barongsai) terutama di kalangan generasi muda; dan
  - Menjadi tempat tujuan wisata/rekreasi.

## 2. Vihara

Vihara adalah tempat/bangunan atau suatu kompleks bangunan tempat umat Buddha beribadah dan pada bangunan tersebut harus ada tempat yang khusus untuk meletakkan patung sang Buddha, juga terdapat tempat untuk umat berkhotbah yang dinamakan Dharmasala dan tempat tinggal untuk para bhikkhu/bhikkhuni menginap yang disebut kuil (Lilananda:1998).

### B. Rumah perkumpulan

Merupakan bangunan tempat masyarakat komunitas Tionghoa melakukan kegiatan sosial seperti sembahyangan/pemujaan bagi leluhur pada hari-hari tertentu atau juga kegiatan sosial olahraga, seperti basket, angkat besi, silat Cina. dan lain-lain. Bangunan ini umumnya milik salah satu marga tertentu atau milik sekelompok masyarakat Cina yang menjadi anggota di dalam perkumpulan tersebut (Lilananda: 1998).

### C. Rumah abu

Rumah abu dibangun oleh satu keturunan keluarga yang semarga, dengan tujuan sebagai rumah sembahyangan untuk memberikan penghormatan kepada para leluhur mereka. Namun bagi keluarga yang kurang mampu, cukup menyediakan sebuah altar yang ditempatkan di ruang depan rumah tinggalnya. Kegunaan altar atau bisaanya disebut sebagai meja sembahyangan adalah untuk meletakkan papan nama dan atau foto



leluhur, sebagai tempat melakukan sembahyangan dan penghormatan kepada leluhur (Lilananda 1998).

#### **D. Bangunan hunian dan usaha**

##### **1. Rumah toko**

Bangunan ini mempunyai dwi fungsi, yaitu sebagai hunian di lantai atas dan di lantai bawah digunakan untuk berdagang. Inilah cikal bakal konsep ruko yang terlihat sekarang menjamur di kota-kota besar (Lilananda, 1998:25).

##### **2. Rumah besar/ rumah keluarga**

Pada bangunan ini tinggal satu keluarga dengan tiga generasi. Umumnya anak lelaki tertua yang tinggal di dalam rumah ini, meneruskan generasi orang tuanya, sampai pula beranak cucu yang juga sudah berkeluarga dan tinggal bersama dalam satu rumah. Ciri yang kuat dari rumah keluarga ini, ada meja sembahyang atau meja abu leluhur setelah masuk dari pintu utama rumah keluarga ini. Pemujaan terhadap leluhur masih merupakan tradisi kuat dalam keluarga Cina (Lilananda, 1998:25).

Menurut Lilananda (1998:51-52) menyebutkan ciri-ciri rumah Cina adalah sebagai berikut:

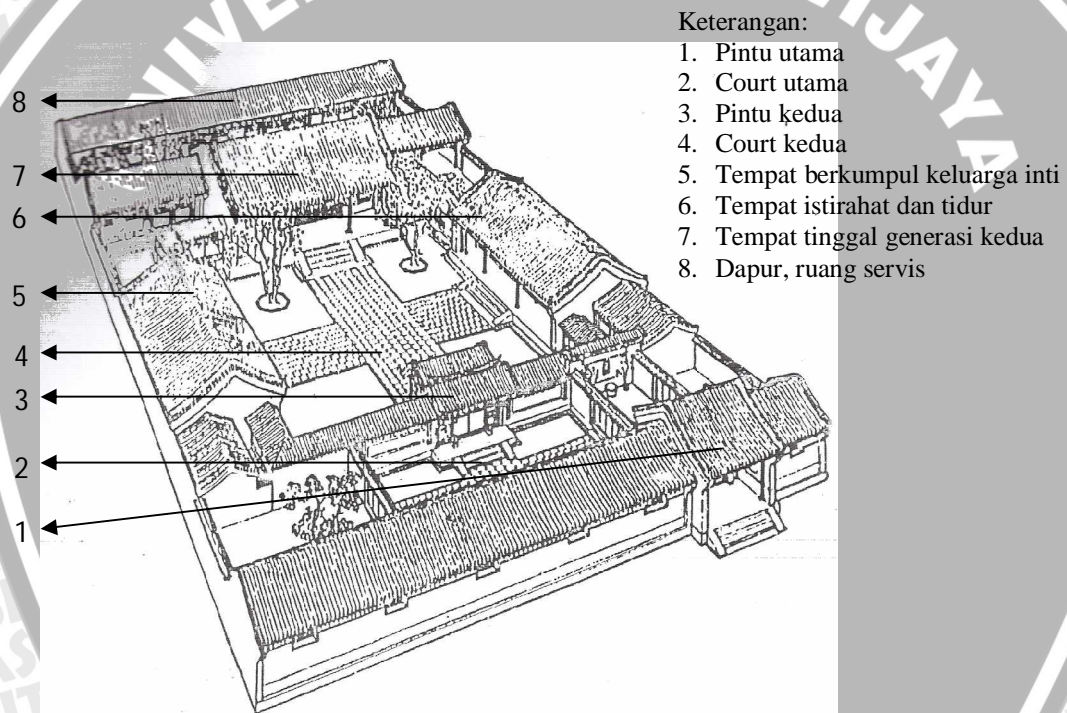
- Pembagian zoning yang cukup jelas, yaitu publik, semi publik, privat dan servis;
- Adanya *dark alley* (lorong) sebagai sirkulasi; dan
- Adanya *courtyard* sebagai penghubung antara rumah depan dan belakang.

*Courtyard* sebagai fokus dan pusat dari seluruh kegiatan yang ada juga merupakan tempat yang sangat diperlukan untuk sirkulasi dan untuk saling berhubungan atau bertemu. Ruang penerima di sekitar pusat *courtyard* adalah sektor pribadi (*privacy*), *courtyard* sebagai ruang umum merupakan fokus dari kehidupan juga merupakan serambi yang dirancang sebagai ruang transisi. *Courtyard* juga berfungsi sebagai pemisah kegiatan. Kegiatan utama harus ditata menghadap *courtyard* dan semua kamar tidur mempunyai pandangan ke arah *courtyard* tersebut. Penataan *courtyard* harus memperhatikan tiga hal, yaitu Widayati (2004:47-48)

- Memperhatikan alam dengan mempertimbangkan lokasi taman;
- Menghasilkan pemandangan yang kompleks dan bervariasi dengan memasukkan unsur-unsur alam seperti: gunung, batu, pasir, dan lain sebagainya; dan
- Taman harus tampak hidup dengan memakai pola-pola plastis. Di dalam taman utama terdapat dua pohon sebagai daya tarik sehingga taman tersebut dapat terlihat indah dari segala sisi.



Bentuk rumah *courtyard* khususnya di Cina memiliki tiga karakteristik yang terlihat sangat penting, yakni bentuknya yang introvet (tertutup) yakni bisaanya bangunan dikelilingi oleh tembok-tembok yang memisahkan bangunan dengan lingkungan sekitarnya, sirnetri dan struktur hirarkinya. *Courtyard* terbentuk oleh empat paviliun yang mengitari suatu pekarangan dalam. Empat paviliun ini sendiri juga menjadi sebuah dinding pada sebelah luarnya. Gerbang yang merupakan akses menuju *courtyard* hampir selalu diletakkan pada sudut tenggara dengan pertimbangan Hong Sui. Pintu ini menuntun kita pada *courtyard* yang pertama, yang paling tidak penting tingkatannya, ruang ini untuk pembantu laki-laki, tamu atau keluarga yang tidak dekat hubungannya, atau keluarga yang paling miskin. Gambaran dari bentuk sebuah bangunan *courtyard* di Cina dapat dilukiskan seperti pada Gambar 2.2.



**Gambar 2.2 Bentuk sebuah bangunan *courtyard* di Cina**

Sumber: Lilananda (1998:19)

Dari *court* yang pertama, melewati pintu kedua menuju *courtyard* kedua yang merupakan *court* utama, dan terdapat dua buah bangunan yang berseberangan dan menghadap selatan. Bangunan ini merupakan tempat berkumpul keluarga inti dan bangunan di seberangnya merupakan tempat istirahat dan tidur. Pada sisi timur dan sisi barat *court* utama terdapat tempat tinggal keluarga generasi kedua. Berseberangan dengan bangunan ini dibangun ruang servis, dapur, dan lain sebagainya. Pada banyak kasus ditemukan, di belakang bangunan utama terdapat



*court* ketiga yang merupakan tempat tinggal selir dan pembantu wanita tinggal, kadang-kadang dapur juga ditemukan di sini (Lilananda, 1998:16-18).

Bentuk rumah *courtyard* juga dikenal di kawasan Pecinan Kota Lasem, Semarang dan Surabaya, rumah ini sengaja dibangun agar semua anak laki-laki dari keluarga yang memiliki rumah tersebut dapat tinggal di rumah tersebut, karena fungsi dari anak laki-laki bagi keluarga Cina adalah sebagai penerus marga. (Widayati,2003:88).

### 3. Rumah kampung

Rumah kampung merupakan rumah rakyat masyarakat Cina pada masa lalu. Sekarang, umumnya sudah berbaur dengan berbagai etnis lain, tetapi ciri bangunan rumah kampung dengan arsitektur Cina masih kuat terlihat dari tatanan rumah dalamnya (Lilananda, 1998:25).

#### 2.4.3 Pola permukiman masyarakat Cina di Indonesia

Tionghoa merupakan suatu istilah yang digunakan untuk menyebut masyarakat Cina. Bangsa Cina mulai merantau ke Indonesia sejak abad ke-7. Bangsa Cina yang merantau disebut dengan Cina Perantauan. Ketika Belanda datang, VOC memberikan beberapa konsensi berupa hak istimewa kepada para bangsa perantau dari Cina. Status istimewa tersebut mengakibatkan warga asli Indonesia atau pribumi tidak suka kepada Cina Perantauan. Akibatnya, istilah Cina menjadi stigma yang berkonotasi kurang baik dan berpengaruh terhadap semua orang Cina Perantauan. Akibat dari stigmatisasi istilah Cina, banyak orang di Indonesia menggunakan nama lain, yaitu Tiongkok yang berasal dari kata *Chungko*. Pada tahun 1939, mereka mendirikan sebuah partai Tionghoa Indonesia, sejak saat itulah istilah Tionghoa mulia digunakan (Marfi'ah, 2007:1).

Kampung Tionghoa di kota-kota bisaanya merupakan deretan rumah-rumah yang berhadapan dengan jalan dan pusat pertokoan. Deretan rumah-rumah tersebut merupakan rumah-rumah petak di bawah satu atap, yang umumnya tidak mempunyai pekarangan. Sebagai ganti pekarangan di tengah rumah, bisaanya ada bagian tanpa atap untuk menanam tanam-tanaman dan untuk tempat mencuci piring serta menjemur pakaian. Ruangan paling depan dari suatu rumah merupakan ruang tamu dan tempat meja abu. Bisaanya ruang tersebut digunakan sebagai toko, sehingga meja abu harus ditempatkan di ruang belakangnya. Sesudah itu, di lorong depan di sebelah kanan-kirinya ada kamar tidur. Di bagian belakang ada dapur dan kamar mandi. Di tiap kampung Tionghoa selalu ada satu atau dua kelenteng. Bangunan kelenteng bisaanya masih memiliki bentuk yang khas dan kaya dengan ukir-ukiran Tionghoa. Kuil-kuil

tersebut bukannya untuk tempat ibadah, tetapi hanya merupakan tempat orang-orang meminta berkah, anak, dan tempat mengucapkan syukur, untuk itu mereka membakar hio (dupa) (Vasanty, 1999:353-373).

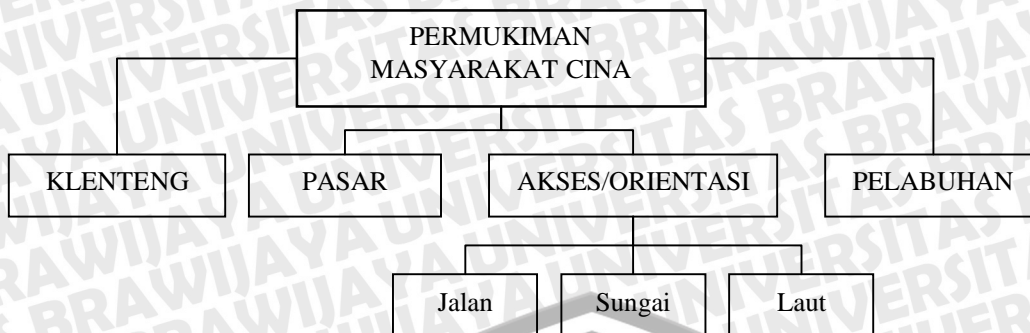
Gambaran umum permukiman masyarakat Cina di hampir sebagian besar wilayah Asia Tenggara, termasuk Indonesia, bisaanya dilukiskan sebagai jajaran rumah-toko yang menempati tempat-tempat strategis di suatu kota seperti pasar. Selanjutnya menurut Witanto (2000:196) lokasi bangunan yang paling disukai orang Cina yang menjajakan dagangan dan jasa mereka adalah wilayah di sepanjang jalan-jalan besar dan di perempatan-perempatan utama.

Klasifikasi dari gambaran umum permukiman ini dijelaskan oleh Witanto (2000:197) yang menyatakan bahwa pada masa pra-kolonial pemukiman masyarakat Cina terbagi atas tiga segmen daerah hunian, yaitu (1) kelas pedagang, (2) kelompok fungsional yakni kelompok masyarakat yang bekerja untuk pemerintah Hindia Belanda, mereka bertugas mengurus kepentingan orang Thionghoa, dan (3) kelompok masyarakat bisaa. Kelompok kelas pedagang dan kelompok fungsional umumnya menempati bagian kota yang paling mudah didatangi dan paling menguntungkan, dengan akses langsung ke jalur transportasi utama.

Klenteng selalu ada dalam permukiman Cina dan bisaanya terdapat pada daerah hunian masyarakat Cina di luar kedua kelas itu, namun tetap dalam satu kompleks permukiman, dan letaknya pada persilangan ketiga segmen tersebut. Klenteng menjadi elemen penting dan utama dalam sebuah permukiman masyarakat Cina karena fungsinya mengikat dan menyatukan ketiga segmen tadi.

Elemen penting lainnya adalah pasar dan pelabuhan (*public harbour area*). pelabuhan utama merupakan penghubung antara wilayah itu dengan daerah luar, sedangkan pasar menjadi titik temu antar berbagai kelompok sosial, khususnya antara komunitas Cina dengan penduduk setempat. Morfologi permukiman ini kemudian semakin berkembang sejak masa kolonial Belanda terutama ketika diterapkannya sistem tiga kelas masyarakat (Eropa, Timur Asing [termasuk Cina] dan Bumiputera), sehingga terbentuk pola permukiman yang juga terdiri atas tiga segmen morfologi, yaitu tembok pertahanan kota Belanda (benteng), permukiman kaum Cina (pasar) dan permukiman orang asing lainnya, dengan sungai sebagai elemen utama yang menjadi jalur transportasi ke luar kawasan.





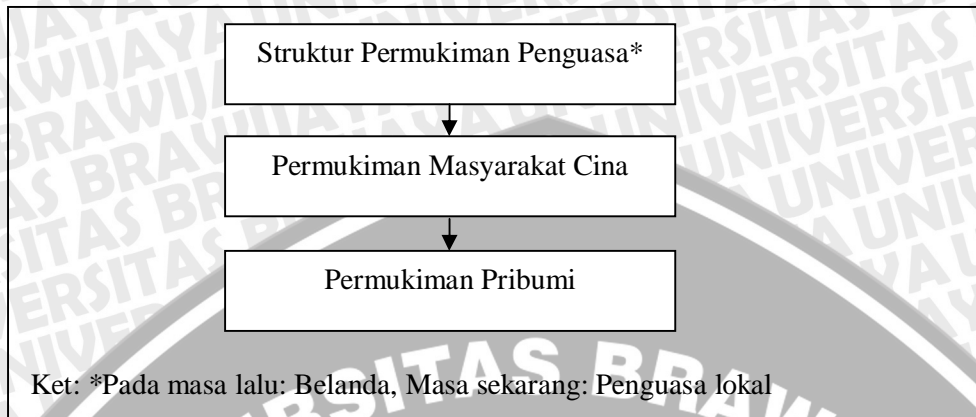
**Gambar 2.3 Elemen-elemen utama dalam permukiman masyarakat Cina di Indonesia.**

Sumber: Witanto, 2000:198

Pada Gambar 2.3 nampak bahwa perdagangan sebagai bidang mata pencaharian utama masyarakat Cina di Indonesia sangat mempengaruhi dalam pemilihan lokasi permukiman masyarakat Cina di Indonesia, dalam pemilihan lokasi permukiman, mereka sangat mementingkan kemudahan akses, baik akses darat (jalan) maupun air (sungai dan laut), hal ini berkaitan dengan lalu lintas keluar masuknya barang perdagangan. Selain dekat dengan akses lalu lintas, permukiman Cina selalu berdekatan dengan pasar, sebagai tempat memperjualbelikan barang dan klenteng. Klenteng juga merupakan elemen utama dalam permukiman masyarakat Cina di Indonesia, karena masyarakat Cina dikenal sebagai masyarakat yang mempunyai ketaatan yang tinggi kepada dewa-dewa yang disembah serta menjunjung tinggi nilai-nilai budaya leluhur.

Gambar 2.4 menampilkan secara jelas segmentasi pemukiman ketiga kelas masyarakat yang akhirnya menjadi ciri khas perkotaan Indonesia pada masa kolonial. Menurut Witanto (2000:200-202) ciri tersebut ternyata berlanjut hingga sekarang, meski tidak lagi dalam batas-batas yang jelas. Kelompok morfologi di atas difragmentasi berdasarkan kelompok-kelompok etnik, muncullah model sosio-ekonomi, dan makin dipertegas dengan pembagian kelas-kelas masyarakat oleh Belanda. Orang Belanda di Hindia Belanda selain berkedudukan sebagai penguasa (birokrasi) juga memegang hak izin ekspor dan impor, namun sering kali hak eksporlah yang paling sering digunakan. Masyarakat Cina yang umumnya berprofesi sebagai pedagang, selain memiliki izin impor terutama untuk barang-barang berasal dari Cina juga memiliki izin ekspor. Masyarakat setempat (pribumi) umumnya lebih mendominasi sektor pertanian dan perkebunan, sehingga dapat dikatakan masyarakat lokal tidak memiliki jalur ekspor-impor yang legal. Bisaanya, saluran yang mereka gunakan hanyalah dengan menjual hasil buminya kepada para pedagang Cina yang pada masa itu lebih dikenal sebagai pemilik modal dan penguasa Belanda, tentunya dengan harga murah. Akhirnya, peran

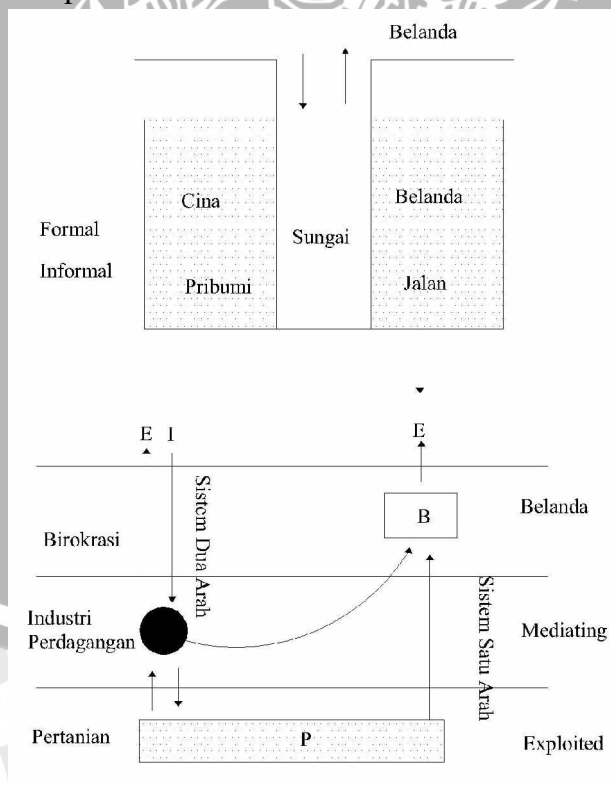
dari ketiga kelompok ini menjadi jelas, yakni penguasa, yaitu Belanda, sebagai subjek eksploitasi, Cina sebagai warga Negara kelas dua menjadi perantara, dan masyarakat setempat sebagai objek eksploitasi.



**Gambar 2.4 Morfolitik permukiman masyarakat Cina di Indonesia.**

Sumber: Witanto, 2000:200

Ketiga kelompok itu bersama-sama membentuk struktur permukiman, terutama kota-kota Indonesia. Saat Belanda ke luar dari Indonesia, posisi penguasa digantikan kembali oleh "penguasa-penguasa lokal" yang tidak lain sebenarnya adalah bagian dari struktur masyarakat setempat.



**Gambar 2.5 Model morfologi dan model ekonomi permukiman masyarakat Cina abad ke-16 hingga 18M.**

Sumber: Witanto (2000: 191)



Pada gambar 2.5 dapat dilihat model morfologi permukiman yang kemudian ditransformasi menjadi model sosio-ekonomi pada abad ke-16 sampai dengan ke-18 merupakan pengembangan lebih lanjut dari gambaran fisik permukiman. Jika kita perhatikan dengan seksama, permukiman Belanda dan Cina masing-masing terletak tidak jauh dari sungai sebagai jalur utama yang digunakan sebagai moda transportasi saat itu. Keuntungan yang didapat oleh masyarakat Cina adalah lancarnya lalu lintas barang dari pelabuhan yang kemudian dibawa dengan perahu-perahu kecil langsung ke bagian belakang toko mereka. Cara ini dilakukan untuk mengurangi biaya transportasi, sehingga harga jual barang pun menjadi lebih murah (Witanto:2000).

#### 2.4.4 Struktur masyarakat Cina di Indonesia

Lilananda (1998:32) menyatakan bahwa bangsa Cina terdiri atas beragam jenis, kita akan menyebutnya sebagai "suku" dan masing-masing dari suku ini masih dibagi-bagi lagi menjadi bagian yang akan kita sebut sebagai "sub suku". Masing-masing sub suku dapat dikenali melalui bahasa sehari-hari yang mereka gunakan dan mata pencaharian.

Bahasa sehari-hari atau menurut istilah Lilananda (1998:32) dikatakan sebagai bahasa keakraban adalah bahasa induk yang berasal dari daerah asal masing-masing sukunya, sedangkan jenis mata pencaharian akan berkenaan dengan sub sukunya. Jadi dapat dijelaskan bahwa dari penggunaan bahasa sehari-hari akan menjelaskan sukunya dan dari jenis mata pencahariannya mengidentifikasi sub sukunya. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Tabel 2.3.

**Tabel 2.3 Struktur masyarakat Cina**

No	Suku	Sub Suku	Bahasa	Mata Pencaharian
1	Hok Kian (Hakka)	Tjwan Tjiu	Hok Kian	• Pedagang palawija
		Hok Jia	Hok Kian	• Pedagang toko
		Hoj Tjiu	Hok Kian	• Pedagang kelontong
		Sien Niu	Hok Kian	• Pedagang kain
2	Kwang Tung (Kung Fu/ Canton)	Sin Hwe	Kwang Tung	• Pedagang besi
		Thai San	Kwang Tung	• Pedagang plat beton/bahan bangunan
		Gek Lang (Kwang Tung Me Sien)	Kwang Tung	• Pedagang barang-barang dari emas/pengrajin
				• Persewaan/pengrajin/ pedagang sepeda dan becak
3	Hu Pek	-	Hu Pek	• Pengrajin/tukang kayu
4	Jun Tjo	-	Jau Tjo	• Pengusaha restoran
				• Tukang masak
				• penjahit
				• Pedagang obat-obatan dari Cina
				• Tukang gigi
				• Letak wilayah huniannya ada di perbatasan antara suku Hok Kian dan

Lanjutan Tabel 2.3 Struktur masyarakat Cina

No	Suku	Sub Suku	Bahasa	Mata Pencaharian
				Kwan Tung, maka jenis usahanya adalah kombinasi antara keduanya.

Sumber: Lilananda (1998:33)

Orang Cina memakai gans keturunan patrilineal, sehingga seorang keturunan Cina akan menyandang identitas (marga, suku, dan sub suku) yang berasal dari pihak ayah. Sekarang ini, identitas orang Cina di Indonesia tidak semuanya dapat dengan mudah dikenali. Keberhasilan asimilasi yang dianut oleh orang Cina di Indonesia membuat mereka tidak lagi secara nyata mudah dikenali identitasnya. Generasi mudanya tidak lagi memakai bahasa induknya, tetapi menggantikannya dengan bahasa Indonesia, sebagian dari mereka telah menanggalkan pemakaian marga bahkan tidak lagi mengenal asal usul suku dan sub sukunya (Lilananda, 1998:33).

#### 2.4.5 Faktor penyebab perubahan karakteristik kawasan

Menurut Rapoport (1969:115) perubahan budaya merupakan faktor utama yang berkaitan dengan dengan perubahan fisik, sedangkan ekonomi, politik dan kondisi setempat merupakan faktor kedua. Masyarakat Cina di Indonesia merupakan masyarakat pendatang yang membawa kebudayaan asalnya ke dalam kondisi budaya lain. Dalam kaitannya dengan faktor sosial budaya yang berkaitan dengan munculnya karakteristik, Rapoport (1969:115) menyatakan bahwa faktor yang terpenting pada faktor ibudaya, spiritual, material dan sosial yang berkaitan dengan munculnya karakteristik adalah kebutuhan dasar, sistem kekeluargaan, peranan wanita, sistem privasi, dan pergaulan sosial. Knapp *dalam* Puspitasari (1969:115) menyatakan bahwa pada masyarakat Cina, faktor budaya yang berkaitan dengan karakteristik fisik adalah kebutuhan, sistem kekeluargaan, sistem privasi, status pergaulan sosial, dan sistem kepercayaan (kosmologi dan feng shui). Peran wanita yang disebutkan oleh Rapoport dinyatakan bukan merupakan faktor terjadinya bentuk pada masyarakat Cina, tetapi sistem kekeluargaan yang mengikuti jalur ayah, menempatkan keluarga laki-laki untuk tinggal bersama orang tuanya. Feng Shui merupakan ajaran yang bertitik berat pada penghayatan pemujaan leluhur dan roh yang dipandang sebagai pelindung kelestarian jagad raya. Dalam ajaran tersebut kehidupan dijabarkan sesuai dengan arah mata angin dengan satu pusat di tengah. pada bagian selatan digunakan untuk tempat peribadatan, utara untuk kegiatan komersial, timur dan barat untuk pertanian, dan bagian tengah sebagai pusat kekuasaan.

Pada studi yang dilakukan Puspitasari (2008) pada kawasan Pecinan di Surakarta, mengenai keragaman karakteristik spasial Pecinan di Surakarta, dengan



menggunakan teori Rapoport, disimpulkan bahwa perubahan karakteristik kawasan Pecinan berkaitan dengan faktor sosial budaya, yang dalam studi ini menyangkut beberapa variabel perubahan yakni: kebutuhan dasar, sistem kekeluargaan, status privasi, pergaulan sosial dan kepercayaan (kosmologi dan Feng Shui). Berdasarkan hasil studi yang telah dilakukan oleh Puspitasari (2008) dapat disimpulkan bahwa perubahan-perubahan variabel kebutuhan dasar, sistem keluargaan, status privasi, pergaulan sosial dan kepercayaan (kosmologi dan Feng Shui) memang menyebabkan perubahan-perubahan karakteristik pada kawasan Pecinan. Misalnya perubahan kebutuhan dasar yaitu berkembangnya kebutuhan dasar menyebabkan perubahan yang awalnya hanya berupa rumah tinggal menjadi rumah toko. Hal ini tentunya menyebabkan perubahan tata ruang dalam rumah masyarakat Cina. Perubahan status privasi menyebabkan perubahan ruang yang dahulu dianggap sebagai ruang pemujaan, cenderung berubah menjadi ruang publik atau semi publik. Perubahan kepercayaan menyebabkan berubahnya ruang pemujaan menjadi ruang lain.

Selain faktor-faktor di atas, Puspitasari (2008:15) menyatakan bahwa perjalanan sejarah juga merupakan faktor yang berkaitan dengan perubahan karakteristik kawasan. Perjalanan panjang sejarah masyarakat Cina di Indonesia, mulai dari kedatangan mereka hingga sekarang merupakan faktor yang perlu diamati. Faktor perjalanan sejarah juga merupakan faktor penting dalam upaya pelestarian kawasan, karena faktor sejarah merupakan salah satu pertimbangan dalam penentuan upaya-upaya pelestarian yang sesuai pada suatu kawasan.

## **2.5 Ketentuan Bangunan**

Setiap bangunan yang ada di Jakarta khususnya Kawasan Kota Tua harus memenuhi ketentuan teknis. Hal tersebut sesuai dengan UU No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung Pasal 7 ayat (1) bahwa setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.

### **2.5.1 Ketentuan teknis bangunan**

Berdasarkan UU No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung Pasal & Ayat (3) persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung. Setiap bangunan harus direncanakan dan dilaksanakan sesuai dengan persyaratan teknis bangunan. Fungsi bangunan yang

dibangun harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang telah ditetapkan dalam Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan (RDTRK) Tambora Tahun 2005-2010 dan Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan (RDTRK) Tamansari Tahun 2005-2010.

### 2.5.2 Peruntukan dan intensitas bangunan

Pasal 11 Ayat (1) dijelaskan bahwa persyaratan peruntukan lokasi dilaksanakan berdasarkan ketentuan tata ruang. Adapun kegiatan mendirikan bangunan dan memanfaatkan bangunan di Kawasan Pecinan Kota Tua Jakarta harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RDTRK Tambora Tahun 2005-2010 dan RDTRK Tamansari Tahun 2005-2010. Adapun ketentuan mengenai intensitas bangunan meliputi:

#### 1. Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disebut KDB adalah bilangan pokok atas perbandingan antara luas lantai dasar bangunan dengan luas kapling/pekarangan. Ketentuan besarnya KDB disesuaikan dengan RDTRK Tambora Tahun 2005-2010 dan RDTRK Tamansari Tahun 2005-2010.

Berdasarkan Persyaratan Teknis Tata Bangunan dan Lingkungan dalam RDTRK Tambora Tahun 2005-2010 dan RDTRK Tamansari Tahun 2005-2010, maka Koefisien Dasar Bangunan (*Building Coverage*) adalah perbandingan antara luas dasar bangunan dengan luas lahan persil per kavling.

Pengaturan KDB:

- Perumahan KDB (maksimum) 70%;
- Bangunan umum di kawasan perumahan KDB (maksimum) 75%; dan
- Bangunan komersil (*building street*) KDB (maksimum) 80%.

#### 2. Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disebut KLB adalah bilangan pokok atas perbandingan antara total luas lantai bangunan dengan luas kapling/pekarangan. Berdasarkan Persyaratan Teknis Tata Bangunan dan Lingkungan dalam RDTRK Tambora Tahun 2005-2010 dan RDTRK Tamansari Tahun 2005-2010, maka Koefisien Lantai Bangunan (*Floor Area Ratio*), adalah perbandingan luas lantai total dengan luas lahan per kavling persil. Besarnya KLB mencerminkan jumlah lantai bangunan.

Pengaturan KLB:

- Perumahan (maksimum) 4;



- Bangunan umum di kawasan perumahan (maksimum) 6; dan
- Bangunan komersil (maksimum) 20.

### 3. Ketinggian Bangunan

Tinggi bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak dari bangunan. Berdasarkan Persyaratan Teknis Tata Bangunan dan Lingkungan dalam RDTRK Tambora Tahun 2005-2010 dan RDTRK Tamansari Tahun 2005-2010, maka ketinggian bangunan adalah jumlah lantai penuh dalam suatu bangunan dan dihitung mulai dari lantai dasar sampai dengan lantai tertinggi. Tinggi bangunan adalah jarak dari lantai dasar sampai puncak atap suatu bangunan yang dinyatakan dalam meter. Pengaturan Ketinggian Bangunan:

- Perumahan (maksimum) 6 lantai;
- Bangunan umum di kawasan perumahan (maksimum) 8 lantai; dan
- Bangunan komersil (maksimum) 24 lantai.

### 4. Garis Sempadan Bangunan

Berdasarkan Persyaratan Teknis Tata Bangunan dan Lingkungan dalam RDTRK Tambora Tahun 2005-2010 dan RDTRK Tamansari Tahun 2005-2010, Garis Sempadan Bangunan pada perumahan, yaitu sebagai berikut:

- Sempadan muka minimum 5 m;
- Sempadan samping minimum 2 m; dan
- Sempadan belakang minimum 2 m.

## 2.6 Elemen pembentuk fisik kawasan

### 2.6.1 Tata guna lahan (*land use*)

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 Catanese *et al.* (1988) *land use* dipengaruhi oleh:

1. 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;

2. Karakteristik-karakteristik agen keputusan yang tergantung oleh pelakunya yang mencakup umur, pendapatan, pekerjaan, investasi individu; dan
3. 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 Catanese *et al.* (1988) 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.

### 2.6.2 Ruang

Ruang dalam *urban design* lebih ditujukan pada ruang yang terbentuk oleh sekelompok bangunan, atau ruang yang terbentuk karena tata vegetasi ataupun kombinasi antara jalan, bangunan dan unsur alam. Pada dasarnya ruang urban dibedakan oleh karakteristik yang menonjol, seperti kualitas yang melingkupinya, kualitas pengolahan detail dan aktivitas yang berlangsung di dalamnya (Spreigen dalam Priyatmono, 2004:12).

Ruang dalam *urban design* tidak terbatas pada *open space* yang berada di antara bangunan atau sebaliknya melainkan dapat berbentuk koridor. Jalan dapat dikatakan sebagai ruang *urban linier* (Trancik, 1986 dalam Priyatmono, 2004:12). Ruang koridor adalah ruang untuk pergerakan linier. Ruang yang terbentuk antara jalan dan bangunan. Ruang tersebut merupakan bagian dari *urban space*, karena ruang yang terbentuk dapat memacu terjadinya suatu aktivitas. Jalan yang di desain baik akan memperlihatkan terjadinya kontak antar pemakai lokalnya maupun para pelintas (Cohen, 1999 dalam Priyatmono, 2004:13).

### 2.6.3 Bangunan

Bangunan sebagai bagian dari pembentuk ruang dapat menjadi bagian dari ruang atau sebaliknya. Bangunan dapat di kelilingi oleh ruang, sehingga ruang yang terbentuk



menjadi lebih dominan atau ruang yang dikelilingi oleh bangunan. Jarak antar bangunan, ketinggian, skala, tekstur dan warna dapat menjadi unsur pembentuk karakter ruang (Nichols, 1985 dalam Priyatmono, 2004:13).

## 2.7 Citra Kawasan (*Place Theory*)

Teori ini dipahami dari segi seberapa besar kepentingan tempat-tempat perkotaan yang terbuka terhadap sejarah, budaya dan sosialisasinya. Elemen-elemen lingkungan sebagai pembentuk ruang dapat dikategorisasikan berdasarkan banyak hal, sehingga diketahui beberapa tipe elemen lingkungan. Lynch (1973), mengkategorikan elemen citra kawasan ke dalam lima bentuk, yaitu sebagai berikut:

### a. *Landmark* (tengeran)

*Landmark* adalah bentuk-bentuk visual yang menyolok dari sebuah kota. *Landmark* merupakan titik referensi seperti elemen *node* tetapi orang tidak masuk ke dalamnya karena bisa dilihat dari luar letaknya. *Landmark* adalah elemen eksternal dan merupakan bentuk visual yang menonjol dari kota, misalnya gunung atau bukit, gedung tinggi, menara, tanda tinggi, tempat ibadah, pohon tinggi, dan sebagainya. Beberapa *landmark* letaknya dekat, sedangkan yang lain jauh sampai di luar kota. Beberapa *landmark* hanya mempunyai arti di daerah kecil dan dapat dilihat hanya di daerah itu, sedangkan *landmark* lain mempunyai arti untuk keseluruhan kota dan bisa dilihat dari mana-mana. *Landmark* adalah elemen penting dari bentuk kota karena membantu orang untuk mengorientasikan diri di dalam kota dan membantu orang mengenali suatu daerah. *Landmark* mempunyai identitas yang lebih baik jika bentuknya jelas dan unik dalam lingkungannya, dan ada sekuens dari beberapa *landmark* (merasa nyaman dalam orientasi), serta ada perbedaan skala masing-masing. Untuk menjadi objek *landmark* membutuhkan kriteria tertentu, yaitu sebagai berikut ;

- § Mempunyai karakter fisik lain dari objek fisik di sekitarnya, mempunyai unsur unik dan mudah diingat;
- § Mudah diidentifikasi, hal ini berkaitan dengan tuntutan bahwa *landmark* harus mudah dikenali pengamat;
- § Mempunyai bentuk yang jelas dalam luasan atau bentang yang relatif besar; dan
- § Mempunyai nilai lebih dalam suatu lingkup atau luasan tempat. Nilai lebih tersebut dapat berupa nilai lebih bidang historis atau estetis.

Lebih lanjut yang perlu diperhatikan dalam merancang elemen citra kota adalah sebagai berikut, yaitu (Lynch, 1973 : 33) :

- § Kontekstual atau latar belakang dari semua bangunan yang ada dalam lingkungannya;
- § Kekontrasan bentuk, untuk mencapai keunikan dari yang lain yang ada di sekitarnya sehingga tampak menonjol; dan
- § Ketunggalan bentuk, untuk mencapai dominasi terhadap lingkungan sekitarnya.

Kawasan Pecinan Kota Kediri memiliki Tengeran (landmark yang menonjol yakni Klenteng Tjoe Hwie Kiong yang merupakan satu-satunya klenteng di Kota Kediri. Klenteng ini merupakan pusat kegiatan kepercayaan Khong Hu Chu dan kegiatan sosial budaya masyarakat Cina di kawasan ini. Klenteng merupakan tengeran yang menonjol karena bentuk bangunannya yang berciri khas bangunan Cina dan warna dari bangunannya sendiri yang merupakan warna-warna khas masyarakat Cina, yaitu merah, kuning, dan hijau, sehingga sosok bangunan ini sangat menonjol pada Kawasan Pecinan (Tantri, 2004: 140-141).

Tengeran yang menonjol pada kawasan Pecinan adalah adanya bangunan klenteng, seperti Klenteng Tjoe Tik Kiong di Kawasan Pecinan Pasuruan, Klenteng Boen di kawasan Kapasan Surabaya dan Klenteng Sian Ji Ku Po di Kawasan Pecinan Bandung (Puspitasari, 2008:159, Lilananda, 1998: 132, dan Nurmala, 2003:121).

**b. Node (simpul)**

*Node* merupakan simpul atau lingkaran daerah strategis yang arah atau aktivitasnya saling bertemu dan dapat diubah ke arah atau aktivitas lain, misalnya persimpangan lalu lintas, stasiun, lapangan terbang, jembatan, kota secara keseluruhan dalam skala besar, pasar, taman, *square* dan sebagainya. Sebuah *node* merupakan suatu titik pertemuan kegiatan dari suatu kota yang pengertiannya sering dikaitkan dengan *landmark*. Perbedaannya adalah terletak pada kegiatan fungsional yang ada di sekitar atau di dalamnya, karena *node* mempunyai fungsi yang "aktif". *Node* adalah suatu tempat orang mempunyai perasaan 'masuk' dan 'ke luar' dalam tempat yang sama. *Node* mempunyai identitas yang lebih baik jika tempatnya memiliki bentuk yang jelas (karena lebih mudah diingat), serta tampilan berbeda dari lingkungannya (fungsi, bentuk).

*Node* pada Kawasan Pecinan Kota Kediri adalah kawasan perdagangan yang ada di dalam kawasan tersebut, dengan aktivitas perdagangan yang ada pada kawasan



perdagangan di kawasan Pecinan ini, masyarakat dapat berinteraksi dengan kawasan ini dan masyarakat Thionghoa yang tinggal di Kawasan ini.

Simpul pada kawasan Pecinan adalah kawasan perdagangan yang berada di dalam kawasan Pecinan tersebut, karena aktivitas masyarakat yang tinggal di kawasan Pecinan terpusat pada kegiatan perdagangandi dalam kawasan tersebut (Tantri, 2004:140). Pada kawasan Pecinan di Kota Pasuruan yang menjadi node adalah perempatan Niaga dan Pasar Senggol yang merupakan kawasan perdagangan di wilayah tersebut (Puspitasari, 2008:162).

### c. *District* (kawasan)

*District* merupakan kawasan-kawasan kota dalam skala dua dimensi. Sebuah kawasan *district* memiliki ciri khas yang mirip (bentuk, pola, dan wujudnya) dan khas pula dalam batasnya, dan orang merasa harus mengakhiri atau memulainya.

*District* dalam kota dapat dilihat sebagai referensi interior maupun eksterior.

*District* mempunyai identitas yang lebih baik jika batasnya dibentuk dengan jelas tampilannya dan dapat dilihat homogen, serta fungsi dan posisinya jelas. *District* adalah wilayah-wilayah homogen dalam fungsi ataupun dalam tampilannya. Pada umumnya kegiatan fungsional suatu kota akan memusat pada kawasan-kawasan tertentu dalam kota. Untuk kasus di Indonesia ada kalanya kawasan fungsional ini tidak begitu jelas perbedaannya dengan kawasan fungsional lainnya. Sebagai contoh adalah kawasan perdagangan yang berbaur dengan kawasan perumahan. Namun demikian, secara fungsional maupun fisik, mengingat adanya suatu dominasi dan suatu kegiatan tertentu di suatu kawasan, masih dapat dibedakan karakteristiknya. Pengelompokkan kawasan dengan suatu fungsi kegiatan tertentu ini merupakan *district* dari suatu kota.

Pada Kawasan Pecinan Kota Kediri merupakan kawasan permukiman masyarakat Thionghoa dan bangunan-bangunan di kawasan ini merupakan percampuran fungsi antara perdagangan dan permukiman, sehingga banyak ditemui bangunan-bangunan ruko di dalam kawasan ini. Beberapa bangunan di Kawasan Pecinan Kota Kediri masih berciri khas gaya bangunan Cina, sehingga memiliki bentuk bangunan yang seragam, walaupun banyak bangunan yang telah berubah, namun beberapa bagian dari bangunan yang berubah tersebut masih dapat dikenali gaya bangunanya (Tantri, 2004: 140-141).

Kawasan pecinan selalu diidentikkan sebagai kawasan permukiman dan perdagangan karena masyarakat Cina terkenal sebagai masyarakat yang pintar

berdagang dan tradisi mereka adalah membangun rumah tinggal sekaligus sebagai tempat usaha. Hal ini diperkuat karena kawasan Pecinan bisaanya terletak di dekat pasar seperti kawasan Pecinan di kawasan Kapasan yang letaknya dekat dengan Pasar Kapasan, dan kawasan pecinan di Bandung yang letaknya dekat dengan Pasar Baru (Lilananda, 1998: 132 dan Nurmala, 2003:121). Di Kawasan Pecinan Kota Pasuruan distrik merupakan kawasan yang memiliki ciri khas dengan fungsi yang homogeny yaitu ko,pleks perdagangan dan jasa di sepanjang Jalan Niaga (Puspitasari, 2008:169).

#### d. *Path* (jalur)

Jaringan jalan atau *path*, yaitu jaringan pergerakan dan suatu kawasan fungsional tertentu ke kawasan fungsional tertentu lainnya. Jaringan ini akan menentukan bentuk dan struktur suatu kota. *Path* mempunyai identitas yang lebih baik kalau memiliki tujuan yang besar (misalnya ke stasiun, alun-alun, tugu, dan lain-lain), serta ada penampakan yang kuat (misalnya fasad, pohon) atau ada belokan yang jelas.

*Path* (jalur) adalah elemen yang paling penting dalam citra kota. Jika identitas elemen ini tidak jelas, maka kebanyakan orang meragukan citra kota secara keseluruhan. *Path* merupakan rute-rute sirkulasi yang bisaanya digunakan orang untuk melakukan pergerakan secara umum, yakni jalan, gang-gang utama, jalan transit, lintasan kereta api, saluran dan sebagainya.

*Path* pada Kawasan Pecinan Kota Kediri berupa jalan raya, dan jalan-jalan di kawasan ini diperkeras dengan aspal hot mix terutama jalan-jalan utama yang mengelilingi kawasan, yakni Jl. Yos Sudarso, Jl. Dhoho, dan Jl. Brawijaya. Untuk jalan-jalan yang berada di dalam kawasan sendiri juga telah diperkeras dengan aspal (Tantri, 2004:140).

Pada kawasan Pecinan yang bisaanya berupa kawasan perdagangan, pola jalannya adalah gridion seperti penataan kota kuno di negara Cina, pola jalan cukup sederhana dengan pola grid, dengan istana atau kantor sebagai pusat kota. Sementara itu jalan-jalan penting ditempatkan pada sumbu utara dan selatan. Pola grid juga terlihat pada jalan-jalan di kawasan Pecinan di Kapasan Surabaya. Pada kawasan Pecinan Kota Baru di Bandung, bangunan di kawasan ini juga lebih banyak berorientasi ke arah utara-selatan dengan perletakan yang tidak teratur atau tidak membentuk pola grid yang lurus, fakta ini terlihat pada jalan-jalan di kawasan Pecinan sekarang, dan jalan-jalan yang sebagian terlihat lurus saat ini adalah akibat



adanya pelurusan-pelurusan dalam penataan jalan selanjutnya, hal ini terbukti dengan adanya bekas-bekas pemotongan bangunan pada beberapa bangunan yang ada (Lilananda, 1998: 132 dan Nurmala, 2003:121).

*Path* pada Kawasan Pecinan di Kota Pasuruan terbagi menjadi *path* mayor dan *path* minor. *Path* mayor merupakan jalan arteri primer dan jalan kolektor primer yang ada di wilayah studi meliputi Jalan Niaga, Jalan Hasanudin, dan Jalan Soekarno Hatta. Untuk *path* minor merupakan jalan kolektor sekunder yang ada di wilayah studi meliputi Jalan Bali, Jalan Sumatera, Jalan Lombok, Jalan Belitung, Jalan Jawa dan Jalan Irian (Puspitasari, 2008:164-165).

e. ***Edge* (batas)**

Batas atau *edge*, yaitu suatu bagian pinggiran suatu kawasan fungsional yang memisahkan dari kawasan fungsional lainnya. Suatu tepian dikatakan sebagai *edge* apabila antara kawasan yang satu dengan yang lainnya terlihat perbedaan atau perubahan yang jelas, misalnya antara kawasan terbangun (*build up area*) dengan kawasan hutan atau kawasan pantai, yaitu daratan dan lautan. *Edge* (tepi) adalah elemen linear yang tidak dipakai/dilihat sebagai *path*. *Edge* berada pada batas antara dua kawasan tertentu dan berfungsi sebagai pemutus linear. *Edge* merupakan penghalang walaupun kadang-kadang ada tempat untuk masuk. *Edge* merupakan pengakhiran dari sebuah *district* atau batasan sebuah *district* dengan yang lainnya. *Edge* memiliki identitas yang lebih baik jika kontinuitas tampak jelas batasnya. Demikian pula fungsinya harus jelas : membagi atau menyatukan.

*Edge* pada Kawasan Pecinan Kota Kediri tidak begitu jelas terlihat. Pada Kawasan Pecinan Kediri yang menjadi tepian adalah deretan rumah toko-rumah toko yang berada di pinggir jalan, yang memiliki gaya bangunan Cina, sehingga membedakan kawasan ini dengan kawasan-kawasan di luarnya (Tantri, 2004:140).

Pada masa penjajahan Belanda, kawasan Pecinan dibatasi oleh tembok kota, seperti pada kawasan Pecinan di Surabaya, namun setelah penjajahan Belanda berakhir, tembok kota tersebut hilang sehingga tepian (*edge*) tersebut juga hilang. Pada kawasan Pecinan di Kota Bandung, Pasuruan dan Yogyakarta tidak mempunyai tepian (*edge*) yang jelas. (Lilananda, 1998:133, Puspitasari, 2008: 170, dan Nurmala, 2003:122).

Penggunaan lima elemen citra kota tersebut dalam beberapa penelitian terdahulu dijelaskan pada Tabel 2.4.

**Tabel 2.4 Elemen citra kawasan**

<b>Elemen Citra Kawasan</b>	<b>Kawasan Pecinan Kediri</b>	<b>Kawasan Pecinan Surabaya</b>	<b>Kawasan Pecinan Bandung</b>	<b>Kawasan Pecinan Pasuruan</b>
Landmark	Klenteng Tjoe Hwie Kiong yang merupakan satu-satunya klenteng di Kota Kediri	Klenteng Boen	Klenteng Sian Ji Ku Po	Klenteng Tjoe Tik Kiong
Node	Kawasan perdagangan dengan aktivitas perdagangan di dalamnya	Kawasan perdagangan dengan aktivitas perdagangan di dalamnya	Kawasan perdagangan dengan aktivitas perdagangan di dalamnya	Perempatan Niaga dan Pasar Senggol
District	Kawasan permukiman masyarakat Thionghoa dengan bangunan bergaya Cina yang mempunyai fungsi percampuran antara perdagangan dan permukiman	Kawasan permukiman dan perdagangan yang terletak dengan Pasar Kapan	Kawasan permukiman dan perdagangan yang terletak dengan Pasar Baru	Kawasan yang mempunyai fungsi homogen yaitu kompleks perdagangan dan jasa di sepanjang Jalan Niaga
Path	Jalan yang berada di dalam kawasan dan yang mengelilinginya seperti Jl. Yos Sudarso, Jl. Dhoho, dan Jl. Brawijaya	Pola jalan grid	Pola jalan lebih banyak berorientasi ke arah utara-selatan dengan peletakan yang tidak teratur atau tidak membentuk pola grid yang lurus	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Path Mayor: Jalan Niaga, Jalan Hasanudin, dan Jalan Soekarno Hatta</li> <li>• Path Minor: Jalan Bali, Jalan Sumatera, Jalan Lombok, Jalan Belitung, Jalan Jawa dan Jalan Irian</li> </ul>
Edge	Deretan rumah toko-rumah toko yang berada di pinggir jalan yang memiliki gaya bangunan Cina	Tidak terdapat batasan yang jelas	Tidak terdapat batasan yang jelas	Tidak terdapat batasan yang jelas

Sumber: Tantri, 2004: 141-142 ; Lilananda, 1998:132-133; Nurmala, 2003:121-122; Puspitasari, 2008: 159-170

*Landmark, Node, District, Path, dan Edge* adalah elemen-elemen kerangka dari sebuah kota. Kelima elemen ini pada dasarnya berfungsi untuk membentuk kepribadian sebuah kota. Fungsi-fungsi dan bentuk secara khusus untuk masing- masing elemen dikaitkan dengan struktur fisik kota yang luas antara lain dapat dilihat pada Tabel 2.5.

## **2.8 Tinjauan tentang Perkembangan Kawasan dengan Pendekatan Sinkronik - Diakronik**

Analisis sejarah kawasan dalam penelitian ini digunakan untuk mengetahui *historic* asal mula kawasan yang secara tidak langsung akan melihat sejarah Kota Jakarta terutama Kawasan Kota Tua. Metode ini digunakan untuk mengetahui sejarah kawasan, yaitu metode analisis yang menitikberatkan pada data-data masa lampau,



sehingga perkembangan baik buruknya lingkungan pada kawasan akan terlihat seiring dalam perkembangannya. Adapun data yang diperlukan berupa dokumen, peta, buku-buku, informasi dengan teknik wawancara atau menggunakan fasilitas internet.

Suprijanto (2001:108) mengungkapkan bahwa sinkronik dan diakronik umumnya digunakan dalam kaitannya dengan morfologi (dalam arsitektur dan kota) sebagai metode analisis. Pada morfologi atau perkembangannya, aspek diakronik digunakan untuk mengkaji satu aspek yang menjadi bagian dari satu objek, fenomena atau ide dari waktu ke waktu, sedangkan aspek sinkronik digunakan untuk mengkaji keterkaitan antar aspek dalam kurun waktu tertentu. Analisis sinkronik merupakan metode analisis yang digunakan untuk melihat peristiwa simultan terhadap perubahan yang terjadi dalam perkembangannya. Peristiwa simultan yang dimaksud antara lain peristiwa yang disebabkan oleh aspek ekonomi, sosial, budaya dan peristiwa yang terjadi secara bersamaan. Analisis diakronik merupakan metode analisis yang digunakan untuk melihat perubahan yang terjadi dari waktu ke waktu, dan dalam analisa ini dilakukan identifikasi perkembangan berupa identifikasi perkembangan kawasan dilihat dari bangunan dan lingkungan dalam pola tata ruang kota yang mengakibatkan perubahan pada suatu waktu.

Suprijanto (2001:109) juga mengungkapkan bahwa metode sinkronik dan diakronik merupakan suatu pendekatan yang dinilai baik jika digunakan untuk mengkaji perkembangan (arsitektur dan kota), mengingat pada analisis tersebut mengkaji keterkaitan akan perubahan ruang terhadap waktu, serta peristiwa yang berpengaruh. Hal ini sesuai yang diungkapkan oleh Thoflson (1967) dalam Suprijanto (2001: 109), bahwa salah satu dari tiga unsur pendekatan sejarah adalah penekanan pada perubahan (*change*) yang dalam hal ini perubahan akan lebih jelas bila menggunakan analisis sinkronik dan diakronik.

Tabel 2.5 Fungsi dan bentuk elemen-elemen citra kawasan

Elemen Citra Kawasan	Fungsi	Bentuk
Landmark	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sebagai sarana informasi langsung maupun tidak langsung, dalam jarak jauh maupun dekat, fisik maupun non fisik tempat <i>landmark</i> tersebut berada dan di sekitarnya.</li> <li>• Objek yang menjadi <i>landmark</i> memiliki kriteria tertentu, yaitu: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Mempunyai karakteristik khusus dari objek di sekitarnya, mempunyai unsur unik dan mudah diingat (<i>unique, memorable</i>).</li> <li>◦ Mudah diidentifikasi, hal ini berkaitan dengan tuntutan bahwa landmark harus dikenal pengamat;</li> <li>◦ Mempunyai bentuk yang jelas dalam luasan atau bentang yang relatif besar.</li> <li>◦ Bentuk yang jelas dapat dicapai antara lain dengan bentuk kontras antara objek <i>landmark</i> dengan latar belakangnya; dan</li> <li>◦ Mempunyai nilai lebih dalam suatu lingkup atau luasan tempat. Nilai lebih tersebut dapat berupa nilai lebih bidang historik atau estetik. Nilai historik dapat mencakup proses terbentuknya objek tersebut dan kaitannya dengan lingkup tempat <i>landmark</i> tersebut berada. Nilai estetika juga berkaitan dengan nilai historik, yaitu menyangkut kurun waktu terbentuknya bangunan, karena nilai estetika tiap kurun waktu tersebut dapat berlainan.</li> </ul> </li> </ul>	<p><i>Landmark</i> berdasarkan bentuknya terdiri dari:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Distan <i>landmark</i> merupakan objek landmark yang kelebihannya dapat dilihat dari banyak arah atau posisi dengan suatu jarak yang relatif jauh.</li> <li>◦ Posisi <i>distan landmark</i> dapat berada di dalam atau di luar kawasan perkotaan, mempunyai tujuan praktis sebagai simbol atau petunjuk bagi pengamat pada suatu orientasi tertentu, sebagai contoh: menara, tugu/patung/skulptur dan bentuk alam tertentu seperti gunung atau pegunungan; dan</li> <li>◦ <i>Local landmark</i> merupakan objek fisik yang keistimewaan panampilan fisiknya hanya dapat terlihat dari arah, jarak dan jangkauan tertentu. Penampilan fisik <i>local urban design</i>, seperti shopping facade, shopping arcade, elemen-elemen alam tertentu baik secara individu atau komposisi.</li> </ul>
Node	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sebagai pusat kegiatan dengan titik lokasi yang strategis tempat para pengamat turut merasakan keberadaannya;</li> <li>• Memberikan pengenalan terhadap suatu kota, sehingga masyarakat lokal maupun pendatang merasa tahu keberadaannya.</li> <li>• Selain itu <i>node</i> dapat berfungsi seperti <i>distict</i> dan mewujudkan bahwa lokasi tersebut merupakan kawasan perkantoran, perdagangan, dan sebagainya; dan</li> <li>• Menciptakan identitas kota dengan mengembangkan potensi-potensi visual yang menonjol dan memiliki kekhasan, sebagai contoh preservasi bangunan-bangunan cagar budaya seperti masjid, gereja, benteng, museum, dan sebagainya.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Node</i> adalah pusat aktivitas yang berbeda dan jelas;</li> <li>• Persimpangan-persimpangan jalan utama yang memiliki kegiatan atau aktivitas perekonomian;</li> <li>• Tempat-tempat yang memiliki aktivitas seperti pelabuhan, pasar, terminal, bandar udara;</li> <li>• Bentuk-bentuk <i>node</i> dapat berupa lapangan terbuka, seperti: lapangan olahraga terbuka/stadion, tempat bermain anak, alun-alun, plaza, mall, dan sebagainya.</li> </ul>
District	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Membantu mengidentifikasi sebuah kawasan berdasarkan tema atau fungsinya masing-masing, sehingga terlihat perbedaan dengan kawasan-kawasan di sekitarnya;</li> <li>• Memberi privasi pada kawasan-kawasan tertentu sesuai dengan karakter penggunaan lahannya, misalnya kawasan militer, kawasan industri yang hanya dapat dimasuki oleh orang-orang yang bersangkutan; dan</li> <li>• Menentukan hierarki dari masing-masing kawasan berdasarkan tingkat kesibukan/keramaian yang terjadi. Kawasan seperti ini umumnya merupakan kawasan dengan pola penggunaan lahan bercampur (<i>mix-use</i>), yang apabila dalam suatu kawasan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suatu <i>distict</i> yang di dalamnya terdiri dari komponen-komponen penggunaan lahan dan aktivitas yang beragam (<i>mix-use</i>) namun memiliki hierarki pelayanan yang sama, sebagai contoh CBD yang berskala lokal maupun regional;</li> <li>• Suatu <i>distict</i> yang di dalamnya terdiri dari komponen-komponen penggunaan lahan, aktivitas serta fungsi yang sama maupun beragam yang terletak pada suatu wilayah dengan kondisi fisik dasar yang khas, sebagai contoh kota</li> </ul>



Lanjutan Tabel 2.5 Fungsi dan bentuk elemen citra kawasan

Elemen Citra Kawasan	Fungsi	Bentuk
	<p>terdapat beberapa kegiatan berskala regional maka kawasan tersebut akan menjadi sebuah pusat kota, kawasan transisi, kawasan hinterland dan sebagainya.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Suatu <i>district</i> yang di dalamnya terdiri dari komponen-komponen penggunaan lahan dan aktivitas sejenis seperti kawasan permukiman, kawasan industri;</li> </ul>	<p>/perkampungan di lembah dengan <i>edge</i> berupa gugusan bukit yang mengelilinginya; dan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Suatu <i>district</i> dengan batas <i>edge</i> yang dapat dilihat dengan jelas. Bentuk-bentuk batasan dapat bervariasi seperti: tekstur, ruang, bentuk, detail, simbol, bentuk bangunan, habitat dan topografi. Beberapa bentuk <i>district</i> di atas terkadang mempunyai batas pengakhiran yang tidak tegas sering menimbulkan tumpangtindih antara beberapa penggunaan lahan yang berbeda.</li> </ul>
Path	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Memberikan pengaruh yang kuat dalam perancangan urban, sehingga sebuah jalur akses utama merupakan kunci dari perwujudan citra suatu kota;</li> <li>• Sebagai salah satu komponen yang berperan sebagai sarana yang menghidupkan komponen-komponen lainnya;</li> <li>• Dalam pertumbuhan kota yang menjadi lahan perkotaan berupa bagian-bagian guna lahan berbeda-beda dalam suatu kawasan yang luas, <i>path</i> menjadi alat yang penting guna tercapainya tujuan dalam rancangan tata guna lahan kota; dan</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 mempengaruhi 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 bisaanya digunakan orang untuk melakukan pergerakan secara umum, yakni jalan, gang-gang utama, jalan transit, lintasan KA, saluran dan sebagainya; dan</li> <li>• <i>Path</i> mempunyai identitas yang lebih baik kalau memiliki tujuan yang besar (misalnya fasad, pohon) atau ada belokan yang jelas.</li> </ul>
Edge	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Memperkuat keberadaan <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 mengetahui batas pengakhiran/tepi sebuah <i>district</i>; dan</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> yang bersifat alami antara lain: sungai, batas ketinggian/garis kontur, pesisir pantai dan daerah konservasi di sepanjang DAS (Daerah Aliran Sungai); dan</li> <li>• Bentuk-bentuk <i>edge</i> dapat berupa jalan utama tempat para pengamat dapat melewatinya.</li> </ul>

Sumber: Lynch 1973 dan Zhand 1999

Adapun faktor penilaian atau parameter yang digunakan untuk pendekatan sinkronik – diakronik (Suprijanto, 2001:109), sebagai berikut:

1. Secara diakronik, parameternya adalah adanya perubahan fisik (arsitektur) atau ruang (kota) dikaitkan dengan perubahan waktu.
2. Secara sinkronik-diakronik, parameternya adalah adanya keterkaitan perkembangan fisik (diakronik) dengan peristiwa-peristiwa yang memberikan pengaruh terhadap perkembangan kawasan, yakni secara politik, ekonomi, dan sosial-budaya (sinkronik). Secara politik artinya peristiwa yang memiliki keterkaitan dengan pemerintahan dan kekuasaan, secara ekonomi artinya peristiwa yang memiliki keterkaitan dengan kegiatan ekonomi yang berkembang, secara sosial artinya peristiwa yang memiliki keterkaitan dengan kondisi sosial (strata sosial, cara pandang masyarakat, dan lain sebagainya), dan secara budaya adalah peristiwa yang terkait dengan adanya suatu konsep atau budaya tertentu yang dipegang teguh (kepercayaan, mitos, upacara adat, dan lain sebagainya).

Penelitian dengan pendekatan sinkronik-diakronik dapat digunakan, jika didukung data-data yang dapat mengungkapkan adanya perubahan dan perkembangan dengan *time series* tertentu, dan akan lebih mudah jika dikaji secara diakronik terlebih dahulu, untuk kemudian melihat keterkaitan dengan peristiwa-peristiwa yang terjadi secara sinkronik. Suprijanto (2001: 109) menambahkan bahwa dalam mengkaji suatu perkembangan atau morfologi (kota) melalui pendekatan sinkronik dan diakronik akan diperoleh suatu bentuk pola perkembangan yang lebih matang.

## 2.9 Tinjauan Kebudayaan

### 2.9.1 Pengertian budaya

Beberapa pengertian budaya atau kebudayaan dapat dilihat sebagai berikut:

- a. Kebudayaan adalah seluruh total pikiran, karya dan hasil karsa manusia yang berakar pada nalurinya dan dicetuskan oleh manusia sesudah suatu proses belajar (Koentjaraningrat, 1990).
- b. Pengertian kebudayaan menurut kamus besar Bahasa Indonesia (Tim Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, 1997: 130) adalah pikiran atau akal budi, kebudayaan atau kebudayaan yang mengenai kebudayaan yang sudah berkembang.
- c. Kebudayaan menurut penjelasan UUD 1945 pasal 32 adalah (1) Kebudayaan bangsa adalah kebudayaan yang timbul dari buah hasil usaha budinya rakyat



Indonesia seluruhnya; (2) Kebudayaan lama dan asli yang terdapat sebagai puncak-puncak kebudayaan di daerah-daerah di seluruh Indonesia, terhitung sebagai kebudayaan bangsa, dan (3) Usaha kebudayaan harus menuju ke arah kemajuan adab, budaya dan persatuan dengan tidak menolak bahan-bahan baru dari kebudayaan bangsa sendiri serta mempertinggi derajat kemanusiaan bangsa Indonesia.

- d. Secara filosofis, kebudayaan merupakan hasil dari pengolahan nilai-nilai insani yang diekspresikan kepada manusia lainnya. Kebudayaan juga merupakan suatu simbol kemanusiaan yang dihasilkannya dari alam nilai-nilai sosial dan dikembangkan sebagai kebutuhan spiritual, termasuk di dalamnya membudayakan lingkungan menyempurnakan hubungan insani yang kesemuanya merupakan kesatuan yang tidak terpisahkan. Hakikatnya, kebudayaan apapun di dunia merupakan hasil integrasi dari kreatifitas manusia dengan alam lingkungannya yang akhirnya merupakan pemenuhan kebutuhan hidupnya. Dengan kata lain, kebudayaan adalah rekayasa khas insani. Di samping itu, kebudayaan hidup dan berkembang berkat adanya interaksi dengan dunia luar. Tidak ada kebudayaan di dunia ini yang tidak dipengaruhi oleh unsur budaya yang lain, kebanyakan merupakan hasil dari integrasi dua atau lebih kebudayaan (Usman, 2003: 96).

### 2.9.2 Karakteristik dan bentuk kebudayaan

Kebudayaan adalah hasil karya manusia dalam usahanya mempertahankan keturunan dan meningkatkan taraf kesejahteraan dengan segala keterbatasan kelengkapan jasmaninya serta sumber-sumber alam yang ada di sekitarnya. Kebudayaan juga dapat dikatakan sebagai perwujudan tanggapan manusia terhadap tantangan-tantangan yang dihadapi dalam proses penyesuaian diri mereka dengan lingkungan, baik sebagai makhluk biologis maupun makhluk budaya (Koentjaraningrat, 1990).

Koentjaraningrat (1990: 12) menyebutkan karakteristik atau bentuk kebudayaan sebagai suatu unsur-unsur yang universal. Unsur-unsur kebudayaan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Sistem religi dan upacara keagamaan, yaitu sistem kepercayaan dengan segala bentuk pelaksanaannya dalam kehidupan sehari-hari.
2. Sistem dan organisasi kemasyarakatan, yaitu adanya tatanan masyarakat yang mempunyai pola hubungan tertentu.
3. Sistem pengetahuan, yaitu hasil daya cipta, karya dan karsa manusia.

4. Bahasa, yaitu alat komunikasi yang digunakan golongan masyarakat.
5. Kesenian, yaitu berbagai bentuk produk seni.
6. Sistem mata pencaharian hidup, yaitu sistem pemenuhan kebutuhan hidup masyarakat.
7. Sistem teknologi dan peralatan, yaitu produk ciptaan manusia berdasarkan ilmu.

Unsur kebudayaan tersebut, dalam kehidupan masyarakat selanjutnya akan terwujud menjadi tiga macam, yaitu sebagai berikut (Koentjaraningrat, 1990):

1. Kebudayaan sebagai kompleks ide-ide, gagasan, norma-norma dan peraturan yang bersifat abstrak, disebut sebagai culture sistem.
2. Kebudayaan sebagai kompleks aktivitas kelakuan yang berpola dari manusia dalam masyarakat, bersifat lebih konkrit dan disebut sebagai sosial sistem.
3. Kebudayaan benda-benda hasil karya manusia (artefak), mempunyai sifat paling konkrit, dapat diraba, diobservasi dan didokumentasi, disebut sebagai kebudayaan fisik atau physical culture.

Jadi dapat dikatakan bahwa kebudayaan makin terwujud pada bentuk yang konkrit dan teraga, yaitu dari culture sistem ke sosial sistem dan akhirnya physical sistem. Senada dengan pendapat Koentjaraningrat (1990), Rapoport (1969) menyatakan bahwa budaya sebagai suatu kompleks gagasan dan pikiran manusia bersifat tidak teraga. Kebudayaan ini akan terwujud melalui pandangan hidup (*world view*), tata nilai (*values*), gaya hidup (*life style*) dan akhirnya aktivitas (*activities*) yang bersifat konkrit. Pada suatu kawasan bersejarah, pembentukan kebudayaan juga dapat dilakukan dengan mengidentifikasi hal-hal sebagai berikut (Rapoport, 1969: 86) :

1. Lokasi, yaitu keberadaan fisik diwujudkan dalam suatu lokasi.
2. Berhubungan dengan bentang alam, yaitu adanya unsur landscape dengan fungsi tertentu.
3. Mempunyai elemen yang khusus, yaitu terdapat unsur fisik khusus yang menjadi ciri.
4. Mempunyai letak yang khusus, yaitu penempatan ruang dengan maksud tertentu.
5. Mempunyai ruang dari tipe yang khusus, yaitu fungsi atau jenis ruang sesuai dengan kegunaannya.
6. Diberi nama dalam cara yang khusus, yaitu landasan pemberian nama pada unsur fisik kawasan.



7. Menggunakan sistem orientasi yang khusus, yaitu sistem orientasi sebagai landasan pembangunan fisik.
8. Mempunyai warna, tekstur yang khusus, yaitu penggunaan warna, tekstur khas sebagai bagian karakter fisiknya.
9. Mempunyai suara, bau, temperatur dan gerakan udara, yaitu karakteristik fisik yang tidak terlihat.
10. Mempunyai orang yang pasti menarik dalam aktivitas yang khusus, yaitu pelaksanaan aktivitas masyarakat menarik perhatian karena kegiatan yang dilakukannya.

## 2.10 Tinjauan Tentang Pelestarian

### 2.10.1 Pengertian pelestarian

Istilah pelestarian diartikan beraneka ragam sesuai konsep dan persepsi masing-masing para ahli perkotaan. Berikut beberapa pengertian pelestarian yang dapat dikemukakan oleh beberapa ahli, yaitu sebagai berikut:

- § Pontoh (1992:36) berpendapat bahwa konsep awal pelestarian adalah konservasi, yaitu pengawetan benda-benda, monumen, dan sejarah. Perkembangan lingkungan perkotaan yang memiliki nilai sejarah serta kelangkaan menjadi dasar bagi suatu tindakan konservasi.
- § Yuwono (1995:3) mengemukakan bahwa pelestarian berarti suatu tindakan pengelolaan atau manajemen suatu satuan wilayah perkotaan atau perdesaan sebagai suatu satuan organisme kehidupan yang tumbuh dan berkembang dengan dua tujuan orientasi, yaitu (1) tindakan pengelolaan sumber budaya atas lingkungan hidup binaan yang dilaksanakan melalui proses politik; dan (2) tindakan untuk meningkatkan pendapatan.
- § Danisworo *dalam* Budiharjo (1997:14) mengemukakan istilah pelestarian sebagai konservasi, yaitu upaya untuk melestarikan, melindungi, serta memanfaatkan sumber daya suatu tempat, seperti gedung-gedung kuno yang memiliki arti sejarah atau budaya, kawasan dengan kehidupan budaya dan tradisi yang memiliki arti, kawasan dengan kepadatan penduduk yang ideal, cagar budaya, hutan lindung, dan sebagainya. Dengan demikian konservasi berarti pula preservasi, namun tetap memanfaatkan kegunaan dari suatu tempat untuk menampung/memberi wadah bagi kegiatan yang sama seperti kegiatan asalnya atau bagi kegiatan yang sama sekali baru, sehingga dapat membiayai kelangsungan eksistensinya.

Konsep konservasi atau pelestarian dalam bidang arsitektur dan lingkungan binaan, mula-mula berawal dari konsep preservasi yang bersifat statis. Maksudnya, bangunan yang menjadi objek preservasi dipertahankan persis seperti keadaan aslinya, misalnya yang berbentuk puing-puing (tembok, kolom, reruntuhan) tetap ditampilkan dalam wujud puing-puing, seolah sama saja diawetkan. Sasarannya pun lebih terbatas pada benda peninggalan arkeologis. Konsep yang statis tersebut kemudian berkembang menjadi konsep konservasi yang bersifat dinamis, dengan cakupan lebih luas pula. Sasaran tidak terbatas pada objek arkeologis saja, melainkan meliputi juga karya arsitektur lingkungan atau kawasan dan bahkan kota bersejarah. Konservasi lantas merupakan istilah yang menjadi payung dari segenap kegiatan pelestarian lingkungan binaan (Budiharjo, 1997:181).

### 2.10.2 Penetapan makna kultural

Makna kultural akan diuraikan berdasarkan landasan teoritikal. Pernyataan makna kultural atau *stating kultural signifinace* meliputi penilaian dari segi estetika, historis, ilmiah dan sosial yang kesemuanya ini merupakan proses suatu tempat agar makna kulturalnya dapat terpelihara dengan baik (Kerr 1992 dalam Risbiyanto, 2005:29).

Pendekatan-pendekatan dan teknik-teknik dalam penetapan makna kultural dapat dirumuskan, sebagai berikut (Antariksa 1997 dalam Pratomo, 2006: 38):

a. Inventarisasi data

Meliputi kegiatan-kegiatan:

- § 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.
- § Observasi dan wawancara di lapangan kepada semua pihak yang terkait (terutama pada pemilik atau pemakai bangunan), dengan menggunakan alat bantu berupa daftar kuisisioner, untuk lebih melengkapi perolehan data fisik dan historis objek penelitian.
- § Teknik pengamatan yang dilakukan berupa *insight observation*, diperkaya dengan interpretasi komparatif-khususnya dalam menilai objek-objek untuk dipilih sebagai sampel penelitian.



b. Pengkajian dan penetapan makna kultural

Meliputi kegiatan-kegiatan:

- § 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); serta
- § Menetapkan peringkat dari setiap objek penelitian.

### 2.10.3 Kriteria objek pelestarian

Objek pelestarian menurut Catanese & Snyder (1988:420-423), antara lain:

- a. Lingkungan alami, seperti kawasan pesisir, perkebunan, kehutanan, dan kawasan arkeologi;
- b. Kota dan pedesaan;
- c. *Skyline* dan pemandangan koridor;
- d. Wilayah, merupakan daerah-daerah dengan konsistensi *stylis* atau suatu tempat tradisional;
- e. Bentang jalan, merupakan usaha untuk merevitalisasi jalan utama;
- f. Bagian depan suatu gedung;
- g. Bangunan; dan
- h. Benda dan bagian bangunan (*fragmen*), misalnya sisa-sisa pemboman, bekas dinding kota, dan benda-benda yang memiliki nilai estetis dan historis.

Kriteria dalam mempertimbangkan objek yang akan dikonservasi dapat dikategorikan, sebagai berikut (Pontoh, 1992:37):

- a. Nilai dari objek, mencakup nilai estetik yang didasarkan pada kualitas bentuk maupun detilnya. Suatu objek yang unik, dan karya yang mewakili gaya zaman tertentu, dapat digunakan sebagai contoh suatu objek konservasi.
- b. Fungsi objek dalam lingkungan kota, berkaitan dengan kualitas lingkungan secara menyeluruh. Objek merupakan bagian dari kawasan cagar budaya dan sangat berharga bagi kota. Objek juga merupakan landmark yang memperkuat karakter kota yang memiliki keterkaitan emosional dengan warga setempat.

- c. Fungsi lingkungan dan budaya, penetapan kriteria konservasi tidak terlepas dari keunikan pola hidup suatu lingkungan sosial tertentu yang memiliki tradisi kuat. Suatu objek akan berkaitan erat dengan fase perkembangan wujud budaya tersebut.

Beberapa ahli perkotaan, seperti Catanese, Pontoh, Harvey, dan Attoe (*dalam* Rakhmawati, 2005:28-29) menetapkan beberapa kriteria objek pelestarian, yaitu pada Tabel 2.6:

**Tabel 2.6 Kriteria objek pelestarian menurut ahli perkotaan**

No.	Kriteria	Catanese	Pontoh	Harvey	Attoe
1.	Estetika	Nilai arsitektural (bentuk, gaya, struktur, tata kota) yang mewakili prestasi khusus suatu gaya sejarah tertentu	Nilai dari objek mencakup nilai estetika dari kualitas maupun bentuk detailnya	Keistimewaan estetika dan arsitektonis	Bangunan yang unik
2.	Kejamakan	Mewakili kelas dan jenis khusus	Mewakili gaya dan jaman tertentu	Nilai-nilai yang terkandung sebagai ekspresi seni yang mewakili kurun waktu tertentu	Dianggap sebagai bangunan yang pertama dibangun
3.	Kelangkaan	Sisa warisan peninggalan terakhir dari gaya tertentu yang mewakili jamannya		Mencerminkan nilai-nilai tradisional setempat (yang tidak dimiliki di daerah lain)	Bangunan yang unik dan langka merupakan warisan terakhir dari suatu tipe bangunan
4.	Keluarbisaaan/ Keistimewaan	Memiliki bentuk menonjol, tinggi, dan besar, atau merupakan bangunan yang pertama atau tertua	Memiliki makna simbolis		Merupakan hasil karya besar yang patut dicontoh
5.	Peranan Sejarah	Memiliki nilai sejarah dari rangkaian sejarah dan perkembangan kota	Objek berkaitan dengan fase perkembangan wujud budaya dari suatu kota	Saksi suatu peristiwa sejarah	Patut diperhatikan berkaitan dengan peristiwa atau tokoh sejarah
6.	Memperkuat Kawasan	Kehadirannya mempengaruhi kawasan sekitarnya dan bermaksud dalam meningkatkan mutu dan citra lingkungan	Fungsi objek dalam lingkungan kota yang memperkuat karakter kota	Berfungsi sebagai suatu "anchorage memories" telah beberapa generasi menjadi suatu tempat	

Sumber: Catanese, Pontoh, Harvey, dan Attoe (*dalam* Rakhmawati, 2005:28-29)

Penilaian terhadap makna kultural berdasarkan hasil penelitian terdahulu, dapat dilihat pada Tabel 2.7. berikut.



**Tabel 2.7 Kriteria objek pelestarian berdasarkan hasil studi terdahulu**

No.	Kriteria	Nurmala	Virgiyani	Tantri	Pratomo	Puspitasari
1.	Estetika	Nilai estetis dan arsitektural, meliputi bentuk, gaya, simetris, tata ruang, dan ornamen. Bangunan atau bagian dari kota mewakili gaya sejarah tertentu	Nilai estetika dan arsitektural dalam hal bentuk, struktur, tata ruang, dan ornamen	Nilai keindahan dan arsitektural dalam hal bentuk struktur, tata ruang, dan ornamen khususnya dalam hal penampakan luar bangunan	Berkaitan dengan bentuk, struktur, tata ruang, gaya dan ornamen bangunan yang memiliki corak arsitektur tertentu	
2.	Kejamakan	Objek yang akan dilestarikan mewakili kelas dan jenis khusus. Tolak ukur kejamakan ditentukan pada bentuk suatu ragam atau jenis khusus yang spesifik		Gaya arsitektural yang mewakili jaman tertentu	Berkaitan dengan bentuk, ragam, gaya, dan jenis bangunan yang mewakili dan menjadi tanda salah satu gaya arsitektur tertentu	Gaya arsitektural yang mewakili jaman tertentu
3.	Kelangkaan	Kelangkaan suatu jenis karya yang mewakili jamannya, yang tidak dimiliki oleh daerah lain		Gaya arsitektural bangunan yang tidak dimiliki oleh daerah lain atau tidak dimiliki bangunan lain yang ada sekitarnya	Bentuk, tipe, usia, dan gaya bangunan yang mewakili jaman tertentu	Gaya arsitektural bangunan yang tidak dimiliki oleh daerah lain atau tidak dimiliki bangunan lain yang ada sekitarnya
4.	Keluarbisaaan/Keistimewaan	Suatu objek konservasi yang memiliki bentuk yang paling menonjol, tinggi dan besar	Keunikan yang dimiliki objek pelestarian dibandingkan dengan objek di sekitarnya berdasarkan unsur-unsur seperti terlangka, tertua, terbesar, terpanjang, pertama dalam jenisnya	Nilai keistimewaan, keunikan, dan kelangkaan bangunan yang potensial menjadi landmark suatu kawasan, mungkin sebagai satu-satunya yang tersisa, tertua, berdimensi skala monumental (baik bangunan maupun ruang luarnya), atau peletakannya yang menonjol	Bentuk dan gaya bangunan yang mempunyai bentuk menonjol dan termasuk ke dalam SK	Bentuk bangunan yang menjadi <i>landmark</i> pada suatu kawasan/koridor, bentuk yang menonjol, tinggi, dan besar
5.	Peranan Sejarah	Lingkungan kota atau bangunan yang memiliki nilai historis suatu peristiwa yang mencatat peran ikatan simbolik suatu rangkaian	Peristiwa bersejarah sebagai ikatan simbolis dahulu dan sekarang, baik yang terkait dengan	Nilai sejarah yang dimiliki, suatu peristiwa penting yang mencatat peran ikatan simbolis suatu rangkaian sejarah dan babak	Nilai sejarah yang dimiliki bangunan, dan usia bangunan	Kontek historis kawasan atau merupakan bukti fisik dari sejarah perkembangan kawasan

Lanjutan Tabel 2.7 Kriteria objek pelestarian berdasarkan studi terdahulu

No.	Kriteria	Nurmala	Virgiyani	Tantri	Pratomo	Puspitasari
6.	Memperkuat Kawasan	sejarah masa lalu dan babak perkembangan suatu kota untuk dilestarikan dan dikembangkan  Adanya suatu objek bangunan cagar budaya di suatu kawasan akan mempengaruhi kawasan-kawasan sekitarnya dan bermakna untuk meningkatkan kualitas dan citra lingkungan	perjuangan 1945, sejarah perkembangan kawasan, maupun sejarah perkembangan kota Peran kehadiran objek pelestarian yang dapat meningkatkan citra dan kualitas kawasan, bangunan menjadi acuan bagi warga kota atau sebagai tetenger kawasan	perkembangan baik kota, arsitektur, maupun perjuangan bangsa  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	Bentuk, gaya, skala dan proporsi bangunan yang dominan yang diulang pada bangunan di sekitarnya	Kehadiran objek tersebut mempengaruhi dan meningkatkan mutu serta citra lingkungan sekitarnya
7.	Keselamatan	Adanya kondisi bangunan yang tua menyebabkan konstruksinya yang rapuh akibat usia, untuk itu perlu diperhatikan pemeliharaan bangunan cagar budaya sehingga tidak membahayakan keselamatan penghuni maupun masyarakat di lingkungan sekitarnya				
8.	Keaslian		Seberapa besar perubahan yang terjadi terhadap bentuk asli bangunan, fasade, warna, dan atap bangunan		Tingkat perubahan tampilan bangunan	Tingkat perubahan bentuk fisik luar/dalam bangunan, baik melalui penambahan atau pengurangan jumlah ruang, elemen-elemen struktural, konstruksi, detil-detil, atau ornamennya



Lanjutan Tabel 2.7 Kriteria objek pelestarian berdasarkan studi terdahulu

No.	Kriteria	Nurmala	Virgiyani	Tantri	Pratomo	Puspitasari
9.	Keterawatan		Kondisi bangunan yang ditempati dalam keadaan terawat, kosong/tidak ditempati namun kondisinya baik, ataupun rusak dan terabaikan		Kondisi fisik dan fungsi bangunan dalam keadaan terawat atau kotor	

Sumber: Nurmala (2003:44), Virgiyani (2002:82), Tantri (2004:78), Pratomo (2006:89-92), Puspitasari (2005:58-61)



Menentukan suatu objek pelestarian tersebut layak atau tidak untuk dilestarikan dapat diukur dengan kriteria-kriteria tertentu, yaitu kriteria peranan sejarah, estetika, keluarbisaaan, kejamakan, kelangkaan, memperkuat kawasan, keaslian, keselamatan, dan keterawatan. Pengukuran kriteria-kriteria objek pelestarian diwujudkan dalam bentuk penilaian terhadap suatu variabel-variabel tertentu yang terkait secara langsung dan merupakan interpretasi penting dari kriteria-kriteria tersebut. Variabel-variabel pelestarian, yaitu sebagai berikut (Nurmala, 2003:78):

a. Bentuk bangunan

Wajah bangunan merupakan bagian yang bangunan dan arsitektur yang paling mudah dilihat, juga sering disebut tampak maupun tampang bangunan. Bentuk dalam suatu bangunan menyangkut fasade (perwajahan) bangunan. Wajah bangunan dapat memberikan nuansa pada nilai arsitektural. Selain itu, perwajahan bangunan dapat menciptakan dan menginformasikan ragam bangunan pada jaman yang diwakilinya dan juga identitas suatu kawasan. Wajah bangunan secara umum dapat mewakili kriteria-kriteria estetika, kejamakan, keluarbisaaan, kelangkaan serta dapat memperkuat ciri khas kawasan. Penilaian terhadap wajah bangunan didasarkan pada tipe bangunan rumah kampung, tipe-tipe tersebut, antara lain tipe Polos, tipe Langkan, dan tipe Teras.

b. Gaya bangunan

Secara umum gaya bangunan mempengaruhi nilai estetika, kelangkaan, kejamakan serta keluarbisaaan. Gaya bangunan memberikan kekuatan pada ciri khas suatu kawasan. Langgam (gaya bangunan) tersebut. Gaya bangunan berkaitan dengan bentuk arsitektur bangunan yang ada. Penilaian gaya bangunan didasarkan pada penggunaan salah satu langgam arsitektur, keaslian dari penggunaan langgan arsitektur, dan fungsi dari bangunan yang masih dipertahankan akan mempunyai nilai yang tinggi terhadap bangunan tersebut.

c. Struktur bangunan

Struktur pada suatu bangunan adalah bahan/material yang ada dalam bangunan tersebut. Ukuran keaslian bangunan juga dapat diukur dari penggunaan material pada bangunan, material pada bangunan yang dapat dipertahankan akan menambah nilai keaslian suatu bangunan.

d. Usia bangunan

Usia bangunan merupakan salah satu cara untuk mengetahui sejarah suatu bangunan dalam perkembangan kota. Selain itu, dapat memberikan petunjuk terhadap penilaian



tingkat kelangkaan bangunan, karena terkait dengan jaman yang diwakilinya. Penilaian terhadap usia bangunan mengacu pada Undang-undang Cagar budaya Nomor 5 tahun 1992 pasal 1 ayat 1.

e. Fasade bangunan

Fasade bangunan merupakan bagian yang dapat memperlihatkan ekspresi dari suatu bangunan.

f. Fungsi bangunan

Fungsi merupakan kegiatan yang ditampung dalam bangunan tersebut. Menurut pandangan para pakar perencanaan kota, arsitek, dan pengamat bangunan cagar budaya dalam upaya pelestarian.

g. Skala dan proporsi bangunan

Skala bangunan merupakan perbandingan antara satu bangunan dengan bangunan lainnya, sedangkan proporsi adalah perbandingan elemen yang terdapat dalam satu bangunan. Unsur-unsur dalam skala ini adalah panjang, lebar, dan tinggi.

h. Ornamen

Ornamen merupakan pola-pola yang digunakan sebagai elemen estetis bangunan, bisaanya bermotif geometris, flora, fauna, dan lain-lain, tergantung dari gaya arsitektur yang digunakan pada suatu bangunan.

i. Warna

Warna memberikan ekspresi tersendiri bagi bangunan dan dapat mencerminkan fungsi di dalamnya.

j. Interior

Interior merupakan penataan ruang dalam bangunan yang disesuaikan dengan fungsi kegiatan yang ditampung oleh suatu bangunan.

k. Meterial bangunan

Merupakan bahan yang digunakan dalam pekerjaan struktur dan konstruksi bangunan serta pelapis bangunan, misalnya kayu, beton, besi, dan lain-lain.

#### 2.10.4 Tindakan pelestarian

Pelestarian bangunan merupakan salah satu bentuk kegiatan pelestarian terhadap cagar budaya sebagaimana yang ditetapkan dalam UU Cagar Budaya No. 5 Tahun 1992. bangunan-bangunan yang dilestarikan dapat berupa bangunan individual atau sekelompok maupun deretan bangunan maupun rangkaian bangunan yang membentuk

ruang umum atau dinding jalan. Pelestarian terhadap bangunan cagar budaya harus didasari oleh motivasi dan tujuan dilaksanakannya kegiatan pelestarian.

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 yang diungkapkan oleh beberapa ahli perkotaan dan hasil studi terdahulu dapat diuraikan sebagai berikut :

#### 1. Pelestarian fisik

Upaya pelestarian bangunan yang bersifat fisik dapat dibagi dalam dua cara, yaitu penggunaan kembali yang adaptif dan petunjuk pelestarian.

##### § Penggunaan kembali yang adaptif

Bangunan-bangunan yang telah dipakai lebih lama daripada pemakaian aslinya serta tidak dilindungi, masih mempunyai kemungkinan berkembang melalui pemakaian kembali yang adaptif. Cara ini diimplementasikan melalui pemakaian kembali adaptif bangunan cagar budaya dengan fungsi baru yang dapat ditunjang dengan tindakan perubahan fisik (Catanese & Snyder, 1988:431).

##### § Petunjuk pelestarian

Petunjuk pelestarian mencakup standar-standar khusus dalam pengubahan bangunan dan teknik pelestarian. Istilah pelestarian yang mencakup berbagai macam pendekatan yang tumpang tindih (Pontoh, 1992:34). Masing-masing tindakan pelestarian tersebut dapat dijabarkan sebagai berikut (Shidarta & Budiharjo, 1989:11; Pontoh, 1992:34-35; Gufron, 1994:19; Fuady, 2000:24-25):

- ü Preservasi, merupakan upaya melindungi bangunan, monumen, dan lingkungan dari kerusakan serta mencegah proses kerusakan yang terjadi;
- ü Konservasi, merupakan upaya untuk melestarikan suatu lingkungan binaan (arsitektur, lingkungan bersjarah, ruang terbuka, dan kota bersejarah) sedemikian rupa, sehingga makna lingkungan tersebut dapat dipertahankan, penggunaan yang efisien, dan mengatur arah perkembangan ke depan;
- ü Restorasi, merupakan upaya untuk mengembalikan kondisi fisik suatu lingkungan binaan pada kondisi asalnya dengan membuang elemen dan



memasang kembali bagian-bagian asli yang hilang, tanpa menambah bagian baru;

- ü Rehabilitasi, merupakan upaya mengembalikan kondisi bangunan yang telah rusak atau menurun, sehingga dapat berfungsi kembali seperti semula sebagaimana mestinya;
- ü Renovasi, merupakan upaya merubah interior bangunan, baik sebagian maupun secara keseluruhan, sehubungan dengan adaptasi bangunan tersebut terhadap bangunan baru;
- ü Rekonstruksi, merupakan upaya untuk mengembalikan suatu lingkungan binaan semirip mungkin dengan keadaan semula dengan bahan lama ataupun bahan baru;
- ü Adaptasi, merupakan upaya untuk mengubah suatu lingkungan binaan agar dapat digunakan untuk fungsi baru yang sesuai dengan memberikan dampak yang minimal;
- ü Addisi; merupakan upaya untuk menempatkan suatu bangunan baru pada kawasan yang dilestarikan dengan mengabstraksikan bentuk-bentuk bangunan yang sudah ada dengan tujuan menunjang karakter kawasan tersebut;
- ü Gentrifikasi, merupakan upaya untuk meningkatkan vitalitas suatu kawasan melalui upaya peningkatan kualitas lingkungannya, namun tanpa menimbulkan perubahan yang berarti dari struktur fisik kawasan tersebut; dan
- ü Demolisi, merupakan upaya perombakan suatu lingkungan binaan yang sudah rusak atau membahayakan.

Tingkat perubahan dalam masing-masing kegiatan pelestarian dapat dilihat pada Tabel 2.8 berikut:

**Tabel 2.8 Jenis Kegiatan pelestarian dan tingkat perubahan**

No.	Jenis Kegiatan	Tingkat Perubahan			Total
		Tidak ada	Sedikit	Banyak	
1	Preservasi	*			
2	Konservasi	*	*	*	*
3	Restorasi dan Rehabilitasi		*	*	
4	Renovasi		*	*	
5	Rekonstruksi			*	*
6	Adaptasi/Revitalisasi		*		*
7	Demolisi				*

Sumber: Attoe dalam Risbiyanto, 2005:42

Arahan pelestarian fisik pada suatu kawasan berbeda-beda antara yang satu dengan lainnya. Arahan pelestarian fisik berdasarkan hasil studi terdahulu, dapat dijabarkan pada Tabel 2.9.

**Tabel 2.9 Arahan pelestarian fisik berdasarkan hasil studi terdahulu**

No.	Penulis	Metode	Hasil Perhitungan	Arahan Pelestarian
1	Setyawan	Pembobotan berdasarkan kriteria pelestarian, yaitu peranan sejarah, keluarbisaaan, memperkuat kawasan, keterawatan, dan keaslian bangunan.	Berdasarkan perhitungan makna kultural, didapatkan hasil bahwa dalam menentukan arahan pelestarian dibagi menjadi enam prioritas, dengan interval sebagai berikut: § Prioritas I: 22-25 § Prioritas II: 19-21 § Prioritas III: 16-18 § Prioritas IV: 12-15 § Prioritas V: 9-11 § Prioritas VI: 5-8	Dibagi kedalam tiga strategi, yaitu sebagai berikut: § Strategi I Bangunan yang memiliki prioritas I dan II dengan arahan pelestarian berupa preservasi, yaitu bangunan yang menjadi <i>landmark</i> dan menggunakan salah satu gaya arsitektur bangunan kuno (tradisional dan Kolonial) atau terkait dengan peristiwa sejarah. § Strategi II Bangunan yang memiliki prioritas III dan IV dengan arahan pelestarian berupa konservasi dan adaptasi/revitalisasi. Konservasi pada bangunan yang telah mengalami perubahan fisik tetapi masih sesuai dengan karakter kawasan (masih memiliki ciri gaya arsitektur bangunan kuno). Adaptasi/revitalisasi yaitu pada bangunan yang mengalami perubahan besar atau bangunan yang rusak pada sebagian besar bangunannya. § Strategi III Bangunan yang memiliki prioritas V dan VI dengan arahan pelestarian berupa rehabilitasi dan demolisi. Rehabilitasi yaitu pada bangunan yang mengalami perubahan besar atau bangunan yang rusak pada sebagian besar bangunannya, sedangkan demolisi yaitu pada bangunan yang mengalami kerusakan parah meliputi konstruksi bangunan, fasade, interior elemen bangunan, dan cenderung membahayakan.
2.	Virgiyani	Pembobotan berdasarkan kriteria pelestarian, yaitu estetika, keaslian, keterawatan, keluarbisaaan, peranan sejarah, dan memperkuat kawasan. Masing-masing criteria mempunyai nilai bobot 1-6	Berdasarkan perhitungan makna kultural, didapatkan hasil bahwa dalam menentukan arahan pelestarian dibagi menjadi 3 kelas, dengan interval sebagai berikut: § Tinggi: 89-121 § Sedang: 55-88 § Rendah: 21-54	§ Preservasi Tingkat perubahan yang timbul akibat adanya pelestarian sangat kecil atau tidak ada. Upaya preservasi, yaitu dalam bentuk restorasi dan rekonstruksi. § Konservasi Tingkat perubahan yang timbul akibat adanya pelestarian masih tergolong kecil. Upaya konservasi, yaitu dalam bentuk preservasi, restorasi, renovasi, rekonstruksi, dan adaptasi. § Demolisi Upaya perombakan bangunan karena kondisinya sudah membahayakan



Lanjutan Tabel 2.9 Arahan pelestarian fisik berdasarkan studi terdahulu

No.	Penulis	Metode	Hasil Perhitungan	Arahan Pelestarian
3.	Tantri	Pembobotan berdasarkan kriteria pelestarian, yaitu peranan sejarah, keluarbisaan, memperkuat kawasan, estetika, kejamakan, dan kelangkaan	Berdasarkan perhitungan makna kultural, didapatkan hasil bahwa dalam menentukan arahan pelestarian dibagi menjadi 3 kelas, dengan interval sebagai berikut: § Potensial tinggi: >28 § Potensial rendah: <28	§ Preservasi Tingkat perubahan yang timbul akibat adanya pelestarian sangat kecil atau tidak ada. Upaya preservasi, yaitu dalam bentuk restorasi dan rekonstruksi. § Konservasi Tingkat perubahan yang timbul akibat adanya pelestarian masih tergolong kecil. Upaya konservasi, yaitu dalam bentuk preservasi, restorasi, renovasi, rekonstruksi, dan adaptasi
4	Pratomo	Pembobotan terhadap kriteria pelestarian berupa nilai estetika, kejamakan, kelangkaan, keluarbisaan, peranan sejarah, keaslian bangunan, keterawatan, dan memperkuat kawasan.	Berdasarkan perhitungan makna kultural didapatkan hasil bahwa arahan pelestarian di kawasan studi terbagi atas dua kategori, sebagai berikut: § Potensial tinggi: >16,8 § Potensial rendah: <16,8	§ Preservasi Tingkat perubahan yang timbul akibat adanya pelestarian sangat kecil atau tidak ada. Upaya preservasi, yaitu dalam bentuk restorasi dan rekonstruksi. § Konservasi Tingkat perubahan yang timbul akibat adanya pelestarian masih tergolong kecil. Upaya konservasi, yaitu dalam bentuk preservasi, restorasi, renovasi, rekonstruksi, dan adaptasi. § Rehabilitasi/restorasi Mengembalikan kondisi suatu bangunan atau unsur-unsur kawasan yang telah mengalami kerusakan, kemunduran/degradasi, sehingga dapat dikembalikan pada kondisi aslinya dan berfungsi sebagaimana mestinya.
5.	Puspitasari	Pembobotan berdasarkan kriteria pelestarian, yaitu peranan sejarah, keluarbisaan, memperkuat kawasan, kejamakan, kelangkaan, dan keaslian bangunan.	Berdasarkan perhitungan makna kultural, didapatkan hasil bahwa dalam menentukan arahan pelestarian dibagi menjadi 3 kelas, dengan interval sebagai berikut: § Potensial tinggi: >44 § Kurang potensial: <44	§ Preservasi Tingkat perubahan yang timbul akibat adanya pelestarian sangat kecil atau tidak ada. Upaya preservasi, yaitu dalam bentuk restorasi dan rekonstruksi. § Konservasi Tingkat perubahan yang timbul akibat adanya pelestarian masih tergolong kecil. Upaya konservasi, yaitu dalam bentuk preservasi, restorasi, renovasi, rekonstruksi, dan adaptasi. § Rehabilitasi/restorasi Mengembalikan kondisi suatu bangunan atau unsur-unsur kawasan yang telah mengalami kerusakan, kemunduran/degradasi, sehingga dapat dikembalikan pada kondisi aslinya dan berfungsi sebagaimana mestinya.

Sumber: Setyawan (2005:142-146), Virgiyani (2002:183-185), Tantri (2004:127-130), Pratomo (2006:328), Puspitasari (2008:169-172)

## 2. Pelestarian non fisik

### § Metode ekonomi

Metode ekonomi dalam pelestarian bangunan dapat dijabarkan, yaitu sebagai berikut (Catanese & Snyder, 1988: 425-431):

#### ü Insentif pajak, antara lain berupa:

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

#### ü Subsidi

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

#### ü Pinjaman

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

### § 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 (Pratomo, 2006:49).

### § Metode hukum

Metode hukum yang digunakan sebagai metode perlindungan bangunan yang dilestarikan, yaitu sebagai berikut (Attoe dalam Catanese & Snyder, 1988: 426-428):



- ü Pedoman desain (*Design Guidelines*)

Pedoman ini digunakan untuk mengendalikan kemungkinan terjadinya desain dan konstruksi baru yang dinilai menyimpang dari karakter bangunan atau lingkungan cagar budaya serta berpeluang merusak karakter tersebut.

- ü Penentuan wilayah (*Zoning*)

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

- ü 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.

- ü Kepemilikan (*Ownership*)

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

### 2.10.5 Metode *Importance Performance Analysis* (IPA)

IPA merupakan suatu metode analisis yang merupakan kombinasi antara atribut-atribut tingkat kepentingan dan pendapat terhadap kualitas pelayanan ke dalam bentuk dua dimensi. Hasil analisis meliputi saran berdasarkan ukuran tingkat kepentingan (*importance*) dan kualitas pelayanan (*performance*), yang selanjutnya dapat dipergunakan untuk menetapkan strategi peningkatan kualitas pada kawasan perkotaan.

Terdapat 2 buah variabel dalam penelitian ini, yaitu X dan Y, dengan X merupakan pendapat terhadap kualitas ruang publik yang dapat memberikan kepuasan kepada konsumen, sedangkan Y merupakan tingkat kepentingan konsumen. Rumus yang digunakan adalah sebagai berikut:

#### A. Pembobotan

Penilaian setiap item pendapat-preferensi dilakukan dengan menggunakan skala Likert yang terdiri atas lima tingkat. Berdasarkan hasil penilaian kepentingan dan hasil penilaian pendapat terhadap kualitas kawasan akan dihasilkan suatu

perhitungan mengenai tingkat kesesuaian antara tingkat kepentingan konsumen dan tingkat kualitas kawasan yang digunakan. Tingkat kesesuaian adalah hasil perbandingan skor pendapat terhadap kualitas dengan skor kepentingan. Tingkat kesesuaian inilah yang akan menentukan urutan prioritas peningkatan faktor-faktor yang mempengaruhi kepuasan konsumen. Penilaian terhadap tingkat kepentingan, terdiri dari sangat penting, penting, ragu-ragu, tidak penting dan sangat tidak penting. Kemudian, masing-masing penilaian diberikan bobot sebagai berikut:

- Jawaban sangat penting diberi bobot 5;
- Jawaban penting diberi bobot 4;
- Jawaban ragu-ragu diberi bobot 3;
- Jawaban tidak penting diberi bobot 2; dan
- Jawaban sangat tidak penting diberi bobot 1.

Penilaian kualitas dimulai dari sangat puas, puas, ragu-ragu, tidak puas dan sangat tidak puas. Kelima penilaian tersebut diberikan bobot sebagai berikut:

- Jawaban sangat puas diberi bobot 5;
- Jawaban puas diberi bobot 4;
- Jawaban ragu-ragu diberi bobot 3;
- Jawaban tidak puas diberi bobot 2; dan
- Jawaban sangat tidak puas diberi bobot 1.

## B. Tingkat Kesesuaian

Kepuasan konsumen digambarkan oleh tingkat kesesuaian antara penilaian pendapat terhadap kualitas dan penilaian tingkat kepentingan aspek-aspek dalam kegiatan pelestarian. Apabila nilainya melebihi 100%, maka konsumen dinilai sangat puas, sedangkan jika di bawah 100% menandakan bahwa terdapat satu atau beberapa aspek yang dianggap perlu ditingkatkan kualitasnya sehingga kepuasan konsumen terpenuhi. Tingkat kesesuaian dapat diperoleh dengan menggunakan rumus:

$$Tki = \frac{Xi}{Yi} \times 100\% \quad (2.1)$$

dengan:

Tki = Tingkat kesesuaian responden (konsumen)

Xi = Skor penilaian pendapat terhadap kualitas kawasan cagar budaya

Yi = Skor penilaian kepentingan kawasan cagar budaya



**C. Diagram Kartesius**

Diagram Kartesius merupakan suatu bangun yang dibagi atas 4 (empat) bagian yang dibatasi oleh dua buah garis yang berpotongan tegak lurus pada titik-titik (X,Y), dimana X merupakan rata-rata dari rata-rata skor tingkat pendapat atau kepuasan pengguna terhadap seluruh faktor atau atribut, sedangkan Y adalah rata-rata dari rata-rata skor tingkat kepentingan seluruh faktor yang mempengaruhi kepuasan konsumen. Secara keseluruhan terdapat K faktor atau atribut. Faktor atau atribut yang dimaksud dalam hal ini adalah item. Dalam penyederhanaan rumus, maka untuk setiap faktor yang mempengaruhi kepuasan konsumen dengan:

$$\bar{X} = \frac{\sum Xi}{n} \tag{2.2}$$

$$\bar{Y} = \frac{\sum Yi}{n} \tag{2.3}$$

dengan:

X = Skor rata-rata tingkat pendapat

Y = Skor rata-rata tingkat kepentingan

n = Jumlah responden

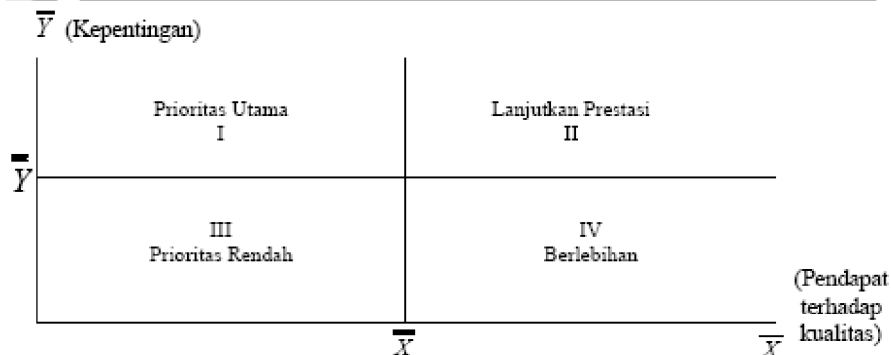
Kemudian untuk menentukan batas obyektif dalam pemetaan atribut pada Diagram Kartesius, yaitu titik-titik ( X ,Y ) digunakan rumus:

$$\bar{X} = \frac{\sum_{i=1}^N \bar{X}_i}{K} \tag{2.4}$$

$$\bar{Y} = \frac{\sum_{i=1}^N \bar{Y}_i}{K} \tag{2.5}$$

dengan

K = Banyaknya item/atribut/fakta yang dinilai konsumen.



**Gambar 2.6 Diagram Importance Performance Matrix**

Sumber: Supranto, 2002:242



Strategi yang dapat dilakukan berkenaan dengan posisi masing-masing variabel pada keempat kuadran tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

- I. Menunjukkan faktor atau atribut yang dianggap mempengaruhi kepuasan konsumen, termasuk unsur-unsur jasa yang dianggap penting oleh konsumen, namun manajemen belum melaksanakannya sesuai dengan kepentingan yang diharapkan konsumen sehingga tingkat kepuasan yang diperoleh masih sangat rendah. Variabel-variabel yang masuk dalam kuadran ini harus ditingkatkan.
- II. Menunjukkan unsur pokok yang dianggap penting oleh pengguna dan faktor-faktor yang dianggap penting oleh konsumen telah sesuai dengan yang dirasakannya sehingga tingkat kepuasan relatif tinggi. Variabel-variabel yang termasuk dalam kuadran ini harus tetap dipertahankan atau bahkan terus ditingkatkan, karena semua variabel ini menjadikan kawasan cagar budaya tersebut unggul di mata konsumen.
- III. Kuadran ini memuat faktor-faktor yang dianggap kurang penting oleh konsumen dan pada kenyataannya kualitas yang ditampilkan tidak terlalu istimewa. Peningkatan variabel-variabel yang termasuk dalam kuadran ini dapat dipertimbangkan kembali karena pengaruhnya terhadap manfaat yang dirasakan oleh konsumen sangat kecil.
- IV. Kuadran ini menunjukkan faktor-faktor yang dianggap kurang penting oleh konsumen dan dirasakan terlalu berlebihan, namun tingkat kepuasan yang dirasakan konsumen saat berada di ruang luar sangat tinggi. Variabel-variabel yang termasuk dalam kuadran ini dapat dikurangi agar biaya pembangunan dan pemeliharaan kawasan cagar budaya dapat dihemat.

### **2.10.6 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 Pelestarian 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 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, pengawasan, 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 Khusus Ibukota Jakarta Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Pelestarian dan Pemanfaatan Lingkungan dan Bangunan Cagar Budaya

Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 1999 merupakan salah satu peraturan yang dikeluarkan oleh Gubernur Kepala Daerah DKI Jakarta. Tujuan dari Pelestarian dan Pemanfaatan Lingkungan dan Bangunan Cagar Budaya, yaitu sebagai berikut:

- § Mempertahankan dan memulihkan keaslian lingkungan dan bangunan yang mengandung nilai sejarah, ilmu pengetahuan dan kebudayaan.
- § Melindungi dan memelihara lingkungan dan bangunan cagar budaya dari kerusakan dan kemusnahan baik karena tindakan manusia maupun proses alam.
- § Mewujudkan lingkungan dan bangunan cagar budaya sebagai kekayaan budaya untuk dikelola, dikembangkan dan dimanfaatkan sebaik-baiknya dan sebesar-besarnya untuk kepentingan pembangunan dan citra positif Kota Jakarta sebagai Ibukota Negara, kota jasa, dan tujuan wisata.

Lingkup yang diatur dalam Perda No. 9 Tahun 1999, yaitu sebagai berikut:

- § Penentuan kriteria serta penggolongan lingkungan dan bangunan cagar budaya.
- § Pelestarian lingkungan dan bangunan cagar budaya.
- § Pemanfaatan lingkungan dan bangunan cagar budaya.

#### 2.11 Studi-studi Terdahulu

Studi studi yang berkaitan dengan kawasan maupun bangunan cagar budaya yang dapat memberikan kontribusi bagi peneliti dalam melakukan penelitian mengenai Perubahan Bangunan Cagar Budaya Kawasan Pecinan Kota Tua Jakarta. Studi-studi terdahulu tersebut antara lain dapat dilihat pada Tabel 2.10.

#### 2.12 Kerangka Teori

Berdasarkan kajian pustaka yang telah dilakukan, maka dapat dibuat sebuah diagram kerangka teori yang berisi mengenai kajian pustaka yang digunakan dalam Perubahan Kawasan Pecinan Kota Tua Jakarta (Gambar 2.7).



**Tabel 2.10 Studi-studi terdahulu**

No	Judul/Penulis	Tujuan	Variabel	Analisis	Perbedaan	Persamaan	Manfaat
1	Preservation and Conservation of Kultural Heritage in Indonesia. Budiharjo (1997)	Mengidentifikasi elemen-elemen fisik kota (bangunan dan lingkungan), mempelajari tindakan untuk melindungi dan melestarikan bangunan cagar budaya	Gaya arsitektur, Ornament bangunan, Elemen bangunan, usia bangunan, Elemen pembentuk lingkungan, dan criteria pelestarian.	Analisis kondisi bangunan, faktor-faktor penyebab kerusakan bangunan.	Pembahasan lebih ditekankan pada aspek desain arsitektur dan konstruksi bangunan	Persamaan terdapat pada faktor-faktor Penyebab perubahan bangunan dan lingkungan serta usulan pelestarian fisik kawasan yang lebih bersifat teknis terhadap lingkungan dan bangunan cagar budaya.	Memberikan manfaat dalam telaah mengenai faktor penyebab kerusakan dan pelestarian fisik pada kawasan cagar budaya.
2	Panduan Pelestarian Bangunan Tua/Bersejarah di Kawasan Pecinan-Pasar Baru Bandung. Nurmala (2003)	Mempelajari tindakan untuk melindungi dan melestarikan bangunan cagar budaya di Kota Bandung	Peraturan perundangan tentang pelestarian, tipologi, komponen dan elemen bangunan, tingkat kerusakan dan faktor kerusakan bangunan	Analisis bangunan di kawasan studi, faktor-faktor penyebab kerusakan Bangunan, arahan pelestarian	Pembahasan lebih ditekankan pada kebijakan dan panduan teknis dalam pelestarian serta wilayah studi yang berbeda	Persamaan terdapat pada penggunaan analisis penyebab kerusakan dan pelestarian bangunan pada kawasan studi, serta memiliki karakteristik kawasan yang sama, yaitu kawasan pecinan	Memberikan manfaat dalam telaah mengenai faktor penyebab kerusakan dan arahan pelestarian bangunan pada kawasan cagar budaya
3	Studi Pelestarian Kawasan Masjid Menara Kudus Kabupaten Kudus Jawa Tengah. Setyawan (2005)	Mengidentifikasi karakteristik bangunan dan lingkungan serta mengevaluasi penyebab kerusakan dan perubahan bangunan cagar budaya, serta memberikan usulan pelestarian di kawasan studi.	Elemen dasar pembentuk kawasan ( <i>landmark, path, edge, node, district</i> ), sosial budaya masyarakat, faktor perubahan dan kerusakan dan strategi pelestarian	Analisis sejarah perkembangan kota, elemen dasar citra kawasan, sosial budaya, analisis bangunan di kawasan studi, penetapan makna kultural.	Tujuan penelitian serta wilayah studi yang berbeda.	Persamaan terdapat pada pembahasan mengenai elemen dasar citra kawasan, sosial budaya, analisis bangunan serta arahan pelestarian di kawasan studi.	Memberikan manfaat dalam mengevaluasi penyebab perubahan bangunan cagar budaya, sosial budaya, serta arahan pelestarian kawasan
4	Penataan Kawasan	Membahas mengenai karakteristik bangunan	Nilai kultural (estetika, kejamakan,	Analisis deskriptif (metode pembobotan)	Tujuan penelitian serta wilayah	Persamaan terdapat pada	Variabel faktor-faktor perubahan dan

Lanjutan Tabel 2.10 Studi-studi terdahulu

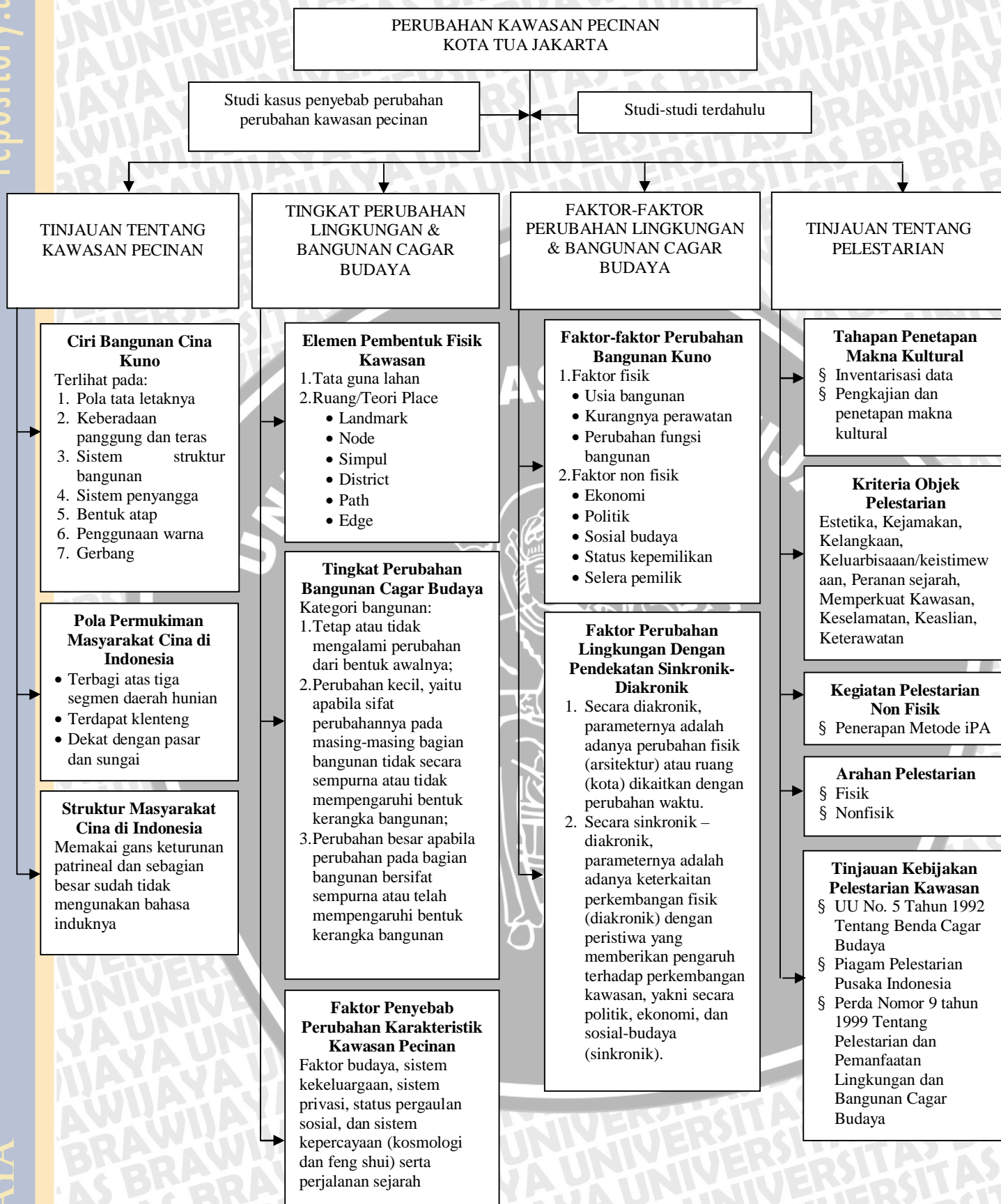
No	Judul/Penulis	Tujuan	Variabel	Analisis	Perbedaan	Persamaan	Manfaat
	Konservasi Kawasan Kembang Jepun Virgyani (2002)	cagar budaya di kawasan Kembang Jepun dan faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan kawasan serta menentukan konsep pelestarian yang sesuai untuk wilayah studi	kelangkaan, peran sejarah, pengaruh terhadap lingkungan, keistimewaan), sejarah bangunan cagar budaya (usia bangunan, fungsi bangunan, kepemilikan dan fasade), dan fisik bangunan (ketinggian, skyline, kepadatan bangunan, KDB, KLB, GSB dan garis sempadan.	dengan variabel estetika, kejamakan, kelangkaan, peran sejarah, pengaruh terhadap lingkungan dan keistimewaan, serta analisis sinkronik diakronik kawasan.	studi yang berbeda.	penggunaan faktor-faktor perubahan dan perusakan bangunan cagar budaya. Penggunaan analisis sinkronik diakronik kawasan sera arahan pelestarian yang sesuai pada kawasan studi.	perusakan bangunan cagar budaya dapat digunakan dalam Pertimbangan pemilihan variabel faktor fisik dan non fisik perubahan dan perusakan bangunan cagar budaya, serta memberikan manfaat dalam analisis sinkronik diakronik kawasan serta arahan pelestarian di wilayah studi
5.	Karakteristik Kawasan Pecinan Kediri Tantri (2004)	Membahas mengenai karakteristik kawasan, faktor perubahan serta konsep pelestarian di wilayah studi	Karakteristik fisik kawasan, sosial budaya masyarakat, perubahan karakteristik dan konsep pelestarian	Analisis deskriptif mengenai kondisi sosial budaya, karakteristik kawasan, faktor perubahan, dan konsep pelestarian	Lokasi wilayah studi yang berbeda	Persamaan terhadap penggunaan elemen dasar kawasan dan persamaan karakteristik kawasan pecinan	Sebagai bahan pertimbangan dalam mengidentifikasi karakteristik kawasan serta bahan perbandingan dengan kawasan pecinan di wilayah lain
6.	Pelestarian Kawasan Kampung Batik Laweyan Kota Surakarta Pratomo (2006)	Menentukan bangunan kuno potensial yang perlu dilestarikan serta memberikan usulan pelestarian bagi wilayah studi	Kriteria objek pelestarian (estetika, kejamakan, kelangkaan, keluarbisaan, peranan sejarah, keaslian bangunan, keterawatan, dan memperkuat kawasan), nilai	Analisis deskriptif (metode pembobotan dengan variabel estetika, kejamakan, kelangkaan, keluarbisaan, peranan sejarah, keaslian, keterawatan, dan memperkuat	Pembahasan mengenai kampung tradisional yang berpengaruh terhadap citra kawasan serta penggunaan beberapa metode yang berbeda	Persamaan terdapat penggunaan variabel nilai kultural dan arahan pelestarian sesuai kawasan studi	Sebagai masukan dalam penentuan dan pemilihan variabel pelestarian yang akan digunakan serta penentuan arahan pelestarian



Lanjutan Tabel 2.10 Studi-studi terdahulu

No	Judul/Penulis	Tujuan	Variabel	Analisis	Perbedaan	Persamaan	Manfaat	
7.	Pelestarian Kawasan Pecinan Kota Pasuruan Puspitasari (2008)	Membahas mengenai karakteristik kawasan, faktor kerusakan dan perubahan serta arahan pelestarian di wilayah studi	histori, tata guna lahan, kondisi bangunan, sosial budaya dan ekonomi masyarakat, pelestarian fisik, pelestarian nonfisik	Kriteria objek pelestarian (kejamakan, kelangkaan, keluarbisaaan, peranan sejarah, keaslian dan memperkuat kawasan), nilai historis, tata guna lahan, kondisi bangunan, sosial budaya dan ekonomi masyarakat, pelestarian fisik, pelestarian nonfisik	kawasan), analisis development dengan metode <i>Analytic Hierarchy Process</i>	Pembahasan mengenai kerusakan dan lokasi wilayah studi yang berbeda	Persamaan terhadap penggunaan elemen dasar kawasan dan persamaan karakteristik kawasan pecinan	Sebagai bahan pertimbangan dalam mengidentifikasi karakteristik kawasan serta bahan pembanding dengan kawasan pecinan di wilayah lain

Sumber : 1. Budihardjo (1997), 2. Nurmala (2003), 3. Setyawan (2005), 4. Virgyani (2002), Tantri (2004), Pratomo (2006), Puspitasari (2008)



Gambar 2.7 Kerangka teori



TINJAUAN PUSTAKA .....	17
2.1 Tinjauan Perubahan Lingkungan dan Bangunan Cagar Budaya .....	17
2.1.1 Perubahan lingkungan cagar budaya .....	17
2.1.2 Kriteria tingkat perubahan bangunan cagar budaya .....	18
2.2 Faktor-faktor Penyebab Perubahan Lingkungan dan Bangunan Cagar Budaya .....	19
2.3 Tinjauan Bangunan Cagar Budaya .....	26
2.3.1 Usia bangunan .....	26
2.3.2 Fungsi bangunan .....	27
2.3.3 Bentuk dan tatanan massa bangunan .....	27
2.4 Tinjauan Awal Kawasan Pecinan .....	28
2.4.1 Prinsip perencanaan Kota Cina .....	28
2.4.2 Ciri bangunan Cina kuno .....	29
2.4.3 Pola permukiman masyarakat Cina di Indonesia .....	37
2.4.4 Struktur masyarakat Cina di Indonesia .....	41
2.4.5 Faktor penyebab perubahan karakteristik kawasan .....	42
2.5 Ketentuan Bangunan .....	43
2.5.1 Ketentuan teknis bangunan .....	43
2.5.2 Peruntukan dan intensitas bangunan .....	44
2.6 Elemen pembentuk fisik kawasan .....	45
2.6.1 Tata guna lahan ( <i>land use</i> ) .....	45
2.6.2 Ruang .....	46
2.6.3 Bangunan .....	46
2.7 Citra Kawasan ( <i>Place Theory</i> ) .....	47
2.8 Tinjauan tentang Perkembangan Kawasan dengan Pendekatan Sinkronik - Diakronik .....	52
2.9 Tinjauan Kebudayaan .....	56
2.9.1 Pengertian budaya .....	56
2.9.2 Karakteristik dan bentuk kebudayaan .....	57
2.10 Tinjauan Tentang Pelestarian .....	59
2.10.1 Pengertian pelestarian .....	59
2.10.2 Penetapan makna kultural .....	60
2.10.3 Kriteria objek pelestarian .....	61
2.10.4 Tindakan pelestarian .....	67
2.10.5 Metode <i>Importance Performance Analysis</i> (IPA) .....	73
2.10.6 Tinjauan kebijakan pelestarian .....	76
2.11 Studi-studi Terdahulu .....	78
2.12 Kerangka Teori .....	78

Gambar 2.1 Bentuk-bentuk atap gaya bangunan Cina .....	32
Gambar 2.2 Bentuk sebuah bangunan <i>courtyard</i> di Cina .....	36
Gambar 2.3 Elemen-elemen utama dalam permukiman masyarakat Cina di Indonesia.....	39
Gambar 2.4 Morfolitik permukiman masyarakat Cina di Indonesia.....	40
Gambar 2.5 Model morfologi dan model ekonomi permukiman masyarakat Cina abad ke-16 hingga 18M.....	40
Gambar 2.6 Diagram <i>Importance Performance Matrix</i> .....	75
Gambar 2.7 Kerangka teori .....	82
Tabel 2.1 Jenis dan tindakan kerusakan pada bangunan cagar budaya .....	21
Tabel 2.2 Faktor-faktor penyebab perubahan atau kerusakan bangunan.....	25
Tabel 2.3 Struktur masyarakat Cina.....	41
Tabel 2.4 Elemen citra kawasan .....	52
Tabel 2.5 Fungsi dan bentuk elemen-elemen citra kawasan .....	54
Tabel 2.6 Kriteria objek pelestarian menurut ahli perkotaan .....	62
Tabel 2.7 Kriteria objek pelestarian berdasarkan hasil studi terdahulu .....	63
Tabel 2.8 Jenis Kegiatan pelestarian dan tingkat perubahan.....	69
Tabel 2.9 Arahan pelestarian fisik berdasarkan hasil studi terdahulu.....	70
Tabel 2.10 Studi-studi terdahulu .....	79

