

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. Tinjauan Historis Kawasan *Bergenbuurt*

4.1.1. Sejarah pembentukan Kawasan *Bergenbuurt*

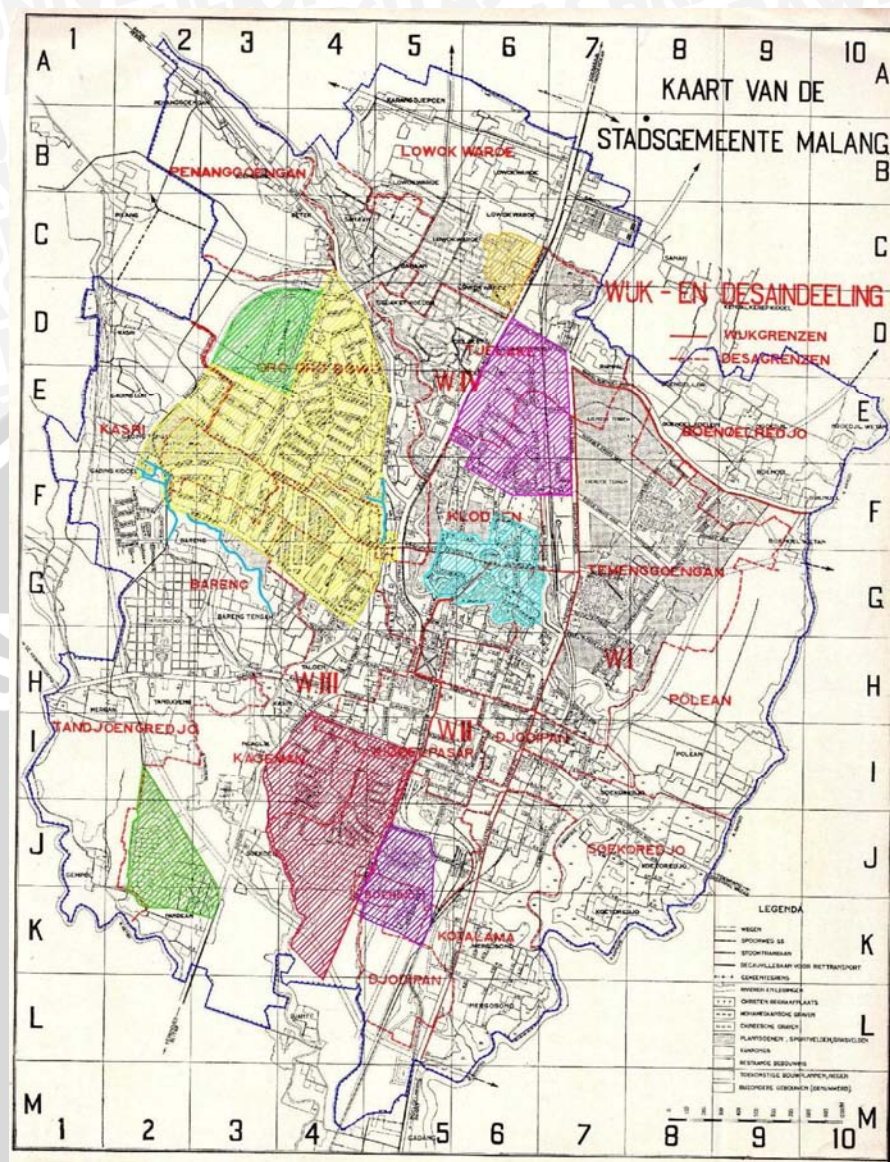
Kota Malang pernah menjadi lokasi pendudukan Belanda di Jawa Timur pada masa penjajahan. Pada tahun 1767 penjajah Belanda mulai menduduki Malang dan membangun pemerintahannya sampai tentara Jepang datang tahun 1942. Malang merupakan kota pedalaman, karena berada di lembah sungai dan merupakan daerah pegunungan (Santoso, 1984:22). Berbeda dengan kota yang berada di daerah pesisir, perkembangan kota pedalaman baru terjadi setelah diberlakukannya Undang-Undang Gula dan Undang-Undang Agraria tahun 1870. Penerapan kedua undang-undang tersebut membuka peluang bagi pihak swasta untuk dapat menyewa tanah pemerintah sebagai lahan perkebunan. Kondisi ini mendukung perkembangan kota-kota pedalaman, termasuk Malang. Sejak saat itu pemerintah kolonial mulai membangun jaringan infrastruktur dan komunikasi, sehingga membuka akses kota pedalaman dengan daerah sekitarnya. Hal inilah yang menyebabkan Malang semakin berkembang sebagai kota perkebunan. Malang yang sebelumnya berada dibawah Karesidenan Pasuruan semakin berkembang setelah ditetapkan menjadi suatu Kotapraja (*Gementee*) pada tahun 1914 (Handinoto, 1996).

Pada perkembangan selanjutnya, pemerintah kolonial menyusun delapan rencana perluasan pembangunan kota (*bouwplan*) yang fungsinya untuk mengatur dan mengendalikan pertumbuhan kota. Keberadaan *bouwplan* ini bermanfaat bagi Kota Malang, sebab perkembangan selanjutnya menjadi lebih terarah, terencana dan terkendali (Basundoro, 2009:275). Penjelasan mengenai masing-masing *bouwplan* dapat diketahui pada tabel 4.1 berikut. Lokasi masing-masing *bouwplan* dapat diketahui pada gambar 4.1.

Tabel 4. 1 Rencana Perluasan Pembangunan (*Bouwplan*) di Kota Malang

<i>Bouwplan</i>	Lokasi	Tahun pelaksanaan	Keterangan
I (<i>Oranjebuurt</i> , daerah Oranye)	Di daerah antara Rampal- daerah yang berbatasan dengan rel kereta api yang memasuki Kota Malang.	Dimulai pada 18 Mei 1917	Merupakan kawasan perumahan bagi golongan Eropa. Area seluas 12.939m ² ini disebut <i>Oranjebuurt</i> , sebab nama jalan yang ada di lokasi tersebut diambil dari nama anggota keluarga Kerajaan Belanda pada masa itu.
II (<i>Gouverneur-Generaalbuurt</i> ,)	Daerah Alun-Alun Tugu (Alun - Alun Balaikota Malang)	Dimulai pada 26 April 1920	Merupakan daerah pusat pemerintahan yang baru dan bernuanasa barat (<i>western</i>), karena daerah yang lama terlalu (Kawasan Alun-Alun Merdeka) dianggap berbau <i>Indisch</i> . Rencana ini dengan luas 15.547 m ² . Daerah ini dinamakan <i>Gouverneur-Generaalbuurt</i> yang kemudian terkenal sebagai Kawasan Alun-Alun Bunder (<i>JP. Coen Plein</i> atau Alun-Alun Tugu).
III (daerah pemakaman golongan Eropa)	Kecamatan Sukun, bagian selatan Kota Malang	Dimulai pada 26 April 1920.	Merupakan kompleks pemakaman bagi orang Eropa. Daerah yang dipilih adalah Sukun dengan luas area 3.470 m ² . Daerah ini dipilih karena daerahnya cukup luas dan penduduknya masih jarang.
IV	Di antara Sungai Brantas dan jalan menuju ke Surabaya	Dimulai antara tahun 1920 - 1924	Rencana pembangunan ini terutama diperuntukkan bagi perumahan kelas menengah dan bawah. Perluasan direncanakan akan dilakukan di antara sungai Brantas dan jalan menuju ke Surabaya dengan luas area 4.140 m ² .
V (<i>Bergenbuurt</i> , Kawasan Jalan Gunung-Gunung)	Pada bagian barat pusat pemerintahan kota (Alun-Alun Tugu)	Dimulai antara tahun 1924 - 1925	Dalam kurun waktu tahun 1920 sampai 1930 penduduk golongan Eropa di Malang meningkat sampai lebih 100 %, sehingga perumahan bagi golongan Eropa di Malang dirasakan sangat kurang. Pelaksanaan <i>bouwplan</i> V ditujukan untuk penyediaan perumahan bagi golongan Eropa di Malang, golongan menengah ke atas. Letaknya di sebelah barat kota sekaligus sebagai upaya menghentikan pertumbuhan kota yang memanjang seperti pita ke arah utara.
VI (<i>Eilandenbuurt</i> , Kawasan Jalan Pulau-Pulau)	Bagian tenggara kota	Dimulai antara tahun 1925 - 1930	Perluasan VI ini bertujuan untuk memberi perhubungan yang baik pada bagian tenggara kota, dari alun-alun ke selatan dan dari Sawahan ke timur dan barat, sehingga mampu mengurangi tekanan lalu lintas di daerah baru. Rencana ini memiliki luas area 220.901 m ² .
VII	Bagian barat kota, di sebelah utara Kawasan <i>Bergenbuurt</i> . Sekarang menjadi kawasan Politeknik Kesehatan dan di depannya terdapat monumen dan taman Simpang Balapan.	Dimulai antara tahun 1925 - 1940	Rencana pembangunan kota VII ini dimaksudkan sebagai kelanjutan dari <i>bouwplan</i> V. Di daerah ini juga didirikan sebuah arena pacuan kuda. Perumahan daerah ini terutama disediakan untuk hunian jenis villa, yaitu jenis perumahan dengan kavling besar seperti pada <i>Bouwplan</i> V.
VIII	Di dekat emplasemen kereta api dan trem uap di bagian selatan kota	Dimulai antara tahun 1925 - 1940	Dibangun sehubungan dengan semakin meningkatnya perkembangan industri di Malang, maka dirasa perlu menyediakan area industri khusus. Zona industri tersebut diperuntukkan bagi perusahaan besar. Daerah industri ini direncanakan seluas 179.820 m ² .

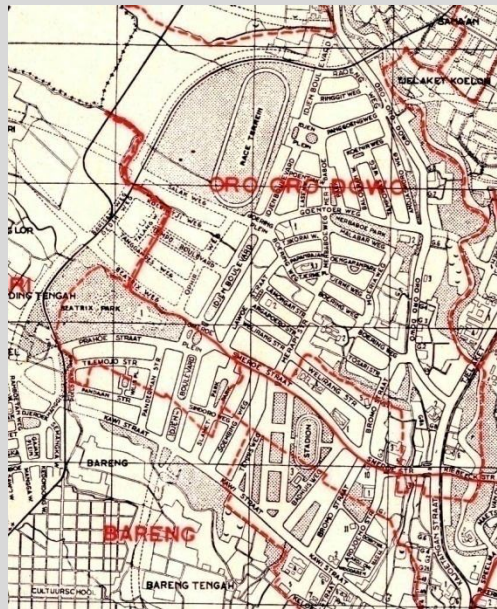
Sumber: Handinoto & Soehargo, 1996



<p>Skala 1 : 973</p> <p>0 1 2 3 4 cm</p> <p>0 973 1946 2919 3892 m</p> <p>Sumber: Stads Gemeente Malang, 1914 - 1939</p>	Keterangan			
		Bouwplan I (Oranjebuurt)		Bouwplan VII
		Bouwplan II (Gouverneur-Generaalbuurt)		Bouwplan VIII
		Bouwplan III (Makam Sukun)		
		Bouwplan IV (Celaket)		
		Bouwplan V (Bergenubuurt)		
		Bouwplan VI (Eilandenbuurt)		

Gambar 4. 1 Peta lokasi *Bouwplan* I sampai VIII tahun 1914 - 1939

Kawasan *Bergenbuurt* (*bouwplan V*) merupakan suatu kawasan hunian yang dibangun pada tahun 1924/1925. Maksud pembangunan kawasan ini adalah untuk menyediakan hunian bagi golongan Eropa di Malang, sebab antara tahun 1920-1930 pertumbuhan penduduk golongan Eropa di Malang berlangsung dengan pesat. Dalam kurun waktu tersebut penduduk kota meningkat dari 42.000 jiwa menjadi 86.000 jiwa atau lebih dari dua kali lipat (Bogaers dalam Handinoto, 1996: 40). Kebanyakan penduduk tersebut merupakan golongan keturunan Eropa. Perumahan yang tersedia bagi golongan Eropa di Kota Malang dianggap tidak mencukupi lagi. Dewan kota merencanakan pembangunan perumahan khusus bagi golongan Eropa tersebut, yang tertuang dalam rencana perluasan pembangunan kota (*Bouwplan*) V. Peta *Bergenbuurt* pada awal masa pembangunan dapat diketahui dari gambar 4.2 berikut.



Gambar 4. 2 Peta Kawasan *Bergenbuurt* tahun 1930.
Sumber: *Stadsgementee* Malang, 1914-1942.

4.1.2. Morfologi Kawasan *Bergenbuurt*

Pelaksanaan *bouwplan V* diarahkan di bagian barat kota. Alasannya karena keadaan geografis tanahnya yang relatif tinggi sehingga lebih disukai untuk pembangunan perumahan (kata *Bergenbuurt* yang dalam bahasa Belanda berarti “daerah tinggi di bagian barat kota”). Saat itu pembangunan kota ke arah lain sudah tidak memungkinkan lagi. Pada tahun 1924 perkembangan kota cenderung mengarah ke utara kota, sehingga morfologi Kota Malang berbentuk memanjang seperti pita dan semakin menjauhi pusat pemerintahan

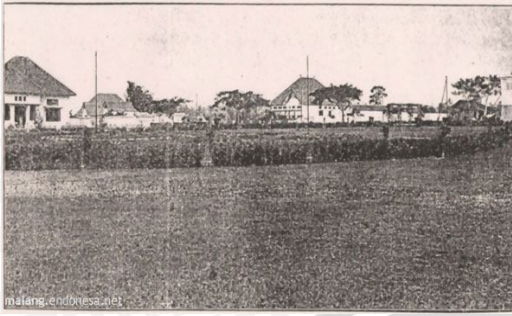
(Alun-Alun Tugu). Adanya rencana perluasan pembangunan V ini diharapkan mampu menyeimbangkan perkembangan kota ke arah barat dan tidak memanjang lagi.

Kawasan *Bergenbuurt* terdiri atas beberapa blok perumahan yang berbentuk semi-grid. Setiap blok perumahan dihubungkan dengan blok lainnya melalui jalan lingkungan dengan karakteristik yang sama, yaitu memiliki lebar antara 5 sampai 7 meter, dengan penghijauan berupa taman diluar tapak perumahan. Seluruh jalan lingkungan di kawasan ini berpotongan dengan tiga jalan utama, yakni Jl. Ijen, Jl. Semeru dan Jl. Kawi.

Jalan utama di kawasan ini adalah Jl. Ijen yang membujur ke arah utara-selatan. Setiap perpotongan antara Jl. Ijen dengan jalan lain yang membujur ke arah timur-barat selalu diselesaikan dengan taman-taman yang tertata, antara lain:

- Semeroe Plein (pertemuan antara Jl. Semeru dengan Jl. Ijen);
- Boering Plein (pertemuan antara Jl. Boering dengan Jl. Ijen);
- Ijen Plein (terletak pada akhir Jl. Ijen); dan
- Ardjoeno Park (terletak antara Jl. Arjuno dan Jl. Widodaren).

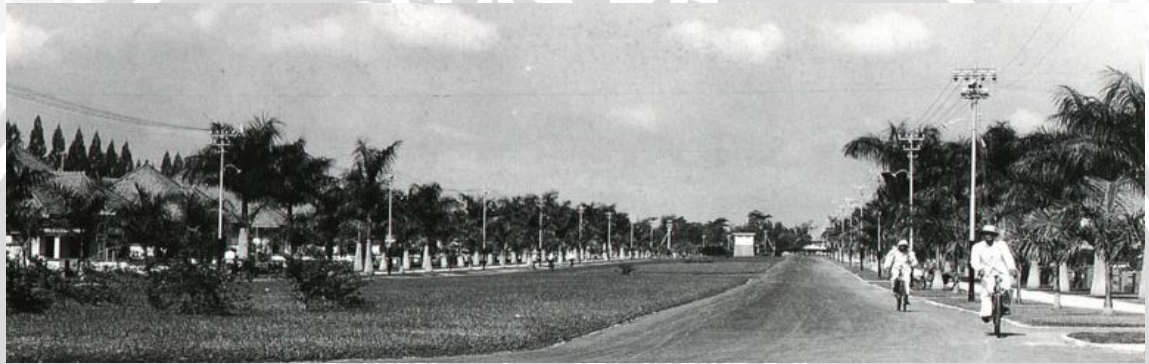
Jalan Ijen merupakan jalan utama pada perluasan Kota Malang ke arah barat. Keberadaannya dibuat semenarik mungkin, seperti dilengkapi dengan deretan pohon Palem Raja (*Roystenea regia*) di sisi kanan dan kirinya serta *boulevard* yang semakin menambah keindahan visual jalan. Ciri utama dari *Bouwplan* V itu sendiri adalah keindahan dan kekhasan Jl. Ijen. Ruas jalan ini pada dasarnya merupakan perumahan kavling besar/tipe vila yang disediakan bagi golongan Eropa, dengan bangunan-bangunan bercorak kolonial. Ciri lain yang cukup terkenal dari kawasan ini adalah pembangunan taman olahraga di Jl. Semeru. Areal ini terdiri dari stadion, lapangan hoki, dua lapangan sepak bola, sembilan lapangan tenis, kolam renang dan *club house*. Adanya fasilitas olahraga tersebut juga semakin memperkuat anggapan bahwa *Bergenbuurt* merupakan kawasan hunian yang terencana dengan baik bagi kepentingan golongan Eropa kelas menengah ke atas. Gambaran mengenai kondisi ruang terbuka hijau Kawasan *Bergenbuurt* pada awal masa pembangunannya dapat diketahui dari gambar 4.3 sampai 4.5 berikut.



Gambar 4.3 Ardjoeno Park, 1942.
Sumber: malang.endonesa.net (2009).



Gambar 4.4 Stadion Gajayana, 1950.
Sumber: malang.endonesa.net (2009).



Gambar 4.5 Idjen Boulevard tahun 1950.
Sumber: malang.endonesa.net (2009).

Selain Jl. Ijen, ruas jalan lain yang juga berperan penting adalah Jl. Semeru. Jalan ini merupakan jalur utama yang membujur dari arah timur-barat kota, menghubungkan Kawasan Alun-Alun Bunder (*Gouverneur – Generaalbuurt* atau *Bouwplan II*) sebagai pusat kota dengan Kawasan *Bouwplan V* yang akan dibangun. Jalan tersebut dimulai dari stasiun kereta api Kota Baru, terus ke arah Daendels Boulevard (sekarang Jl. Kertanegara), terus ke arah timur dan berakhir di Semeroe Plein. Pada Jl. Semeru dapat dilihat pemandangan ke arah Gunung Kawi sebagai *focalpoint* yang baik. Pemandangan ke arah Gunung Kawi tidak dapat lagi dinikmati secara leluasa dari arah Jl. Semeru, karena terhalang oleh bangunan Museum Brawijaya yang didirikan pada tahun 1967.

Pada tahun 1930-an dilaksanakan rencana perluasan pembangunan kota yang ketujuh dan merupakan lanjutan dari Kawasan *Bergenbuurt*. Dalam rencana ini disertakan pula pembangunan suatu areal pacuan kuda di bagian utara Jl. Ijen yang sekarang menjadi Kompleks Politeknik Kesehatan Malang atau Kawasan Simpang Balapan (Gambar 4.6). Pembangunan perumahan juga dilanjutkan, yakni rumah-rumah dengan tipe vila, sama dengan daerah *Bouwplan V*.



Gambar 4. 6 Lapangan balap kuda di Malang (sekarang Politeknik Kesehatan Malang).
Sumber: djawatempoedoele.multiply.com (2010).



Gambar 4. 7 Pemandangan Jl. Ijen tahun 1930-an sebelum dibangun Museum Brawijaya.
Sumber: desainlansekap.wordpress.com (2010).

4.1.3. Perkembangan Kawasan *Bergenbuurt*

A. Masa pra-kolonial (sebelum tahun 1767)

Masa pra-kolonial yang dimaksud dalam pembahasan ini adalah periode sebelum penjajah Belanda masuk ke Malang (sebelum tahun 1767). Pada masa ini tidak terdapat data pendukung yang dapat menjadi dasar penjelasan keberadaan kawasan *Bergenbuurt*, sehingga tidak dapat diketahui kondisinya secara pasti. Berdasarkan hasil studi literatur (Handinoto, 1996 dan Basundoro, 2010), wawancara dengan beberapa *key person* serta pengamat sejarah perkembangan Kota Malang (Drs. M. Dwi Cahyono, M. Hum.) diketahui bahwa sebelum berkembang menjadi lokasi hunian kolonial, *Bergenbuurt* diperkirakan berupa lahan tidak terbangun atau lahan kosong. Diperkirakan pada saat itu *Bergenbuurt* merupakan kawasan hutan atau lahan pertanian dan tidak terdapat permukiman penduduk.

B. Masa pendudukan Pemerintah Kolonial Belanda

1) Masa awal pendudukan (1767 – 1882)

Pada awal masa pendudukan Belanda (1767 sampai 1882) Kota Malang masih didominasi oleh lahan tak terbangun. Pembangunan hanya berlokasi di daerah pusat kota saat itu, yakni di sekitar Kawasan Alun-Alun Merdeka (Jl. Aries Munandar, Jl. Agus Salim, Jl. Yulius Usman, Jl. Kapten Tendean, Jl. Kyai Tamin dan sekitarnya). Kawasan lain di sekitarnya yang ikut berkembang di sekitar Alun-Alun ini antara lain Kampung Kauman (di belakang Masjid Jami' atau sekitar Jl. Hasyim Asy' ari), Kawasan Kampung Arab (Jl. Syarif Al Qodri) dan Pecinan (Jl. Sutan Sjahrir). Berikut ini merupakan peta Kota Malang tahun 1882 (Gambar 4.8).



Gambar 4. 8 Peta Kota Malang tahun 1882, sebelum pelaksanaan *Bouwplan*.
Sumber : Handinoto (1996).

Pada masa awal pendudukan Belanda, Alun-alun Merdeka merupakan simbol pusat pemerintahan dan kekuasaan. Pusat kontrol pemerintahan pada kota-kota kolonial di Jawa ditempatkan di sekitar alun-alun kota, termasuk semua bangunan pemerintahan dan bangunan keagamaan. Jadi alun-alun berfungsi sebagai "*Civic Center*" (Handinoto, 1996: 20). Pola permukiman yang terbentuk di sekeliling alun-alun menurut pengelompokan etnis penghuninya. Pola penyebaran permukiman di Malang sampai tahun 1914 adalah sebagai berikut (*Staadgemeente* Malang 1914-1939):

- Permukiman golongan Eropa terletak di dekat pusat pemerintahan serta jalan-jalan yang mempunyai nilai ekonomi yang tinggi, seperti di sebelah barat daya Alun-Alun, Tongan, Sawahan dan sekitarnya, selain itu juga terdapat disekitar Kayutangan, Oro-oro Dowo, Tjelaket, Klodjenlor dan Rampal.
- Permukiman etnis Cina terdapat di sekitar pasar, yang disebut sebagai daerah Pecinan (sebelah Tenggara dari alun-alun) atau di sekitar pusat perdagangan.
- Permukiman penduduk keturunan Arab berada disekitar Masjid Jami' (Kauman).
- Permukiman penduduk pribumi berada di kampung sebelah Selatan Alun-Alun, yaitu Kampung Kebalen, Penanggungan, Djodipan, Talon dan Klodjenlor.

Pada peta tersebut terlihat mulai terdapat lahan terbangun hanya di sekitar Celaket dan Rampal dan berbatasan dengan rel kereta api. Dalam pengembangan selanjutnya kawasan ini dibangun menjadi *Oranjebuurt*, hunian golongan Eropa pertama di Malang. Sekarang lokasi tersebut menjadi jalan dengan nama-nama pahlawan. Permukiman lain yang mulai berkembang tampak di sekitar jalan utama (Celaket atau Jl. Jaksa Agung Suprpto) dengan pola linear sepanjang sisi jalan. *Bergenbuurt* masih belum terbentuk, diperkirakan masih berupa lahan tak terbangun seperti hutan, lahan kosong atau lahan pertanian. Perkampungan di sekitar Sungai Brantas yang berada di sebelah timur dan timur laut *Bergenbuurt* juga masih belum berkembang. Dapat disimpulkan bahwa pengembangan kota pada masa ini masih terfokus di sekitar Kawasan Alun-Alun Merdeka sebagai pusat kota, serta di perkampungan etnis di sekitarnya.

2) Tahun 1883 – 1914

Pada masa ini Malang mulai berkembang pesat sebagai akibat penghapusan UU Gula dan UU SewaTanah. Kegiatan yang berkembang ditimbulkan dari banyaknya penyewa lahan perkebunan di sekitar Malang. Pengembangan infrastruktur mulai dilakukan untuk membuka akses dengan daerah sekitarnya. jaringan jalan mulai dibangun, rel kereta api sebagai sarana transportasi pengangkut hasil perkebunan mulai dirintis.

Pembangunan jalan diikuti oleh tumbuhnya permukiman seperti yang terdapat di sepanjang Celaket, jalan poros yang menghubungkan Malang dengan Surabaya (Jl. J.A. Soeprapto). Permukiman tersebut tumbuh tidak terkendali dan semakin menjauh dari pusat kota saat itu (Kawasan Alun-alun Merdeka). Permukiman lain yang timbul di sepanjang jalan adalah rumah-rumah di sisi Jl. Basuki Rachmad - Jl. Slamet Riyadi (Kawasan Kayu Tangan – Oro-Oro Dowo). Kondisi ini memaksa pemerintah kota untuk menyusun suatu rencana kota. Tujuannya adalah mengarahkan pertumbuhan kota sehingga menjadi lebih terarah dan terkendali. Perkampungan di sisi Sungai Brantas mulai tumbuh, seperti Kampung Oro-Oro Dowo (di Jl. B.S. Riyadi, belakang Toko Avia). Kampung lain yang juga berkembang yaitu pada lokasi di sekitar sungai yang berbatasan langsung dengan Jl. J.A. Soeprapto dan Jl. Basuki Rachmad (Kampung Kayu Tangan). Kampung-kampung tersebut berkembang di kedua sisi sungai dan dihuni oleh masyarakat dari golongan pribumi. Perkembangan tersebut dapat diketahui dari peta Kota Malang tahun 1914 pada gambar 4.9 berikut.



Gambar 4. 9 Peta Kota Malang tahun 1914.

Sumber : Handinoto (1996).

3) Tahun 1915 – 1939

Merupakan masa pelaksanaan rencana perluasan pengembangan kota (*Bouwplan*) yang berjumlah 8 rencana. Pada kurun waktu ini *Bergenbuurt* mulai dibangun (tepatnya tahun 1924-1925). Menyusul kemudian pembangunan kawasan

pacuan kuda di utara *Bergenbuurt*, tahun 1930-an. Perkembangan yang terjadi dimulai dari sisi timur *Bergenbuurt* (Jl. Semeru, Jl. Kawi, Jl. Guntur dan jalan-jalan lingkungan yang berpotongan dengan ketiga jalan tersebut). Dapat disimpulkan bahwa pada masa awal pembentukannya bagian timur Kawasan *Bergenbuurt* berkembang lebih pesat daripada bagian barat. Jalan Ijen menjadi pembatas antara kedua kawasan ini, sekaligus jalan utama. Penyebab perbedaan tingkat perkembangan tersebut antara lain karena bagian timur *Bergenbuurt* terhubung langsung dengan kawasan pusat kota (Alun-Alun Merdeka), serta jalan utama kota Malang (Jl. Jaksa Agung Soeprpto/Kawasan Celaket). Bagian ini juga berhubungan dengan Kawasan Pusat Pemerintahan Kolonial (Kawasan Alun-alun Tugu/J.P. Coen Plein). Perkembangan pada bagian barat kawasan diperkirakan terjadi setelah pembangunan Lapangan Pacuan Kuda (*Bowplan VII*), yaitu antara tahun 1934-1935. Perkembangan tersebut dapat diketahui dari peta Kota Malang tahun 1934 pada gambar 4.10 berikut.



Gambar 4. 10 Peta Kota Malang tahun 1934.
Sumber : Handinoto (1996).

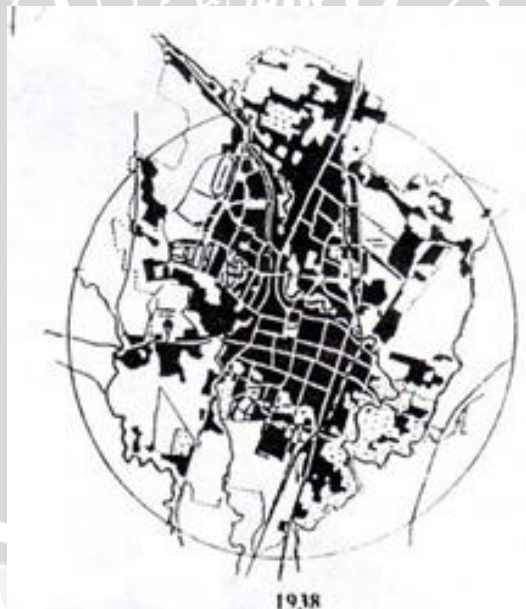
Perkembangan kampung semakin pesat. Pada Kawasan Oro-Oro Dowo pembangunan rumah tidak hanya mengikuti jalan, tetapi mulai melebar hingga mendekati sungai. Kampung Kayutangan yang berada di sisi barat Sungai Brantas juga mulai padat, pada bagian selatan perkembangannya sudah mencapai bagian di sekitar perpotongan antara Jl. Letjend Sutoyo, Jl. J.A. Soeprpto dan Jl. B.S. Riyadi.

4) Tahun 1935-1942

Pembangunan kawasan mulai pesat, terbukti dari banyaknya rumah dan sarana umum yang dibangun. Beberapa bangunan yang didirikan pada masa ini antara lain Gereja Santa Maria Bunda Karmel (1936), Gedung SMA 2 YPK (1939), serta Gedung SMAK St. Albertus (1940). Struktur kawasan *Bergenbuurt* mulai tampak secara menyeluruh dan mendekati kondisi tahun 2010. Perumahan di bagian utara kawasan mulai dibangun, seperti di Jl. Besar Ijen (Utara), Jl. Raung, Jl. Ringgit (Jl. TGP) dan Jl. Panggung. Gambaran yang mendeskripsikan kondisi Kawasan *Bergenbuurt* pada masa ini dapat diketahui dari gambar 4.11 dan 4.12 berikut.



Gambar 4. 11 Aerial view Jalan Ijen tahun 1940-an.
Sumber : malang4you.wordpress.com (2010).



Gambar 4. 12 Peta Kota Malang tahun 1938.
Sumber : Handinoto (1996).

Kondisi perkampungan semakin padat, seperti kondisi yang ada pada tahun 2010. Terlebih saat mulai dikembangkan Pasar Oro-Oro Dowo pada bagian utara Jl. Muria pada tahun 1934. Perkampungan Muria Dalam di belakang lokasi tersebut juga menjadi semakin padat akibat pembangunan pasar ini.

C. Masa pendudukan Jepang

Pada masa ini tidak terdapat pengembangan maupun pembangunan yang berarti di Kawasan *Bergenbuurt*. Hal ini tidak terlepas dari situasi politik, ekonomi serta keamanan yang tidak kondusif pasca Belanda keluar dari Indonesia dan Jepang mulai masuk. Akibatnya banyak terjadi eksodus besar-besaran penduduk golongan Eropa dari berbagai kota di Indonesia, termasuk Malang (Basundoro, 2009).

Dalam periode ini banyak terjadi pemberontakan antara masyarakat pribumi melawan tentara Jepang, akibat kerasnya sistem yang diberlakukan selama 3,5 tahun (1942 – 1945). Beberapa bangunan yang digunakan sebagai markas Tentara Jepang sekaligus sebagai penjara bagi tawanan antara lain Gedung SMAK St. Albertus (Jl. Talang) serta SMAK 2 YPK (Jl. Semeru).

D. Periode kemerdekaan

1) Masa awal kemerdekaan (1945-1950an)

Pada periode kemerdekaan awal (tahun 1945 sampai 1950-an) Kawasan *Bergenbuurt* tidak banyak mengalami perubahan dikarenakan sistem politik dan keamanan yang masih tidak stabil. Periode ini merupakan masa transisi dari pemerintahan pemerintah Hindia Belanda ke pemerintah Republik Indonesia. *Bergenbuurt* saat itu menjadi kawasan hunian atau perumahan bagi golongan Eropa, mengalami banyak perubahan kepemilikan. Penduduk golongan Eropa meninggalkan aset-aset lahan serta bangunannya atau melakukan penjualan. Pembelinya kebanyakan berasal dari golongan pribumi yang memiliki tingkat sosial dan finansial tinggi, misalnya pegawai pemerintahan atau birokrat, serta masyarakat golongan Cina. Pada masa tersebut hanya kedua golongan ini yang memiliki kemampuan secara finansial. Dalam perkembangan selanjutnya status kepemilikan bangunan mulai banyak berpindah tangan. Bangunan dan lahan di kawasan ini

mulai banyak diperjualbelikan, sehingga pada tahun 2010 dapat dipastikan tidak ada lagi pemilik asli yang menghuni asetnya di *Bergenbuurt*.

2) Tahun 1960-2010

Seiring perkembangan Kota Malang, Kawasan *Bergenbuurt* juga turut mengalami perkembangan, baik dari segi morfologi maupun fungsi kawasan. Sebagai kawasan permukiman, *Bergenbuurt* lebih banyak mendapat pengaruh dari kawasan lain disekitarnya daripada mempengaruhi kawasan lain. Contohnya dari segi fungsi, Kawasan *Bergenbuurt* telah banyak digunakan sebagai lokasi sarana perdagangan, jasa, kantor dan pendidikan. Periode tahun 1970-1980 merupakan periode awal timbulnya berbagai guna lahan baru, seperti perdagangan dan jasa di sekitar Jl. Kawi, Jl. Semeru dan Jl. Bromo. Pada masa ini kegiatan yang muncul juga semakin beragam, bukan hanya perumahan saja tetapi juga sarana pelayanan umum lain seperti pendidikan, perdagangan, jasa serta perkantoran. Penggunaan lahan sebagai ruang terbuka hijau juga semakin berkurang, hal ini diantaranya disebabkan pembangunan perumahan baru yang berlokasi di sekitar Jl. Wilis serta Jl. Retawu. Pembangunan lain yang memanfaatkan lahan RTH juga berlangsung di Jl. Kawi, yaitu pusat perbelanjaan Mall Olympic Garden tahun 2007. Gambaran keadaan *Bergenbuurt* sampai akhir tahun 1990-an dapat diketahui dari gambar 4.13.



Gambar 4. 13 Aerial view Jalan Ijen tahun 1990-an.
Sumber : malang4you.wordpress.com (2010).

4.2. Tinjauan Kebijakan

Kawasan *Bergenbuurt* terletak di dalam wilayah administrasi Kecamatan Klojen. Berdasarkan Revisi RTRW Kota Malang Tahun 2001-2011 Kecamatan Klojen berada di dalam lingkup BWK Malang Tengah. Sebagian Kawasan *Bergenbuurt*, terutama yang terletak di sekitar Pasar Oro-Oro Dowo merupakan pusat dari Sub BWK A. Fungsi kegiatan yang diemban adalah permukiman, pendidikan, perdagangan, jasa, penggunaan campuran, fasilitas umum dan fasilitas olah raga. Menurut Evaluasi/Revisi RDTRK Klojen tahun 2003-2008 pengembangan sistem pusat pelayanan di Kecamatan Klojen secara hierarkis adalah:

- Pusat utama (pusat BWK) merupakan pusat pelayanan regional yang melayani penduduk kota dan juga bagi penduduk yang tinggal di wilayah belakang (*hinterland*) dari wilayah yang bersangkutan;
- Pusat SBWK, pusat pelayanan ini diperuntukkan bagi penduduk di SBWK yang bersangkutan; dan
- Pusat unit lingkungan merupakan pusat pelayanan sosial ekonomi yang diperuntukkan bagi penduduk UL yang bersangkutan. Orientasi pusat ini ke pusat SBWK namun tidak menutup kemungkinan bagi pusat UL yang lokasinya dekat dengan pusat inti wilayah, akan berorientasi ke pusat inti tersebut.

Berikut ini merupakan penjelasan kedudukan *Bergenbuurt* berdasarkan arahan kebijakan tata ruang (tabel 4.2).

Tabel 4. 2 Analisis Pemanfaatan Kawasan *Bergenbuurt* berdasarkan Kebijakan Tata Ruang

Arahan RTRW dan RDTRK	Kondisi eksisting (tahun 2010)	Analisis
1. Struktur Kota		
<p>Kawasan <i>Bergenbuurt</i> terletak di dalam wilayah administrasi Kecamatan Klojen (BWK Malang Tengah). Pusat BWK terletak di Kecamatan Klojen.</p> <p>Sub pusat BWK Malang Tengah berada di Kelurahan Oro-oro Dowo. Kawasan <i>Bergenbuurt</i> terletak dalam Unit Lingkungan (UL) 1 yang berpusat di sekitar Pasar Oro-Oro Dowo. Pusat Unit Lingkungan melayani penduduk di unit lingkungan dibawah sub BWK.</p>	<p>Kawasan <i>Bergenbuurt</i> memiliki peranan yang cukup penting dalam struktur Kota Malang, yaitu sebagai pusat unit lingkungan dan berlokasi dekat dengan Sub Pusat BWK Tengah sebagai pusat Kota Malang. Hal ini mempengaruhi beragamnya penggunaan lahan di dalamnya.</p>	<p>Sebagai kawasan bersejarah yang terletak di dalam pusat BWK sekaligus pusat unit lingkungan, <i>Bergenbuurt</i> sangat rentan. Kawasan ini akan terpengaruh pula oleh perkembangan yang terjadi di pusat BWK (yang pada umumnya terjadi secara pesat dibandingkan kawasan lain). Kawasan pusat BWK memiliki fungsi untuk memenuhi kebutuhan penduduk hingga skala BWK, bahkan kota. Dalam pemenuhan fungsi tersebut seringkali terjadi penambahan jumlah ataupun luasan fasilitas umum, sementara luasan lahan yang tersedia terbatas. Maka alih fungsi bangunan seringkali menjadi jalan keluarnya. Maka perlindungan terhadap bangunan cagar budaya harus dilakukan secara ketat, agar tidak terjadi alih fungsi bangunan yang dapat merubah bentuk, atau bahkan menghancurkan bangunan itu sendiri.</p>
2. Fungsi utama (prioritas pembangunan)		
<p>Fungsi utama pusat BWK adalah sebagai lokasi pelayanan pemerintahan, perkantoran, perdagangan, jasa, pendidikan dan peribadatan. Pusat BWK melayani penduduk di wilayah yang dilingkupinya, atau sampai pada BWK lain. Adapun prioritas pembangunan pada Pusat UL-1 meliputi kegiatan perdagangan, jasa, pemerintahan atau perkantoran. Orientasi pusat ini untuk melayani unit lingkungannya saja atau hingga wilayah diluar unit lingkungan sampai Sub BWK.</p>	<p>Penggunaan lahan di Kawasan <i>Bergenbuurt</i> didominasi oleh sarana komersial (perdagangan, jasa dan perbankan) serta perkantoran. Keberadaan sarana ini memanfaatkan bangunan-bangunan baru yang dibangun diatas lahan kosong yangmasih tersedia. Sebagian lagi memanfaatkan bangunan kuno, baik dengan perubahan kecil atau bahkan besar. Banyaknya sarana baru yang bermunculan tersebut dikarenakan adanya kebutuhan masyarakat, sebab pusat UL harus dapat melayani penduduk di lingkungannya. <i>Bergenbuurt</i> juga berlokasi di pusat BWK, sehingga keberadaannya turut terpengaruh dengan perkembangan pusat BWK tersebut.</p>	<p>Berdasarkan arahan RTRW dan RDTRK, perkembangan yang terjadi di Kawasan <i>Bergenbuurt</i> dapat dianggap sebagai upaya pemenuhan fungsi pelayanan kawasan sebagai pusat SBWK. Fasilitas umum yang dibangun di kawasan tersebut ditujukan bagi pemenuhan kebutuhan masyarakat setempat. Pelaksanaan pembangunan fisik perlu mempertimbangkan statusnya sebagai kawasan cagar budaya. Pengadaan fasilitas umum perlu mendapat perhatian khusus supaya tidak terjadi perubahan bangunan bahkan alih fungsi lahan menjadi fungsi komersial di kawasan bersejarah ini. Jika dibiarkan terus menerus akan terjadi perubahan atau penghancuran pada bangunan-bangunan cagar budaya di kawasan bersejarah ini. Maka pemerintah kota harus memberikan pengawasan, peraturan yang ketat, serta menyusun panduan desain bangunan untuk melindungi bangunan-bangunan cagar budaya.</p>

Sumber: Revisi RTRW Kota Malang Tahun 2001-2011 dan Evaluasi/Revisi RDTRK Klojen 2003-2008

Bergenbuurt merupakan kawasan yang menyimpan benda cagar budaya dalam bentuk bangunan kolonial. Kebijakan ini telah termaktub dalam Bab IX Pasal 62 tentang cagar budaya pada Perda Kota Malang No. 1 tahun 2004 tentang penyelenggaraan bangunan. Pengadaan fasilitas umum perlu mendapat perhatian khusus, sebab tidak menutup kemungkinan pada masa mendatang ketersediaan lahan untuk mendirikan fasilitas umum baru akan semakin menipis. Alih fungsi bangunan dari perumahan menjadi fasilitas umum dan komersial akan banyak terjadi. Perubahan fungsi tersebut dikhawatirkan akan menyebabkan terjadi perubahan bentuk dan tampilan bangunan. Apabila dibiarkan terus menerus akan terjadi perubahan atau penghancuran pada bangunan-bangunan kuno di kawasan bersejarah ini. Maka pemerintah kota harus memberikan pengawasan, peraturan yang ketat, serta menyusun panduan desain bangunan untuk melindungi bangunan-bangunan yang termasuk benda cagar budaya tersebut. Para pelanggar aturan juga harus diberi sanksi yang tegas. Agar jika terjadi perubahan fungsi ataupun tampilan bangunan, pemilik harus mematuhi aturan dan batas-batas yang telah ditentukan. Bangunan kolonial masih dapat dipertahankan dengan dapat menampung fungsi baru tersebut.

4.3. Identifikasi Karakteristik Kawasan

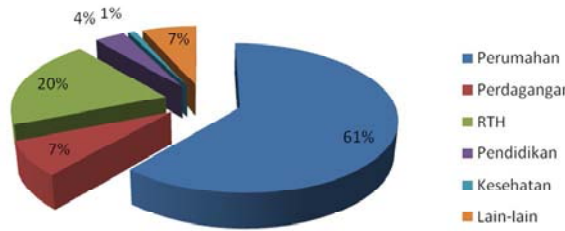
4.3.1 Elemen fisik lingkungan

A. Penggunaan lahan

Kawasan *Bergenbuurt* memiliki wilayah seluas 72.307.752,74 m². Sesuai dengan tujuan awal pembangunannya, sebagian besar wilayahnya terdiri atas perumahan dan sisanya berupa sarana penunjang. Pada tahun 2010 luasan lahan terbangun mencapai 80,2% dari luas kawasan, sedangkan lahan yang dimanfaatkan sebagai ruang terbuka hijau sekitar 19,8 %. Perincian penggunaan lahan di kawasan tersebut dapat diketahui dari tabel 4.3 dan gambar 4.14 berikut.

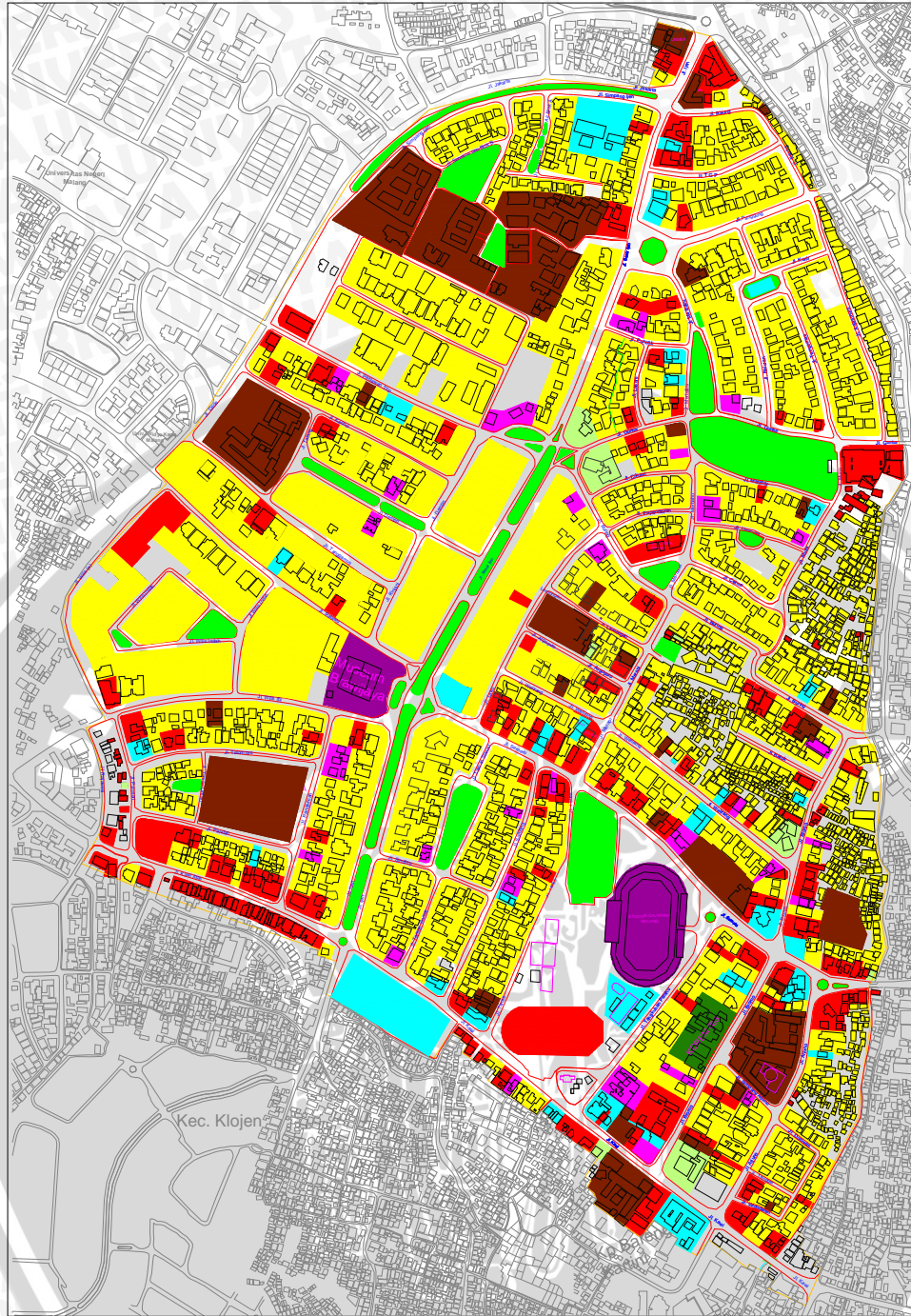
Tabel 4. 3 Perincian penggunaan lahan di Kawasan *Bergenbuurt* tahun 2010

No	Penggunaan lahan	Luasan (m ²)	Prosentase (%)
1.	Perumahan	44.324.652,43	61,30
2.	Perdagangan	5.524.312,309	7,64
3.	RTH	14.316.935,04	19,80
4.	Pendidikan	2.675.386,851	3,70
5.	Kesehatan	643.538,99	0,89
6.	Lain-lain	4.822.927,108	6,67
	Jumlah	72.307.752,74	100,00



Gambar 4. 14 Grafik perincian penggunaan lahan di Kawasan *Bergenbuurt* tahun 2010.

Hingga tahun 2010 penggunaan lahan di Kawasan *Bergenbuurt* masih didominasi oleh perumahan (61,3 % dari luas seluruh kawasan), sesuai dengan peruntukan pembangunan tersebut. Sisanya merupakan sarana penunjang, baik sarana yang telah dibangun bersamaan dengan pembentukan *Bergenbuurt*, bangunan baru maupun bangunan yang mengalami perubahan atau penambahan fungsi pada bangunan perumahan (perubahan guna lahan secara keseluruhan). Adanya fungsi baru tersebut antara lain disebabkan oleh lokasi Kawasan *Bergenbuurt* yang dianggap cukup strategis, yakni menghubungkan kawasan pusat kota (Kawasan Alun-Alun Tugu, sebagai pusat pemerintahan serta Kawasan Alun-Alun Merdeka, sebagai pusat perekonomian) dengan bagian barat kota (Kecamatan Sukun dan Kecamatan Dau, Kabupaten Malang). Perubahan fungsi juga disebabkan adanya kebutuhan lahan untuk mendirikan fasilitas umum baru. Adanya perubahan fungsi bangunan seringkali diikuti dengan perubahan tampilan. Fungsi baru tersebut memerlukan ruang sebagai penunjang, sehingga pemilik bangunan harus mengubah tampilan maupun menambah bangunan sesuai kebutuhan. Adapun peta penggunaan lahan di Kawasan *Bergenbuurt* tahun 2010 dapat diketahui dari gambar 4.15 berikut.



Skala 1 : 5.000

0 1 2 3 4 cm

0 50 100 150 200 m

Sumber: Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Malang, 2007

Legenda :

Jalan	Perkantoran
Sungai	Kesehatan
Batas Wilayah Studi	Peribadatan
Perumahan	
Perdagangan dan jasa	
Pendidikan	
RTH	
Militer	

Gambar 4. 15 Peta Penggunaan lahan.

Timbulnya penggunaan lahan baru selain perumahan di Kawasan *Bergenbuurt* juga dipengaruhi oleh lokasinya yang dikelilingi oleh kawasan-kawasan penting di Kota Malang. Bagian utara dan barat *Bergenbuurt* berbatasan langsung dengan kawasan pendidikan tinggi dan menengah, yaitu Jalan Kota-Kota (terdapat Universitas Negeri Malang, Universitas Kristen Widya Karya, Wearnes Education Centre, SMKN 5 Malang, dan sebagainya). Bangunan yang berada di bagian yang berbatasan langsung dengan kawasan tersebut kebanyakan adalah bangunan baru (non-kuno) dan digunakan sebagai sarana perdagangan, jasa serta pelayanan umum. Bagian selatan Kawasan *Bergenbuurt* berbatasan langsung dengan kawasan perdagangan skala BWK sampai kota, tepatnya pada Jl. Kawi - Jl. Kawi Atas. Bagian yang berbatasan dengan kawasan ini terpengaruh oleh kondisi tersebut. Bentuk pengaruhnya adalah adanya alih fungsi bangunan rumah tinggal menjadi sarana perdagangan, jasa dan komersial lainnya. Pada bagian ini banyak didirikan bangunan baru untuk pertokoan dan rumah toko (ruko).

Bagian timur kawasan berbatasan dengan perkampungan yang menghubungkannya dengan salah satu kawasan bisnis dan komersial utama di Kota Malang, yaitu Jl. Jend. Basuki Rachmad atau Kawasan Kayutangan, karena tidak berbatasan secara langsung, tidak banyak terjadi alih fungsi bangunan rumah menjadi sarana komersial. *Bergenbuurt* hanya berbatasan langsung dengan perkampungan di sebelah timur sungai. Tidak terdapat data yang pasti mengenai awal mula pembentukan perkampungan tersebut. Berdasarkan hasil wawancara hanya diketahui bahwa usia bangunan kuno yang berada di perkampungan tersebut hampir sama dengan usia bangunan kuno di Kawasan *Bergenbuurt*, sehingga disimpulkan bahwa perkembangan kedua jenis perumahan tersebut terjadi pada kurun waktu yang hampir sama.

Penggunaan lahan sebagai sarana pelayanan umum di Kawasan *Bergenbuurt* juga dipengaruhi oleh status kawasan. Berdasarkan RTRW Kota Malang dirumuskan bahwa BWK Malang Tengah yang meliputi wilayah Kecamatan Klojen diarahkan sebagai pusat Kecamatan Klojen sekaligus pusat kota. Kecamatan Klojen yang menjadi pusat Kota Malang mengemban fungsi pelayanan yang beragam dengan skala pelayanan BWK hingga kota. Prioritas pembangunannya meliputi kegiatan perdagangan, jasa, pemerintahan atau perkantoran. Pusat utama (pusat BWK) merupakan pusat pelayanan regional yang melayani

penduduk kota dan juga bagi penduduk yang tinggal di wilayah belakan (*hinterland*) dari wilayah yang bersangkutan. Oleh sebab itu di kecamatan ini banyak bermunculan sarana pelayanan umum, sementara luasan lahan yang tersedia terbatas. Akibatnya terjadi perubahan fungsi dari lahan yang seharusnya memiliki fungsi sebagai perumahan menjadi sarana pelayanan umum. hal ini juga terjadi di Kawasan *Bergenbuurt*, meskipun perubahan fungsi tersebut tidak seluruhnya terjadi secara total. Pengadaan beberapa sarana dilakukan dengan melakukan penambahan fungsi baru pada bangunan perumahan, sehingga tidak merubah fungsi bangunan secara total.

Berikut ini merupakan penjelasan mengenai perincian penggunaan lahan di Kawasan *Bergenbuurt* :

1) Perumahan

Perumahan merupakan penggunaan lahan yang dominan di Kawasan *Bergenbuurt*. Secara umum di kawasan ini terdapat tiga jenis perumahan, yaitu perumahan yang dikembangkan (dibangun) pada masa kolonial Belanda, perumahan bergaya modern yang dibangun oleh pengembang (*developer*) maupun perorangan dan rumah kampung yang dibangun oleh masyarakat secara perorangan.

a) Rumah dengan gaya kolonial

Rumah-rumah yang dibangun pada masa kolonial atau pelaksanaan *Bouwplan V* (antara tahun 1925 sampai 1930-an) berada di koridor jalan utama seperti Jl. Ijen, Jl. Semeru, Jl. Kawi, serta ruas jalan yang berpotongan dengan ketiga jalan tersebut. Ciri utama rumah kuno/kolonial yang berada di Kawasan *Bergenbuurt* adalah memiliki luas lahan yang besar (lebih dari 600 m²). Sebagian besar lahan pada setiap petak lahan dimanfaatkan sebagai halaman atau taman, dengan koefisien dasar bangunan tidak lebih dari 70%. Jarak antar bangunan cukup besar (antara 1 m sampai 3 m) dengan kemunduran yang relatif sama pada setiap ruas jalan. Pada setiap tapak bangunan terdapat penghijauan diluar tapak. Bangunan-bangunan tersebut menggunakan arsitektur bergaya kolonial, baik dengan perubahan maupun tampilan yang masih asli. Berikut ini merupakan gambar beberapa rumah yang menggunakan gaya bangunan kolonial. Berikut ini merupakan gambar beberapa rumah bergaya kolonial di Kawasan *Bergenbuurt* (Gambar 4.16).



Gambar 4. 16 Beberapa rumah bergaya kolonial dengan tampilan yang masih asli

Keterangan:

- (a) Rumah di Jl. Ijen 56
- (b) Rumah di Jl. Lawu 4
- (c) Rumah di Jl. Merapi 14
- (d) Rumah di Jl. Guntur 20
- (e) Rumah di Jl. Argopuro 15

- (f) Rumah di Jl. Taman Liman 7
- (g) Rumah di Jl. Lamongan 8
- (h) Rumah di Jl. Buring 2
- (i) Rumah di Jl. Rinjani

b) Rumah yang dibangun oleh pengembang (*developer*)

Rumah yang dibangun oleh pengembang antara lain berlokasi di Jl. Simpang Wilis dan Jl. Pahlawan TRIP. Rumah-rumah tersebut dibangun sekitar tahun 1990 sampai awal tahun 2000-an, dan merupakan hunian dengan bangunan yang megah. Luas lahan masing-masing bangunan lebih dari 400 m², kebanyakan terdiri dari dua atau tiga lantai. Berbeda dengan rumah bergaya kolonial, rumah yang dibangun oleh developer memiliki intensitas yang cukup besar, dengan KDB antara 70 % - 90 % dan KLB 1,2 – 2,70. Gaya bangunan yang digunakan cenderung modern sehingga terlihat kontras dengan lingkungan sekitarnya. Berikut ini merupakan gambar beberapa rumah bergaya modern di Kawasan *Bergenbuurt* (Gambar 4.17).



Gambar 4. 17 Rumah-rumah di Jl. Pahlawan TRIP yang merupakan bangunan bergaya modern

c) Rumah yang dibangun oleh masyarakat secara swadaya (rumah kampung)

Rumah yang dibangun oleh masyarakat secara swadaya terletak di perkampungan di sebelah timur kawasan yang berbatasan dengan Sungai Brantas. Perkampungan ini dihubungkan dengan gang-gang selebar 2 meter hingga 3 meter dengan jalan utama, seperti di Jl. Bromo I, Jl. Bromo II, Jl. Bromo II A, Jl. Batok Dalam, Jl. Buring Dalam dan Jl. Muria Dalam. Kebanyakan rumah tersebut menggunakan bentuk arsitektur modern. Terdapat beberapa rumah yang menggunakan gaya bangunan kuno, yang dibangun pada tahun 1960-an (usianya belum mencapai 50 tahun). Berbeda dengan rumah bergaya kolonial, rumah kampung tersebut dibuat dengan intensitas yang cukup tinggi (KDB mendekati 100 %), tidak memiliki halaman dan jarak antar bangunan relatif kecil, yakni kurang dari 1 meter, bahkan banyak bangunan yang saling berhimpitan. Bangunan kuno yang terdapat di perkampungan memiliki bentuk yang sedikit berbeda jika dibandingkan dengan rumah kolonial di jalan utama (Jl. Ijen dan sekitarnya). Perbedaan tersebut diantaranya terletak pada intensitas yang lebih tinggi serta penggunaan ornamen yang lebih sederhana. Berikut ini merupakan gambar beberapa rumah kuno yang terletak di kawasan perkampungan (Gambar 4.18).

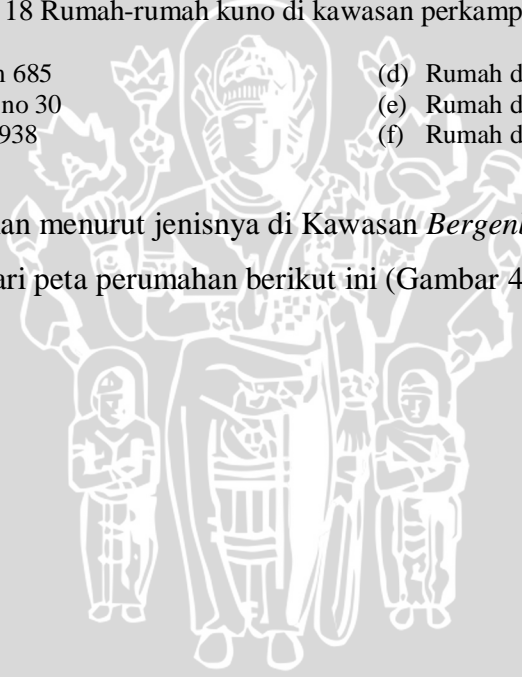


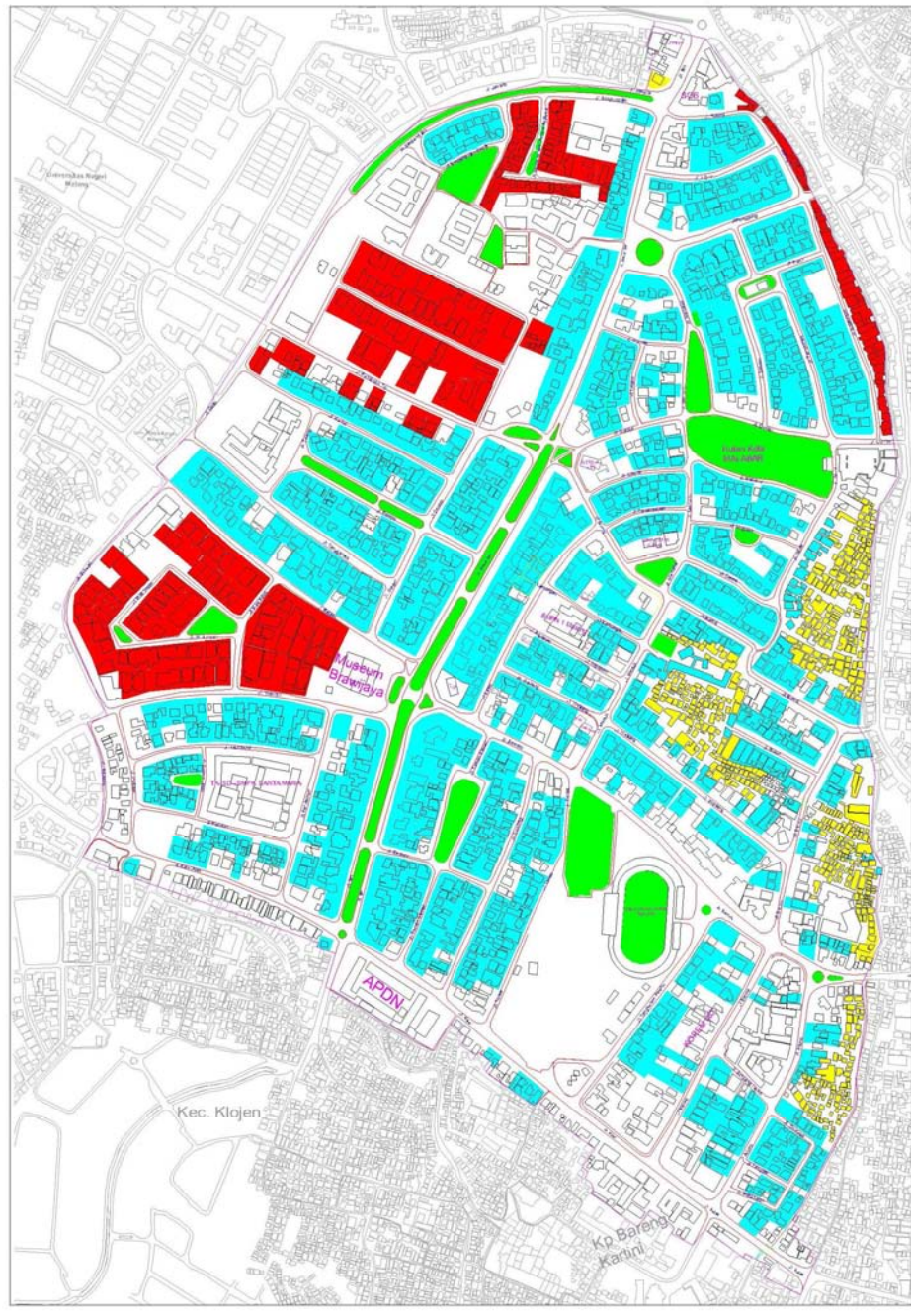
Gambar 4. 18 Rumah-rumah kuno di kawasan perkampungan

Keterangan:

- | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| (a) Rumah di Jl. Muria Dalam 685 | (d) Rumah di Jl. Semeru Dalam 1104 |
| (b) Rumah di Bromo Gang II no 30 | (e) Rumah di Muria Dalam 15 |
| (c) Rumah di Semeru Dalam 938 | (f) Rumah di Jl. Semeru Gg II no. 9 |

Persebaran perumahan menurut jenisnya di Kawasan *Bergenbuurt* tahun 2010 dapat diketahui dari peta perumahan berikut ini (Gambar 4.19).





Legenda :

- Jalan
- Sungai
- Batas wilayah studi
- Bangunan rumah baru
- Bangunan rumah kolonial
- Bangunan rumah swadaya (kampung)

Skala 1 : 5.000

0 1 2 3 4 cm

0 50 100 150 200 m

Sumber: Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Malang, 2007

Gambar 4. 19 Peta Perumahan

2) Sarana permukiman

a) Sarana Pendidikan

Sarana pendidikan yang terdapat di Kawasan *Bergenbuurt* terdiri dari berbagai tingkatan, mulai pra-sekolah hingga perguruan tinggi. Sebagian besar sarana pendidikan tersebut masih memanfaatkan bangunan dengan arsitektur kolonial, terutama untuk sekolah yang dibangun pada masa kolonial seperti SMAK St. Albertus, SMA 2 YPK dan Kompleks Sekolah Santa Maria 2. Bangunan yang digunakan masih asli, dengan beberapa tambahan atau perubahan sebagai penyesuaian dengan kebutuhan. Berikut ini merupakan sekolah yang masih mempertahankan bentuk bangunan kuno (Gambar 4.20 dan Gambar 4.21).



Gambar 4. 20 Gedung SMAK St. Albertus di Jl. Talang.



Gambar 4. 21 Gedung SMA 2 YPK di Jl. Semeru.

b) Sarana peribadatan

Sarana peribadatan di Kawasan *Bergenbuurt* didominasi oleh keberadaan gereja sebagai tempat ibadah umat Kristiani. Pada masa pengembangannya kawasan ini dihuni oleh warga golongan Eropa dan keturunannya yang kebanyakan beragama Nasrani. Beberapa gereja merupakan bangunan lama yang dibangun pada masa awal pembangunan *Bergenbuurt*, misalnya Gereja Kathedral Ijen dan Gereja Bromo. Keduanya merupakan bangunan lama yang masih terawat dan masih berfungsi sebagai sarana ibadah hingga tahun 2010 ini. Berikut ini merupakan gambar sarana peribadatan berupa gereja di Kawasan *Bergenbuurt* (Gambar 4.22).



Gambar 4. 22 Sarana peribadatan di Kawasan *Bergenuurt* yaitu GKI di Jl. Bromo dan Gereja di Jl. Argopuro 6.

c) Sarana kesehatan

Sarana kesehatan yang terdapat di Kawasan *Bergenuurt* terdiri dari praktek dokter, klinik, apotek, rumah sakit bersalin dan laboratorium kesehatan. Kebanyakan sarana kesehatan berupa apotek dan praktek dokter tersebut telah menggunakan bangunan baru, atau bangunan kuno dengan perubahan tampilan untuk ruang praktek. Sarana rumah sakit dan klinik menggunakan bangunan kuno dengan perubahan sebagian pada fasade atau tanpa perubahan tampilan. Berikut ini merupakan sarana kesehatan berupa rumah sakit dan klinik di Kawasan *Bergenuurt* (Gambar 4.23 dan 4.24).



Gambar 4. 23 Rumah Sakit Bersalin (RSB) Husada Bunda di Jl. Pahlawan TRIP.

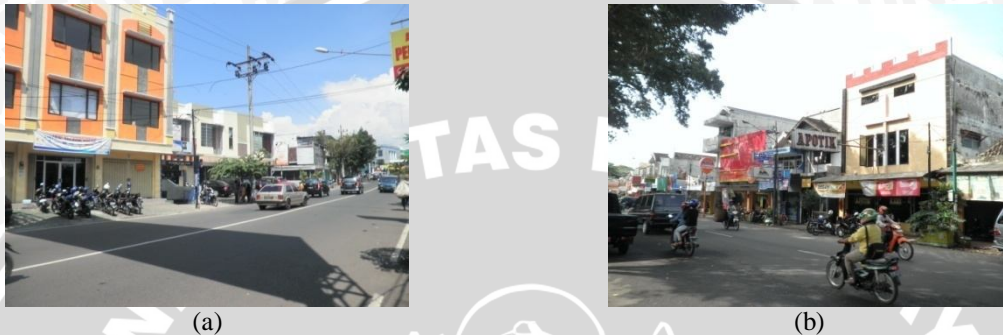


Gambar 4. 24 Terapi kesehatan Shen Zen di Jl. Buring.

d) Sarana komersial dan pelayanan umum lainnya

Sampai tahun 2010 di Kawasan *Bergenuurt* banyak bermunculan sarana perdagangan dan jasa (komersial). Sarana tersebut ada yang menyatu dengan rumah tinggal dan hanya merupakan usaha sampingan, namun ada pula yang berdiri sendiri. Kebanyakan sarana perdagangan dan jasa Kawasan *Bergenuurt* masih menggunakan bangunan lama, meskipun dilakukan penggantian bagian bangunan, perubahan pada fasade serta adanya pemberian bangunan, reklame, atau *awning*. Keberadaan elemen tambahan atau pengganti tersebut menjadikan tampilan bangunan berubah, sehingga agak sulit untuk mengenali bangunan yang berasal dari

bangunan kuno. Secara umum bagian bangunan yang masih dipertahankan adalah bentuk atap, yaitu masih menggunakan bentuk limasan atau perisai dengan ornamen kolonial seperti *gevel*, *weathervane*, atau *dormer*. Perubahan fasade bangunan dilakukan dengan mengganti pintu-jendela, ornamen, cat/warna dan pemasangan reklame atau papan nama. Berikut ini merupakan gambar sarana perdagangan di Kawasan *Bergenbuurt* (gambar 4.25).



Gambar 4. 25 Sarana perdagangan di Kawasan *Bergenbuurt*, (a) Pertokoan di Jl. Semeru dan (b) Pertokoan di Jl. Kawi.

e) Perkantoran dan Pelayanan Umum

Kawasan *Bergenbuurt* juga digunakan sebagai lokasi sarana perkantoran dan pelayanan umum, bagi pihak swasta, perhimpunan atau organisasi. Letak kawasan yang strategis dan memiliki aksesibilitas yang cukup baik dengan kawasan lain di sekitarnya. Sebagian besar sarana tersebut menggunakan bangunan lama dengan perubahan tampilan. Bangunan-bangunannya masih dapat dikenali sebagai bangunan kolonial antara lain dari bentuk atap, bentuk bangunan serta adanya beberapa ornamen yang masih dipertahankan. Perubahan pada fasade dilakukan untuk dapat mengakomodasi kegiatan pelayanan yang dilakukan. Misalnya penambahan teras atau kanopi untuk ruang parkir, penambahan ruangan, penambahan papan nama (*signage*) di bagian *lisplang* ataupun *gevel* dan perubahan bentuk pintu-jendela menjadi lebih lebar dengan bahan kaca tembus pandang. Berikut ini merupakan sarana perkantoran di Kawasan *Bergenbuurt* (gambar 4.26 dan Gambar 4.27).



Gambar 4. 26 Kantor PHDI di Jl. Welirang.



Gambar 4. 27 Gedung Perpustakaan Umum Kota Malang.

B. Intensitas bangunan

Pembahasan mengenai intensitas bangunan antara lain meliputi Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), serta Tinggi Lantai Bangunan (TLB). Secara umum KDB di Kawasan *Bergenbuurt* termasuk besar karena nilainya mendekati 100 %, dengan nilai KLB dan TLB yang mendekati, bahkan melebihi ketentuan intensitas yang berlaku. Sebagian besar bangunan yang memiliki intensitas tinggi dan melebihi ketentuan adalah bangunan baru, atau bangunan lama yang mengalami perluasan/penambahan jumlah lantai. Bangunan yang melebihi ketentuan diantaranya adalah perumahan kavling sedang-besar. Perumahan tersebut merupakan bangunan baru yang dibangun dengan intensitas bangunan besar, seperti di Jl. Wilis dan Jl. Pahlawan TRIP. Bangunan lain dengan intensitas melebihi ketentuan adalah bangunan kantor dan pelayanan umum. Seperti kantor Perpustakaan Umum Kota Malang yang memiliki KLB 2,10 yang artinya melebihi ketentuan. Perbandingan intensitas bangunan eksisting (tahun 2010) dengan peraturan dapat diketahui dari tabel 4.4 berikut.

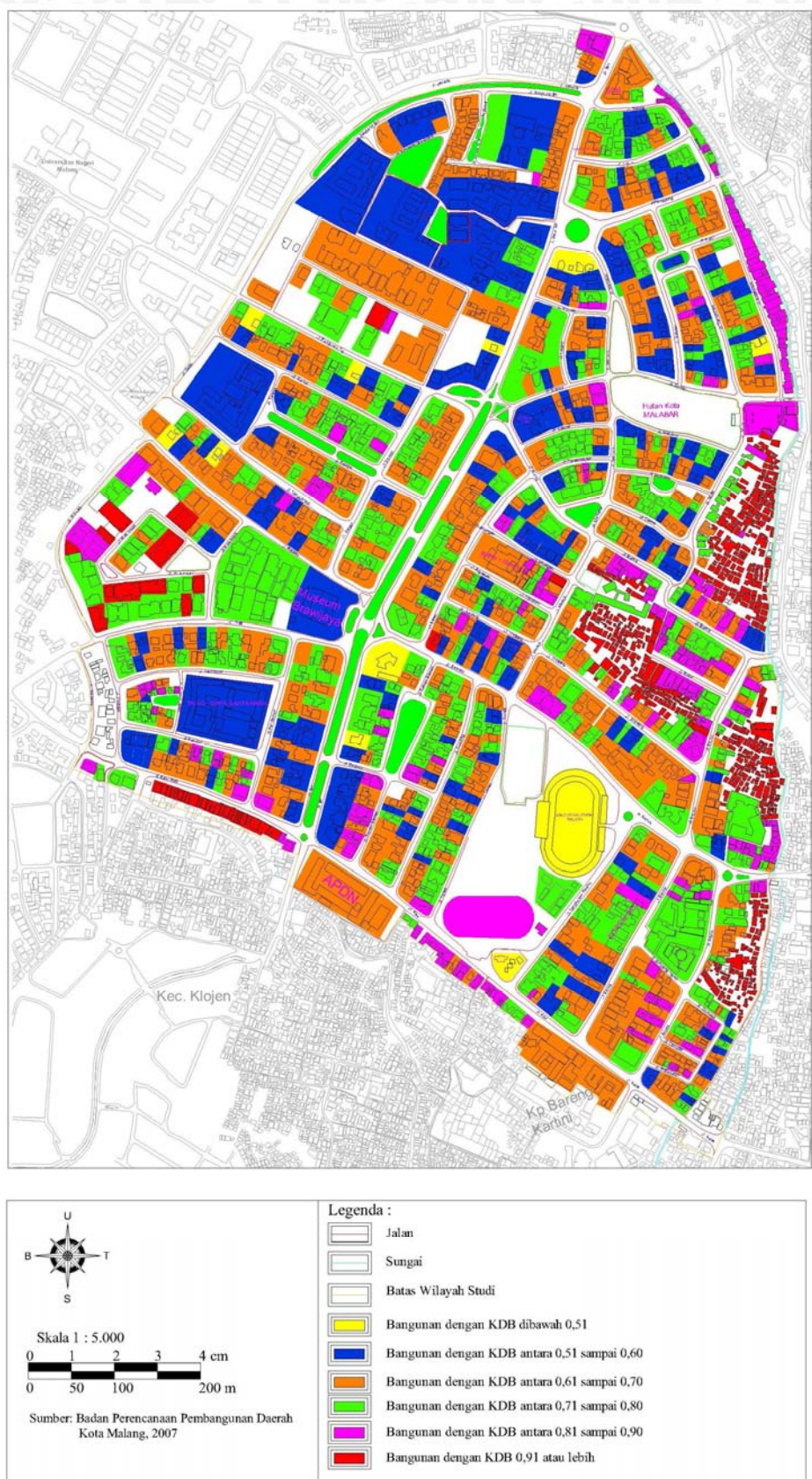
Tabel 4. 4 Perbandingan Intensitas Bangunan di Kawasan *Bergenbuurt* dengan aturan yang berlaku

No	Guna lahan	Eksisting			Berdasarkan peraturan		
		KDB (%)	KLB	TLB	KDB (%)	KLB	TLB
1.	Perumahan kavling sedang-besar	50 - 90	0,50 – 2,10	1 - 3	50 - 60	0,50 – 1,25	1 - 3
2.	Rumah kampung	80 - 100	0,80 – 1,60	1 - 2	80 - 90	0,80 – 1,35	1 - 2
3.	Perdagangan & jasa	60 - 100	0,60 – 3,00	1 - 3	90-100	0,90 – 3,00	1 - 3
4.	Kantor dan pelayanan umum	70 - 90	0,70 – 2,10	1 - 3	40 - 60	0,40 – 1,20	1 - 3
5.	Pendidikan	60 - 90	0,60 – 2,00	1 - 2	50 - 60	0,50 – 1,8	1 - 3
6.	Kesehatan	60 - 90	0,60 – 1,20	1 - 2			
7.	Peribadatan	60 - 100	0,60 – 1,60	1 - 2			

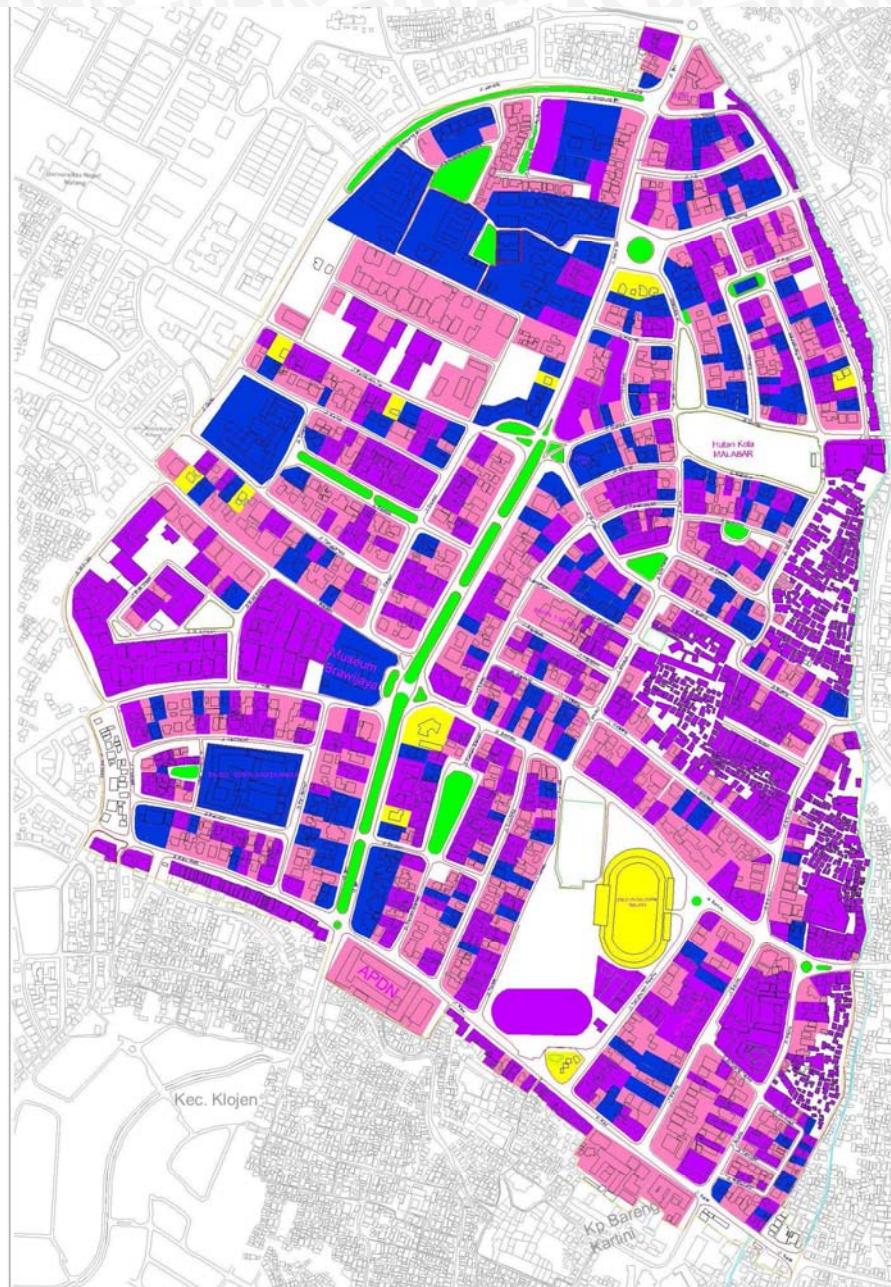
Sumber: Revisi RTRW Kota Malang Tahun 2001-2011

Berikut ini merupakan peta intensitas bangunan di Kawasan *Bergenbuurt* tahun 2010 yang terdiri dari peta Koefisien Dasar Bangunan (Gambar 4.28), peta Koefisien Lantai Bangunan (Gambar 4.29) dan petaTinggi Lantai Bangunan (Gambar 4.30).





Gambar 4. 28 Peta KDB Kawasan



U
B T
S

Skala 1 : 5.000

0 1 2 3 4 cm

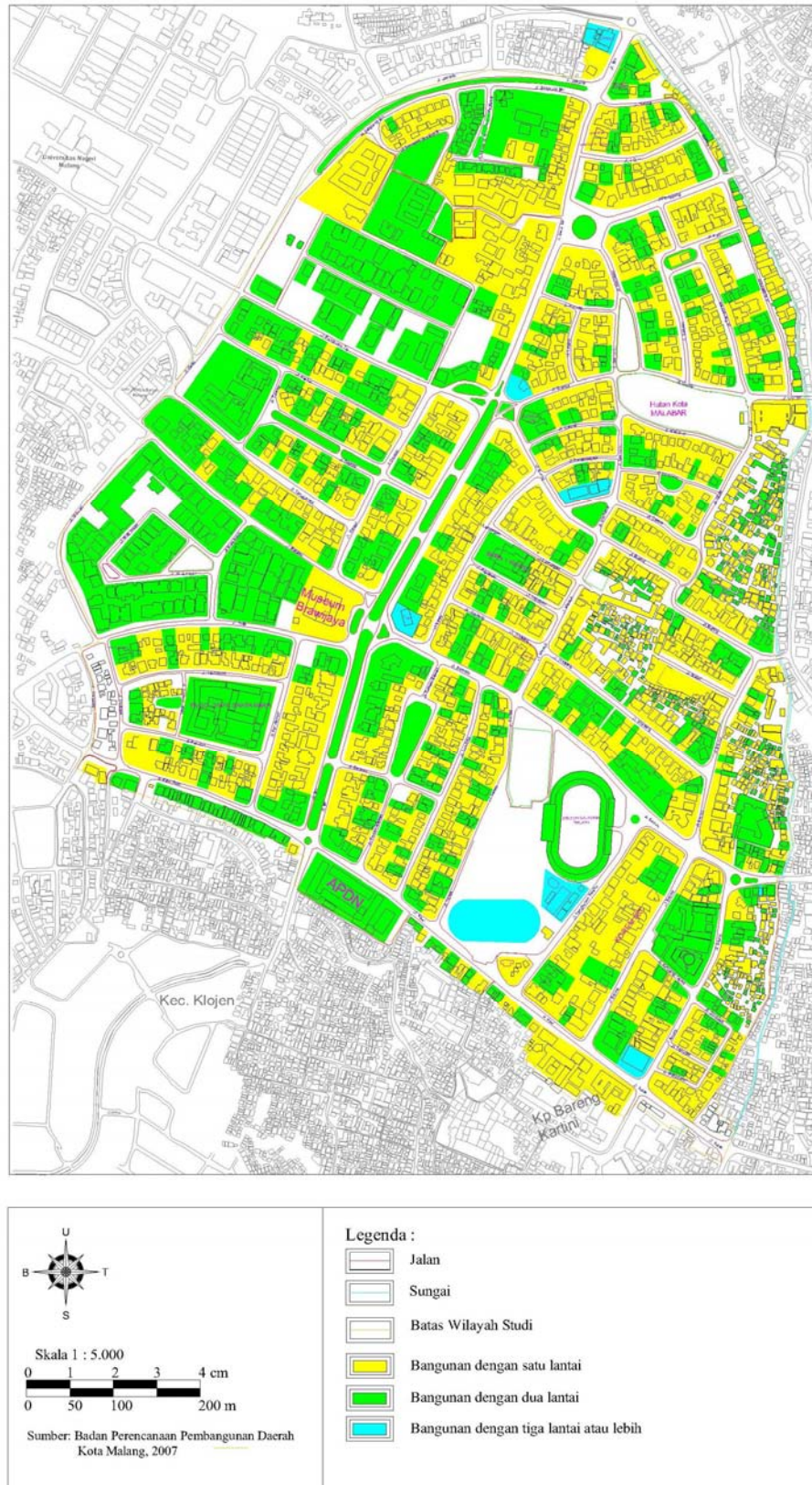
0 50 100 200 m

Sumber: Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Malang, 2007

Legenda :

- Jalan
- Sungai
- Batas Wilayah Studi
- Bangunan dengan KDB 0,50 - 1,00
- Bangunan dengan KDB antara 1,01 sampai 1,20
- Bangunan dengan KDB antara 1,21 sampai 1,50
- Bangunan dengan KDB diatas 1,51

Gambar 4. 29Peta KLB Kawasan



Gambar 4. 30Peta TLB Kawasan

C. Aksesibilitas

1) Sirkulasi kendaraan

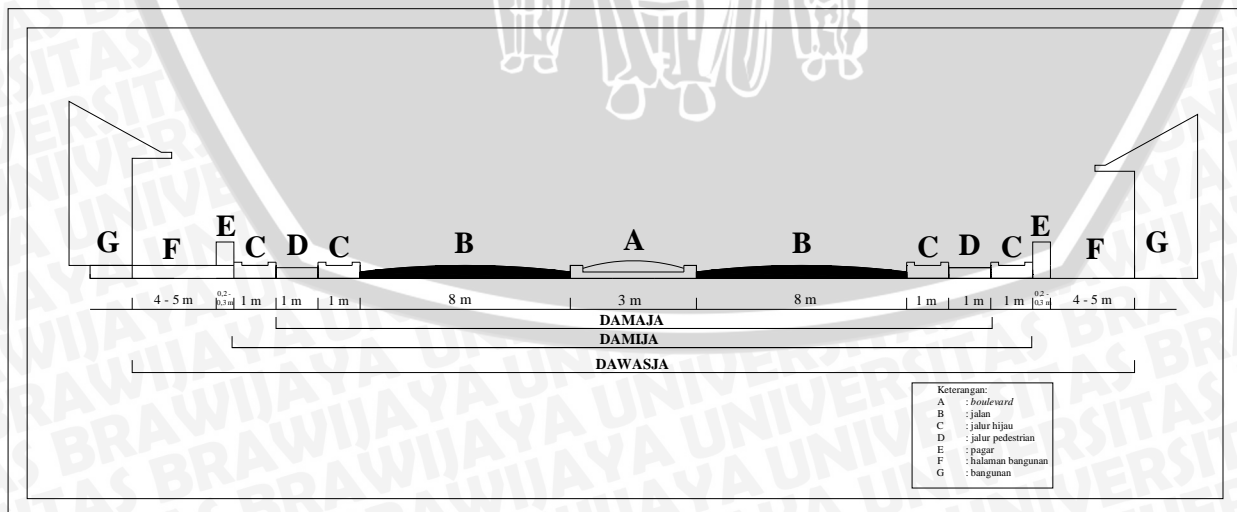
Kawasan *Bergenbuurt* memiliki lokasi yang strategis, karena menghubungkan pusat Kota Malang (kawasan Alun-Alun Merdeka dan Kawasan Alun-Alun Tugu) dengan daerah di bagian barat kota (Kecamatan Sukun dan sekitarnya). Lokasinya dikelilingi kawasan dengan fungsi yang berbeda seperti kawasan pendidikan menengah dan tinggi (Jl. Kota-kota, di sebelah timur dan timur laut *Bergenbuurt*), kawasan perdagangan skala BWK hingga kota (Jl. Kawi, Kelurahan Bareng dan Pasar Oro-Oro Dowo) dan memiliki akses menuju salah satu kawasan bisnis di Kota Malang yaitu Jl. Basuki Rachmad. Karakteristik jalan di Kawasan *Bergenbuurt* dapat diketahui dari tabel 4.5 berikut.

Tabel 4. 5 Karakteristik Jalan di Kawasan *Bergenbuurt*

No	Nama Jalan	Kelas Jalan	Lebar (m)	Arah	Lebar trotoar (m)
1.	Jl. Ijen-Jl. Besar Ijen	Kolektor sekunder	20	Dua	1,2
2.	Jl. Semeru	Kolektor sekunder	12	Dua	1
3.	Jl. Kawi	Kolektor sekunder	12	Dua	1
4.	Jl. Wilis	Kolektor sekunder	12	Dua	1
5.	Jl. Retawu	Jalan lokal	10	Dua	1,5
6.	Jl. Pahlawan TRIP	Jalan lokal	12	Dua	1,5
7.	Jl. Guntur	Jalan lokal	10	Dua	-
8.	Jl. Buring	Jalan lokal	8	Satu	0,7
9.	Jl. Panggung	Jalan lokal	8	Satu	-

Sumber: Revisi RTRW Kota Malang 2001-2011

Seluruh jalan tersebut menghubungkan *Bergenbuurt* dengan kawasan lain di Kota Malang atau merupakan akses keluar-masuk kawasan. Berikut ini merupakan gambar penampang melintang pada jalan utama di kawasan ini yaitu Jl. Ijen (Gambar 4.31).

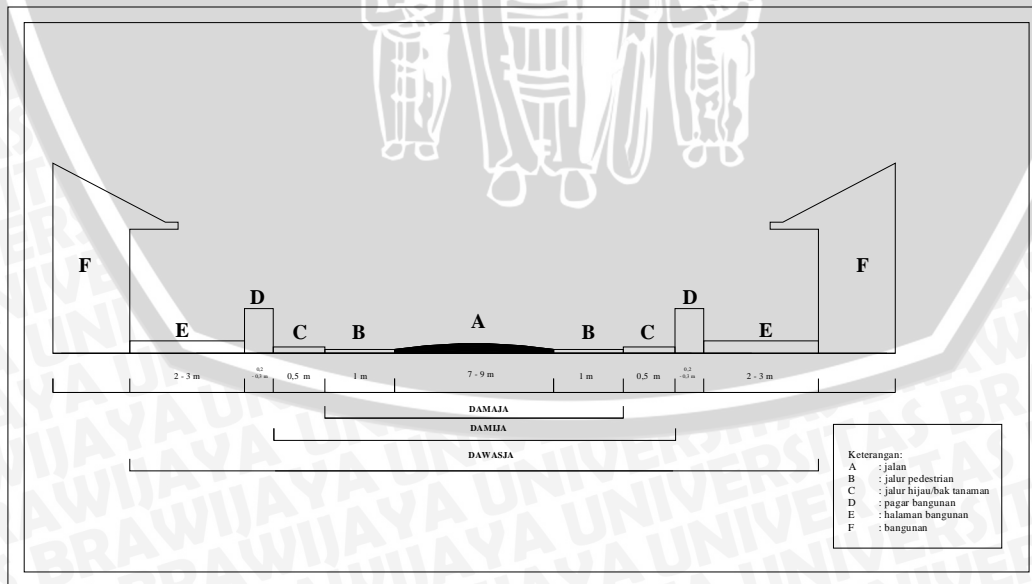


Gambar 4. 31 Penampang melintang jalan utama (Jl. Ijen)

Pada kawasan ini terdapat jalan lingkungan, yang menghubungkan antar bagian (blok perumahan) di dalam kawasan ini. Jalan lingkungan tersebut antara lain:

- | | |
|--------------------|--------------------------|
| 1. Jl. Raung | 18. Jl. Batok |
| 2. Jl. TGP | 19. Jl. Bromo |
| 3. Jl. Kunir | 20. Jl. Tenes |
| 4. Jl. Merbabu | 21. Jl. Tangkuban Perahu |
| 5. Jl. Baluran | 22. Jl. Arjuno |
| 6. Jl. Tampomas | 23. Jl. Dorowati |
| 7. Jl. Puncak | 24. Jl. Widodaren |
| 8. Jl. Anjasmoro | 25. Jl. Taman Slamet |
| 9. Jl. Malabar | 26. Jl. Sindoro |
| 10. Jl. Papandayan | 27. Jl. Sumbing |
| 11. Jl. Cikurai | 28. Jl. Telomoyo |
| 12. Jl. Cerme | 29. Jl. Pulosari |
| 13. Jl. Dempo | 30. Jl. Talang |
| 14. Jl. Lamongan | 31. Jl. Lawu |
| 15. Jl. Argopuro | 32. Jl. Panderman |
| 16. Jl. Welirang | 33. Jl. Pandan |
| 17. Jl. Merapi | 34. Jl. Tanggamus |

Seluruh jalan tersebut menghubungkan kawasan permukiman dengan jalan utama di Kawasan *Bergenbuurt* dan kebanyakan berpotongan dengan jalan utama seperti Jl. Ijen - Jl. Besar Ijen. Jl. Semeru dan Jl. Kawi. Secara umum jalan lingkungan memiliki karakteristik yang sama yaitu memiliki lebar antara 8 - 10 meter, perkerasan berupa aspal, dan dilengkapi dengan penghijauan diluar tapak setiap bangunan. Berikut ini merupakan gambar penampang melintang jalan lingkungan (lokal) di Kawasan *Bergenbuurt* (Gambar 4.32) serta peta sirkulasi kawasan (Gambar 4.33).



Gambar 4. 32 Penampang melintang jalan lokal (lingkungan).



<p>Legenda :</p> <ul style="list-style-type: none"> Jalan Batas Wilayah Studi Jalan yang menghubungkan dengan kawasan luar Jalan yang menghubungkan antar bagian dalam kawasan Sirkulasi satu arah Sirkulasi dua arah <p>Skala 1 : 5.000</p>	<p>Keterangan:</p> <p>Sirkulasi yang terdapat pada Kawasan <i>Bergenuit</i> terbagi menjadi dua yaitu:</p> <ol style="list-style-type: none">(1) Sirkulasi yang menghubungkan kawasan tersebut dengan daerah luar (bagian lain Kota Malang) antara lain Jl. Ijen, Jl. Besar Ijen, Jl. Kawi, Jl. Semeru, Jl. Willis, Jl. Panggung, Jl. Bering, Jl. Guntur, Jl. Pahlawan TRIP dan Jl. Retawu; serta(2) Sirkulasi dalam kawasan yang menghubungkan antar bagian dalam Kawasan <i>Bergenuit</i> sendiri, antara lain dilayani oleh jalan-jalan lingkungan yang melintang dan berpotongan dengan jalan-jalan utama.
--	--

Gambar 4. 33 Peta Sirkulasi Kawasan

Sirkulasi yang terdapat pada Kawasan *Bergenbuurt* terbagi menjadi dua, yaitu sirkulasi yang menghubungkan kawasan tersebut dengan daerah luar (Kota Malang secara keseluruhan) dan sirkulasi antar bagian yang berada di dalam Kawasan *Bergenbuurt*. Penjelasan mengenai sirkulasi tersebut dijelaskan pada tabel 4.6 berikut.

Tabel 4. 6 Sirkulasi Masuk-Keluar Kawasan *Bergenbuurt*

No	Ruas Jalan	Keterangan	Analisis
1.	Jl. Ijen – Jl. Besar Ijen	Bagian utara: Menghubungkan Kawasan <i>Bergenbuurt</i> dengan Jl. Bandung (kawasan pendidikan menengah dan tinggi). Bagian selatan: Menghubungkan Kawasan <i>Bergenbuurt</i> dengan Terusan Ijen yang merupakan bagian Kelurahan Bareng	Jalan Ijen- Jl. Besar Ijen merupakan jalan utama yang membujur dari utara-selatan Kawasan <i>Bergenbuurt</i> . Merupakan jalur dua arah yang dibatasi oleh median berupa <i>boulevard</i> . Memiliki aksesibilitas yang baik karena badan jalan yang lebar (20 meter) dengan ditunjang fasilitas seperti sarana pejalan kaki, penghijauan, <i>street furniture</i> dan <i>signage</i> . Sirkulasi kendaraan tidak mengalami tundaan ataupun penghalang sebab hampir seluruh bangunan telah memiliki sarana parkir sendiri (sehingga tidak terdapat parkir <i>on street</i>). Jalur pedestrian di Jl. Semeru bagian selatan cukup baik dan tidak terdapat PKL. Pada bagian utara masih banyak kerusakan dan terkesan tidak terawat.
2.	Jl. Semeru	Bagian timur: Menghubungkan Kawasan <i>Bergenbuurt</i> dengan Jl. Jend. Basuki Rachmad sebagai salah satu jalan utama Kota Malang dengan kegiatan utama perdagangan, jasa dan perkantoran. Pada sebelah timur Jl. Jend. Basuki Rachmad terdapat Jl. Kahuripan yang terhubung dengan Kawasan Alun-Alun Tugu (<i>Gouverneur-Generaalbuurt</i>).	Jl. Semeru merupakan salah satu jalan utama di kawasan ini, dengan penggunaan lahan yang beragam. Hal ini mempengaruhi tarikan terhadap fasilitas umum yang berada di jalan tersebut seperti pendidikan, perdagangan, jasa, kesehatan dan pelayanan umum. Pada bagian timur Jl. Semeru terdapat persimpangan menuju Jl. Basuki Rachmad dan Jl. Kahuripan yang dilengkapi <i>traffic light</i> , sementara pada sisi jalan tersebut juga digunakan sebagai tempat parkir <i>on street</i> . Keberadaan sarana parkir tersebut dapat mengganggu kelancaran lalu lintas, khususnya ke arah Jl. Basuki Rachmad, sehingga perlu dipertimbangkan kembali keberadaannya.
3.	Jl. Kawi	Bagian barat: Menghubungkan Kawasan <i>Bergenbuurt</i> dengan Jl. Arif Rahman Hakim dan KH. Hasyim Asy 'ari. Kedua jalan tersebut berada di kawasan perdagangan. jasa dan perkantoran yang menjadi bagian dari Kelurahan Kauman.	Seperti Jl. Semeru, Jl. Kawi juga merupakan salah satu jalan utama di Kawasan <i>Bergenbuurt</i> dengan penggunaan lahan yang beragam. Aktivitas yang terdapat di jalan ini antara lain perdagangan, jasa, pendidikan, perkantoran, perumahan, dan peribadatan. Pada kedua sisi jalan, khususnya di bagian barat (Jl. Kawi Atas) terdapat sarana parkir <i>on street</i> , meskipun tidak menyebabkan tundaan bagi kendaraan yang melintas, keberadaannya mengganggu pejalan kaki dan penyeberang jalan. Jalan ini telah dilengkapi trotoar di kedua sisinya, tetapi sebagian besar dimanfaatkan sebagai tempat parkir dan bagian dari ruang usaha.
4.	Jl. Retawu dan Jl. Pahlawan TRIP	Bagian barat: Menghubungkan Kawasan <i>Bergenbuurt</i> dengan Jl. Bondowoso (kawasan pendidikan menengah dan tinggi)	Kedua jalan ini menghubungkan <i>Bergenbuurt</i> dengan kawasan pendidikan, sehingga pergerakan yang terjadi cukup besar. Kedua jalan ini telah dilengkapi sarana pejalan kaki yang baik dan cukup lebar. Pada Jl. Pahlawan TRIP masih terdapat fasilitas sekolah yang menggunakan sistem parkir <i>on street</i> hingga memakai setengah dari

Lanjutan tabel 4.6

No	Ruas Jalan	Keterangan	Analisis
		Bagian timur: Menghubungkan Kawasan <i>Bergenbuurt</i> dengan Jl. Surabaya sebagai kawasan pendidikan, perkantoran dan komersial.	badan jalan (mengganggu arus kendaraan dari arah Jl. Surabaya menuju Jl Ijen).
5.	Jl. Guntur, Jl. Buring, dan Jl. Panggung	Bagian timur: ketiga jalan ini menghubungkan Kawasan <i>Bergenbuurt</i> dengan Jl. Brigjend. S. Riyadi (Koridor Jl. Oro-Oro Dowo). Koridor Jl. Oro-Oro Dowo merupakan lokasi kegiatan perdagangan, Pendidikan, jasa, dan perkantoran.	Ketiga jalan ini menghubungkan Kawasan <i>Bergenbuurt</i> dengan Jl. Brigjend. S. Riyadi (Koridor Jl. Oro-Oro Dowo) yang juga memiliki bangunan-bangunan kuno dengan tipologi sedikit berbeda dengan bangunan di Kawasan <i>Bergenbuurt</i> . Koridor Jl. Oro-Oro Dowo terhubung langsung dengan Jl. Letjend Sutoyo dan Jl. Basuki Rachmad (Kawasan Kayutangan) sebagai kawasan bisnis di Kota Malang. Ketiga jalan tersebut didominasi oleh penggunaan lahan perumahan, sehingga tarikan yang ditimbulkan tidak sebesar tarikan pada jalan dengan guna lahan beragam (misalnya Jl. Kawi). Fasilitas umum yang terdapat di ketiga jalan tersebut pada umumnya telah memiliki lahan parkir sendiri sehingga tidak mengganggu sirkulasi kendaraan. Sarana bagi pejalan kaki masih belum tersedia secara memadai. Pada Jl. Buring dan Jl. Guntur hanya sebagian jalur pejalan kaki yang diberi perkerasan. Sebagian lagi hanya berupa tanah sehingga tidak nyaman bagi pejalan kaki.
6.	Jl. Wilis	Bagian barat: Menghubungkan Kawasan <i>Bergenbuurt</i> dengan Jl. Raya Dieng dan Jl. Raya Langsep sebagai kawasan perkantoran, perdagangan dan jasa.	Penggunaan lahan yang mendominasi jalan ini adalah perumahan, selain itu juga terdapat sarana pendidikan tinggi dan perdagangan. Tarikan yang ditimbulkan cukup besar, meskipun tidak sebesar tarikan pada Jl. Kawi atau Semeru yang memiliki berbagai sarana pelayanan umum. Secara umum pergerakan yang terjadi tidak mengalami tundaan atau penghalang. Setiap bangunan telah memiliki lahan parkir. Jalan ini telah dilengkapi trotoar dengan kondisi baik, sehingga memudahkan akses pejalan kaki.

2) Sirkulasi pejalan kaki

Bentuk ruang publik lain yang masih bertahan di Kawasan *Bergenbuurt* adalah jalur pejalan kaki (*pedestrian way*). Jalur pejalan kaki tidak terdapat di seluruh jalan di Kawasan *Bergenbuurt*. Pada jalan-jalan utama seperti Jl. Ijen, Jl. Semeru dan Jl. Kawi telah terdapat jalur trotoar, namun dengan kondisi yang berbeda-beda. Berikut ini merupakan penjelasan mengenai kondisi jalur pejalan kaki di Kawasan *Bergenbuurt* tahun 2010 (Tabel 4.7).

Tabel 4. 7 Jalur Pejalan Kaki di Kawasan *Bergenbuurt*

No.	Lokasi		Lebar	Jenis perkerasan	Kondisi jalur pejalan kaki
1.	Jl. Ijen	sisi timur	1,2 m	<i>paving block</i>	sedang
		sisi barat	1,2 m	<i>paving block</i>	baik
2.	Jl. Besar Ijen	sisi timur	1 m	<i>paving block</i>	baik
		sisi barat	1 m	<i>paving block</i>	baik
3.	Jl. Semeru	sisi utara	1 m	<i>paving block</i>	sedang
		sisi selatan	1 m	<i>paving block</i>	baik
4.	Jl. Kawi	sisi utara	1 m	<i>paving block</i>	sedang
		sisi selatan	1 m	<i>paving block</i>	sedang
5.	Jl. Retawu	sisi utara	1,2 m	<i>paving block</i>	baik
		sisi selatan	1 m	<i>paving block</i> , semen	baik
6.	Jl. Pahlawan TRIP	sisi utara	1,5 m	<i>paving block</i>	baik
		sisi selatan	1,5 m	<i>paving block</i>	baik
7.	Jl. Arjuno	sisi timur	1,5 m	<i>paving block</i>	sedang
		sisi barat	1,5 m	<i>paving block</i>	baik
8.	Jl. Buring	sisi utara	0,7 m	tidak diperkeras	buruk
		sisi selatan	0,7 m	tidak diperkeras	buruk
9.	Jl. Wilis	sisi utara	1 m	<i>paving block</i> , di beberapa bagian tidak diperkeras	sedang
		sisi selatan	1 m	bagian barat: <i>paving block</i> bagian timur: belum diperkeras	sedang
10.	Jl. Merapi - Jl. Merbabu	sisi timur	1 m	tidak diperkeras	buruk, hanya berupa tanah berbatu
		sisi barat	1 m	bagian selatan: <i>paving block</i> , utara: semen dan ada yang tidak diperkeras	sedang
11.	Jl. Lawu	sisi timur	1 m	<i>paving block</i>	baik, dilengkapi penghijauan dalam pot dan bak tanaman
12.	Jl. Retawu	sisi utara	1-2 m	<i>paving block</i>	baik
		sisi selatan	1 m	<i>paving block</i> , semen,	baik
13.	Jl. Tenes	sisi timur	1 m	<i>paving block</i> , semen, tidak diperkeras	buruk
		sisi barat	1-1,2 m	<i>paving block</i>	baik

Keterangan:

Baik : tidak terdapat kerusakan fisik dan dapat digunakan

Sedang : terdapat kerusakan fisik namun masih dapat digunakan

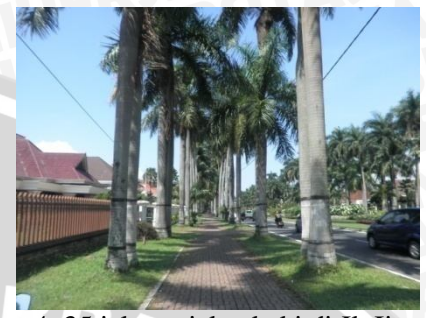
Buruk : terdapat kerusakan fisik dan tidak dapat lagi digunakan

Jalur pejalan kaki tidak terdapat pada semua jalan yang menghubungkan antar bagian dalam kawasan ini, melainkan hanya pada beberapa jalan tertentu saja. Kebanyakan jalur pejalan kaki berada dalam kondisi baik hingga sedang, sehingga masih dapat dimanfaatkan. Beberapa jalur mengalami kerusakan seperti adanya *paving block* yang rusak atau hilang, serta tumbuhnya rumput liar di beberapa bagian. Jalur pejalan kaki yang berada

di jalan utama seringkali tertutup oleh parkir *on street* atau digunakan sebagai tempat parkir, misalnya di Jl. Semeru. Berikut ini merupakan gambar beberapa ruas jalur pejalan kaki (gambar 4.34 dan Gambar 4.35).

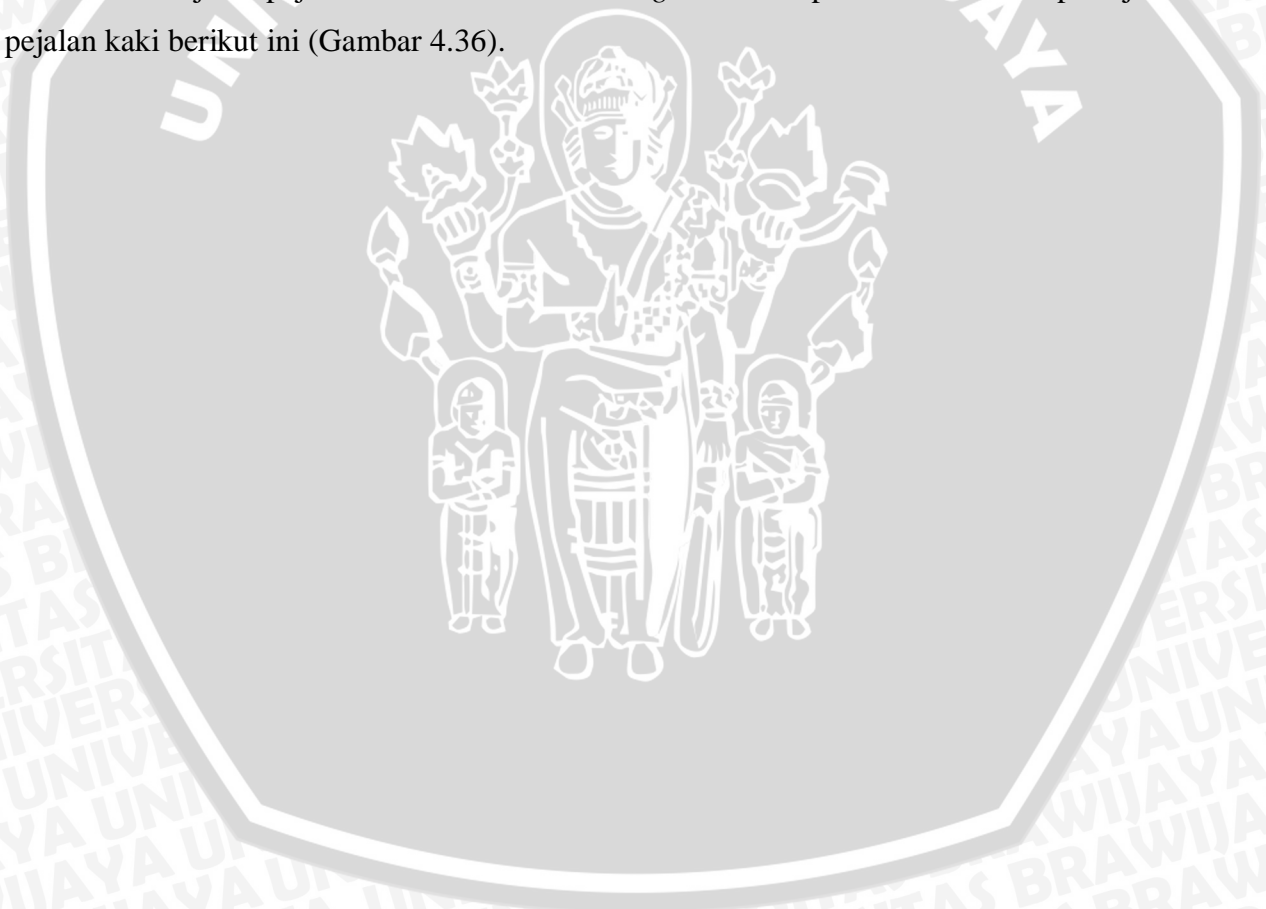


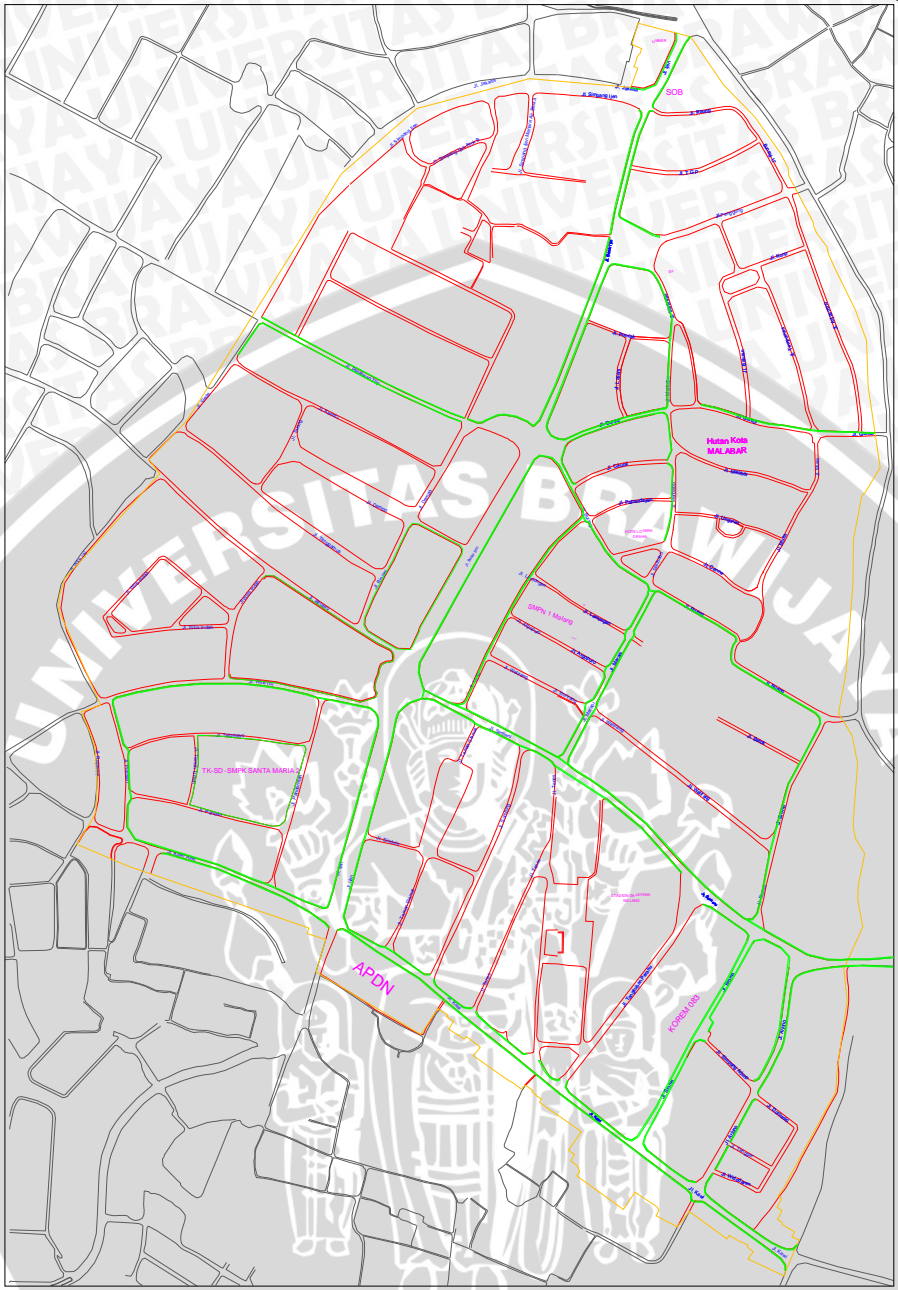
Gambar 4. 34 Jalur pejalan kaki di Jl. Semeru digunakan untuk parkir *off street*.



Gambar 4. 35 jalur pejalan kaki di Jl. Ijen bagian barat yang dilengkapi penghijauan.

Lokasi jalur pejalan kaki di Kawasan *Bergenuurt* dapat diketahui dari peta jalur pejalan kaki berikut ini (Gambar 4.36).





<p>Legenda :</p> <ul style="list-style-type: none">JalanBatas Wilayah StudiJalur pejalan kaki <p>Skala 1 : 5.000</p> <p>0 1 2 3 4 cm 0 50 100 150 200 m</p> <p>Sumber: Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Malang, 2007</p>	<p>Keterangan:</p> <p>Jalur pejalan kaki hanya terdapat pada beberapa ruas jalan utama saja, pada jalan lingkungan atau lokal tidak tersedia sarana pejalan kaki. Kondisi perkerasan jalur pejalan kaki beragam, sebagian besar masih cukup baik dan masih dapat dimanfaatkan.</p>
--	---

Gambar 4. 36 Peta Jalur Pejalan Kaki

3) Parkir

Sistem parkir yang terdapat di Kawasan *Bergenuurt* dibagi menjadi dua yaitu parkir *off street* dan parkir *on street*. Sebagian besar bangunan di kawasan ini memiliki halaman yang luas, sehingga memanfaatkan sistem parkir *off street*. Sistem parkir *on street* memanfaatkan badan jalan ataupun trotoar, sehingga terkesan mengganggu pergerakan kendaraan maupun pejalan kaki. Sistem parkir ini digunakan antara lain di Jl. Panderman (depan SDK dan SMPK St. Maria 2), Jl. Pahlawan TRIP (depan TK Wonder Bridge) dan Jl. Guntur (samping Gereja Ijen). Keberadaan sistem parkir *on street* dapat mengganggu kelancaran arus lalu lintas, serta akses pejalan kaki di trotoar. Kondisi sistem parkir yang digunakan di Kawasan *Bergenuurt* dapat diketahui pada gambar gambar 4.37 dan 4.38. Keterangan mengenai penggunaan sistem parkir di kawasan ini dijelaskan pada tabel 4.8.



Gambar 4. 37 Jalan Kawi dengan sistem parkir *on street*



Gambar 4. 38 Pertokoan di Jl. Retawu dengan sistem parkir *off street*

Tabel 4. 8 Sistem Parkir pada Beberapa Ruas Jalan Utama

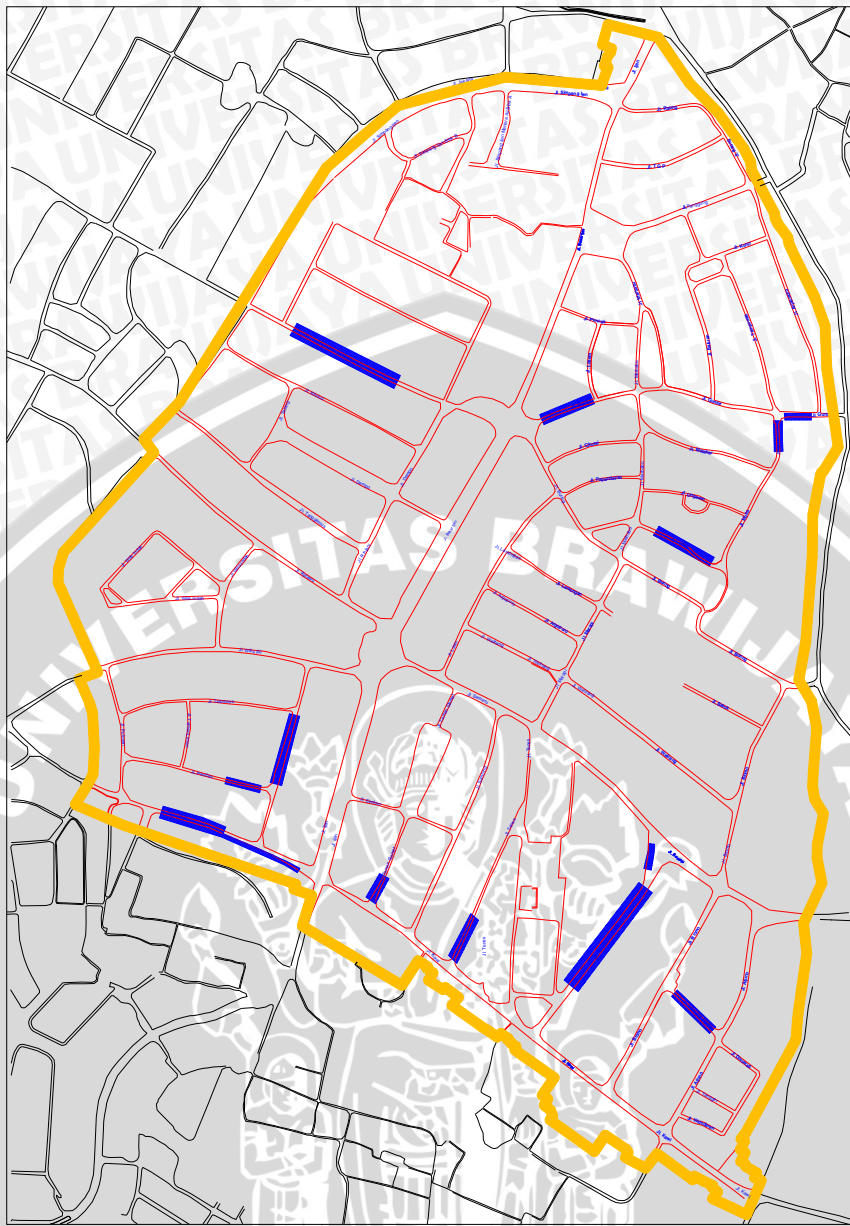
No	Ruas Jalan	Guna lahan	Sistem parkir <i>On street</i>	Sistem parkir <i>off street</i>
1.	Jl. Ijen-Jl. Besar Ijen	Pelayanan umum (perpustakaan umum) Museum Brawijaya Peribadatan (Gereja Ijen)	- Berada di Jl. Guntur (samping gereja) dan di depan gereja	Terdapat lahan parkir khusus dengan daya tampung 60 – 70 motor Berada di bagian belakang gereja, berupalahan parkir dengan daya tampung relatif kecil (kurang dari 10 motor)
2.	Jl. Semeru	Perdagangan, jasa dan perbankan Pendidikan	Berada di depan bangunan kembang Jl. Semeru (pitstop café dan pertokoan di sekitarnya)	Bangunan yang memiliki lahan parkir khusus yaitu Bank Permata, Bank BRI, Gester Bridal, Distro Heroine, dan Apotek Semeru. Daya tampung sekitar 10 – 20 motor Berada di depan SMA 2 YPK, Sekolah Tinggi Reformis (STRIM) dengan daya tampung sekitar 10 mobil. Serta di Bimbingan belajar Primagama dengan daya tampung 10 motor.

bersambung

Lanjutan tabel 4.8

No	Ruas Jalan	Guna lahan	Sistem parkir <i>On street</i>	Sistem parkir <i>off street</i>
		Olah raga	Berada di depan Stadion Gajayana.	Terdapat di bagian dalam stadion, hanya dibuka pada saat-saat tertentu saja.
3.	Jl. Kawi	Perdagangan, jasa dan perbankan	Parkir <i>on street</i> dilakukan di Jl. Tenes (samping MOG) untuk menampung sebagian kendaraan roda 2 di mall tersebut. Parkir <i>on street</i> juga terdapat di depan GKI Bromo dan pertokoan di Jl. Kawi atas (sisi selatan)	Bangunan yang memiliki lahan parkir sendiri antara lain Bank Danamon, BRI Syariah, dan BRI. Daya tampung lahan parkir tersebut berkisar antara 10 – 20 motor. Sarana perdagangan yang telah memiliki lahan parkir sendiri antara lain TokoBuku Dioma, Mall Olympic Garden (sebagian menggunakan <i>on street parking</i>), dan ruko di Jl. Kawi atas.
		Perkantoran pelayanan umum dan	-	Kantor Kelurahan Bareng dan APDN merupakan sarana perkantoran yang memiliki lahan parkir khusus dengan daya tampung sekitar 10 – 20 motor.
4.	Jl. Retawu	Perkantoran perdagangan dan	-	Sarana perkantoran an perdagangan telah dilengkapi lahan parkir, dengan daya tampung antara 10 – 20 motor.
5.	Jl. Pahlawan TRIP	Pendidikan dan	Berada di depan TK Wonder Bridge, memakai sisi selatan jalan	-
		Perdagangan dan jasa	-	Berada di bagian depan Padi Resto, tetapi karena aya tampung terbatas terkadang pengunjung memarkir kendaraan di tepi jalan.

Lokasi penggunaan sistem parkir *on street* di Kawasan *Bergenbuurt* dapat diketahui dari gambar 4.39 berikut ini.



Legenda :	
	Jalan
	Batas Wilayah Studi
	Parkir on street
Skala 1 : 5.000	
Sumber: Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Malang, 2007	
Keterangan:	Sistem parkir <i>on street</i> sebagian besar dimanfaatkan pada jalan-jalan kingkungan (lokal), sehingga tidak mengganggu arus lalu lintas utama. Tetapi perlu dilakukan penataan agar tidak semakin bertambah dan menyebabkan tundaan atau mengganggu sirkulasi kawasan.

Gambar 4. 39 Peta lokasi parkir *on street*

D. Ruang terbuka

Salah satu ciri konsep rancangan kota taman yang dianut oleh Thomas Karsten saat merancang Kota Malang adalah keberadaan ruang terbuka hijau. Fungsi RTH selain untuk penyegaran udara dan resapan air juga untuk menunjang kualitas estetika kota. Begitu pula pada Kawasan *Bergenbuurt* yang memiliki ruang terbuka berupa hutan kota, lapangan, *boulevard*, lapangan, taman, dan jalur hijau jalan. Luasan seluruh ruang terbuka tersebut 148.656,1 m² atau sekitar 19,8 % dari luas kawasan. Pada awal pembentukan *Bergenbuurt*, kawasan ini didominasi oleh ruang terbuka hijau yang luasnya mencapai lebih dari 50% luas kawasan. Penurunan jumlah dan luasan RTH di kawasan ini disebabkan oleh adanya alih fungsi RTH menjadi lahan terbangun (perumahan dan fasilitas umum). Secara umum kondisi ruang terbuka yang masih bertahan di kawasan ini terawat baik, khususnya yang berada di sekitar Jl. Ijen sebagai jalan utama kawasan. Berikut merupakan data luasan RTH di Kawasan *Bergenbuurt* (tabel 4.9).

Tabel 4. 9 Sarana Ruang Terbuka Hijau di Kawasan *Bergenbuurt* tahun 2010

Ruang terbuka	Luas (m ²)	Prosentase (terhadap luas RTH kawasan secara keseluruhan)
1. Taman	6.599.948,90	5,92
2. Lapangan	768.731,52	46,10
3. Boulevard	989.054,96	5,37
4. Hutan kota	5.111.866,4	6,91
5. Lain-lain	847.333,20	35,71
Jumlah	14.316.935,04	100,00

1) Taman

Taman merupakan salah satu ciri fisik Kawasan *Bergenbuurt* yang membedakannya dengan kawasan lainnya. Pada kawasan ini terdapat taman-taman dengan berbagai ukuran dan fungsi. Sebagian besar taman, terutama yang berlokasi di tepi atau pada jalan utama mendapat perawatan dari Dinas Pertamanan Kota Malang. Misalnya taman yang berada di Simpang Balapan (Jl. Ijen) dan Taman di Jl. Semeru. Sementara taman yang lokasinya berada di dalam lingkungan perumahan dirawat oleh warga sekitarnya. Misalnya taman di Jl. Ungaran dan Jl. Kunir. Taman-taman tersebut dimanfaatkan untuk resapan air dan penunjang estetika lingkungan. Ada pula warga yang memanfaatkannya sebagai tempat berolah raga atau sekedar berjalan-jalan. Berikut ini merupakan beberapa gambar taman yang ada di Kawasan *Bergenbuurt* (Gambar 4.40 dan 4.41).



Gambar 4. 40 Taman di Jl. Cerme.



Gambar 4. 41 Taman dan Monumen Hamid Rusdi di Jl. Besar Ijen.

2) Hutan Kota

Di Kawasan *Bergenbuurt* terdapat Hutan Kota dengan luas 1,02 ha. Hutan ini terletak di antara Jl. Merbabu, Jl. Guntur, Jl. Malabar serta Jl. Muria. Fungsinya adalah sebagai lahan resapan air sekaligus konservasi. Tanaman yang terdapat di Hutan Malabar cukup beragam, seperti lamtoro, beringin, dan angšana. Pengunjungnya kebanyakan merupakan pelajar dan warga sekitar yang memanfaatkannya untuk kepentingan studi, rekreasi atau olah raga. Berikut ini merupakan gambar Hutan Kota Malabar (gambar 4.42).



Gambar 4. 42 Hutan Kota di Jl. Malabar.

3) *Boulevard* dan Jalur Hijau

Boulevard merupakan taman yang terletak di median jalan. Fungsinya sebagai pembatas antar jalur sekaligus untuk memperindah tampilan jalan. Di Kawasan *Bergenbuurt* terdapat dua jalan yang memiliki *boulevard* yaitu Jl. Ijen dan Jl. Dempo. *Boulevard* pada Jl. Ijen memiliki lebar 4 meter dengan panjang sekitar 500 meter. *Boulevard* tersebut ditanami berbagai tanaman hias, terutama perdu dan bunga-bunga dengan penataan yang baik sehingga memperindah jalan. *Boulevard* di Jl. Dempo ditanami pohon palem sebagai tanaman pengarah dan tidak terdapat tanaman hias seperti pada Jl. Ijen. Ukuran *boulevard* di Jl. Dempo lebih lebar, sekitar 6 meter dengan panjang

150 meter. Berikut ini merupakan gambar *boulevard* di Kawasan *Bergenbuurt* (Gambar 4.43 dan 4.44).



Gambar 4. 43 *Boulevard* di Jl. Ijen dimanfaatkan sebagai taman.



Gambar 4. 44 *Boulevard* di Jl. Dempo dengan tanaman palem sebagai pengarah.

Jalur hijau merupakan vegetasi yang ditanam di samping kiri dan kanan jalur jalan atau sungai sebagai peneduh, resapan air sekaligus menambah kualitas estetika jalan. Pada Jl. Ijen terdapat alur hijau yang ditanami pohon palem raja. Jarak tanam antar pohon sekitar 7 sampai 8 meter. Jalur hijau pada Jl. Ijen terbagi menjadi dua bagian yang dipisahkan oleh jalur pejalan kaki. Dengan demikian pepohonan tersebut dapat menjadi elemen pengarah sekaligus peneduh bagi pejalan kaki. Keberadaan jalur hijau berupa deretan pohon palem ini telah ada sejak awal dibangunnya Kawasan *Bergenbuurt*. Terbukti dengan adanya foto yang menunjukkan suasana Jl. Ijen tempo dulu dengan deretan pohon palem di tepinya yang masih relatif sama dengan kondisi tahun 2010 (Gambar 4.45 dan 4.46).



Gambar 4. 45 Ruas jalan Ijen tahun 1940-an
Sumber: www.djawatempoedoeloe.multiply.com (2010).



Gambar 4. 46 Jalur Hijau di Jl. Ijen tahun 2010.

E. Elemen penandaan (*signage*)

Keberadaan elemen penandaan berpengaruh terhadap kondisi lingkungan, sehingga pengaturannya harus dipertimbangkan agar tidak mengganggu tampilan bangunan maupun lingkungan secara keseluruhan. Elemen penandaan yang dirancang dengan baik

memberikan dampak positif bagi fasade bangunan, menghidupkan suasana jalan serta dapat memberikan informasi yang komunikatif tentang usaha yang dijalankan (Long Beach Guidelines dalam Shirvani, 1985:41). Elemen penandaan dibedakan menjadi dua jenis yaitu *private signage* dan *public signage*. *Private signage* terdiri dari reklame baik yang berbentuk papan nama tempat usaha pada masing-masing bangunan, baliho, spanduk, *billboard*, dan sebagainya. *Public signage* sebagai elemen penandaan yang sifatnya umum terdiri dari papan nama jalan dan rambu lalu lintas.

1) *Private Signage*

Kawasan *Bergenuurt* direncanakan sebagai kawasan hunian, namun dalam perkembangannya hingga tahun 2010 terdapat banyak bermunculan bangunan dengan fungsi komersial atau sebagai tempat usaha. Bangunan yang dimanfaatkan sebagai tempat usaha tidak hanya berupa bangunan baru, tetapi juga bangunan kuno. Hal tersebut mempengaruhi banyaknya penggunaan *private signage* sebagai penandaan, antara lain papan nama toko, spanduk, maupun *signage* yang menggunakan tiang penyangga.

Keberadaan elemen penanda bermanfaat dalam memberikan informasi kepada masyarakat mengenai jenis kegiatan atau usaha yang dilakukan pada suatu bangunan. Pada umumnya kondisi elemen penanda tersebut cukup baik dan informatif. Penggunaan *signage* dapat menimbulkan dampak negatif terhadap tampilan bangunan, seperti penggunaan *signage* yang menutupi fasade bangunan kuno. Hal ini menyebabkan tampilan bangunan kuno yang khas menjadi tertutup oleh *signage* yang terlalu dominan. Berikut ini merupakan beberapa gambar *signage* yang ada di Kawasan *Bergenuurt* (Gambar 4.47 dan 4.48).



Gambar 4. 47 Lembaga pendidikan dengan *signage* yang mendominasi fasade bangunan.



Gambar 4. 48 Bangunan usaha dengan *signage* yang beragam dan kurang tertata.

2) *Public Signage*

Keberadaan *public signage* diperlukan sebagai elemen informasi atau petunjuk bagi masyarakat atau pengguna jalan. *Public signage* yang terdapat di Kawasan *Bergenbuurt* antara lain terdiri dari rambu-rambu lalu lintas dan papan nama jalan. Rambu-rambu lalu lintas berfungsi untuk memberi informasi yang berhubungan dengan pegarahan arus sirkulasi serta aturan lalu lintas dalam kawasan tersebut. Papan nama jalan berguna sebagai penanda atau pemberi informasi mengenai nama-nama jalan di kawasan tersebut. Sebagian besar *public signage* tersebut berada dalam kondisi baik, tetapi masih diperlukan perbaikan dan perawatan, agar *signage* terlihat lebih jelas oleh pengguna jalan. Beberapa papan nama jalan juga mulai memudar catnya dan tertutup oleh tanaman, sehingga tampak kurang jelas. Berikut ini merupakan gambar beberapa *public signage* di Kawasan *Bergenbuurt* (Gambar 4.49 dan Gambar 4.50)



(a)



(b)

Gambar 4. 49 Rambu lalu lintas di Kawasan *Bergenbuurt* (a) dengan kondisi yang baik (b) dengan kondisi yang buruk.



(a)



(b)

Gambar 4. 50 Papan nama jalan di Kawasan *Bergenbuurt* (a) dengan kondisi yang baik (b) dengan kondisi yang buruk dan tertutup tanaman.

F. Aktivitas pendukung

1) Wisata Belanja Pasar Minggu

Aktivitas pendukung yang terdapat di kawasan ini adalah adanya kegiatan Wisata Belanja Pasar Minggu. Sesuai namanya, kegiatan ini hanya berlangsung setiap Hari Minggu pagi (antara pukul 06.00 – 11.00 WIB). Lokasinya berada di ruas Jl. Semeru dan berakhir di persimpangan antara Jl. Semeru dengan Jl. Bromo. Pengunjung tidak perlu membayar tiket masuk dan hanya dikenai biaya parkir kendaraan sebesar Rp 1.000,00 untuk motor dan Rp 2.000,00 untuk mobil. Para penjual menggelar dagangan di stan-stan yang telah disediakan di sepanjang Jl. Semeru. Barang yang ditawarkan antara lain kebutuhan rumah tangga, mainan anak, pakaian, produk kerajinan, makanan dan minuman. Kegiatan ini berfungsi sebagai sarana perdagangan sekaligus menjadi wisata keluarga bagi masyarakat Kota Malang, hal ini terlihat dari pengunjungnya yang terdiri dari berbagai golongan usia. Berikut merupakan gambar yang menunjukkan keramaian wisata belanja Pasar Minggu (gambar 4.51).



Gambar 4. 51 Aktivitas wisata belanja Pasar Minggu.

2) Festival Malang Kembali

Kegiatan lain yang turut menghidupkan Kawasan *Bergenuurt* yaitu even tahunan Festival Malang Kembali (FMK) atau lebih dikenal sebagai Malang Tempoe Doeloe. Festival ini digelar untuk memeriahkan hari jadi Kota Malang yang diperingati setiap tanggal 1 April. Tujuan digelarnya festival ini adalah untuk merekonstruksi kembali sejarah kota Malang tempo dulu. Penyelenggaraannya dilakukan atas kerja sama antara Yayasan Inggil dan Pemerintah Kota Malang. Lokasi FMK berada di Koridor Jalan Ijen. Selama festival berlangsung di koridor tersebut dibangun stan-stan dan berbagai hiasan yang menambah kesan suasana tempo dulu (Gambar 4.52).



Gambar 4. 52 Keramaian pengunjung Festival Malang Kembali 2010.

Festival Malang Kembali mulai digelar tahun 2006. Pada FMK I tahun 2006, panitia menghadirkan suasana masa antara tahun 1914-1945. Pada FMK II menghadirkan suasana tahun 1942-1947, dan pada FMK III menghadirkan suasana Malang antara tahun 1900-1947 dengan penonjolan pada era kerajaan yang ada di Malang, seperti Kerajaan Kanjuruhan dan Singosari. Festival Malang Kembali IV digelar pada pertengahan bulan Mei 2010 yang mengambil tema rekonstruksi jati diri menghadirkan suasana Malang tahun 1938-1958. Kegiatan yang digelar antara lain pementasan aneka kesenian tradisi, seperti ludruk, Topeng Malang, dan wayang orang. Berbagai permainan tradisi, seperti gobak sodhor, engklek, dan egrang, juga ditampilkan. Aneka makanan tradisional juga dihadirkan. Kegiatan ini juga menampilkan pasar rakyat, *stand* pameran benda-benda bersejarah (otomotif, benda cagar budaya, lukisan, dan sebagainya), serta zona rekonstruksi sejarah Kota Malang sejak zaman penjajahan Belanda, zaman perjuangan hingga zaman pra-kemerdekaan.

Berikut ini merupakan peta lokasi penyelenggaraan aktivitas pendukung di Kawasan *Bergenbuurt* (Gambar 4.53).



<p>Legenda :</p> <ul style="list-style-type: none"> Jalan Sungai Batas Wilayah Studi Lokasi aktivitas pendukung <p>Skala 1 : 5.000</p> <p>0 1 2 3 4 cm</p> <p>0 50 100 150 200 m</p> <p>Sumber: Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Malang, 2007</p>	<p>Keterangan:</p> <p>Aktivitas pendukung yang terdapat di Kawasan <i>Bergenbuurt</i> adalah:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Festival Malang Kembali (FMK) yaitu event tahunan untuk memperingati HUT Kota Malang yang berlangsung di Koridor Jl. Ijen. Berupa pasar rakyat, rekonstruksi sejarah, serta pertunjukan kesenian tradisional; dan (2) Wisata Belanja Pasar Minggu, merupakan kegiatan yang berlangsung setiap hari Minggu di Koridor Jl. Semeru. Merupakan kegiatan wisata belanja produk kerajinan, kebutuhan sehari-hari dan hiburan.
---	---

Gambar 4. 53 Peta Lokasi Aktivitas Pendukung

4.4. Identifikasi citra kawasan

A. Tengeran (*landmark*)

Tengeran atau *landmark* merupakan bentuk visual yang menonjol atau mudah dikenali (Zahnd, 1999), sehingga orang dapat mengorientasikan diri di dalam kota dan mengenali suatu daerah dengan mudah. Identitas *landmark* akan lebih baik jika bentuknya jelas, unik dalam lingkungannya. Penilaian keberadaan suatu *landmark* dapat dilakukan melalui hal-hal yang dapat dengan mudah dikenali atau menarik perhatian pengamat, misalnya ukuran, gaya, lokasi, atau peristiwa bersejarah yang pernah terjadi di suatu tempat. Berikut ini merupakan data hasil survey mengenai penilaian *landmark* kawasan oleh masyarakat (tabel 4.10).

Tabel 4. 10 Penilaian *Landmark* Kawasan berdasarkan Pendapat Masyarakat

No	Nama bangunan	Jumlah responden	Prosentase
1.	Katedral Ijen	39	35,78
2.	Museum Brawijaya	34	31,19
3.	Monumen Hamid Rusdi	17	15,60
4.	Lain-lain	14	12,84
5.	Ragu-ragu/tidak tahu	5	4,59
	Jumlah	109	100,00

Menurut pendapat responden *landmark* yang terdapat di Kawasan *Bergenbuurt*, antara lain Gereja Ijen (Gereja Santa Maria Bunda Karmel), Museum Brawijaya, gedung Perpustakaan Umum Kota Malang dan Monumen Hamid Rusdi (Simpang Balapan). Gereja Kathedral Ijen merupakan *landmark* yang dipilih oleh sebagian besar responden, sebab gereja ini merupakan salah satu bangunan tertua di Kawasan *Bergenbuurt*. Responden menganggap gereja ini mudah dikenali karena bangunannya yang bergaya kolonial dengan kondisi yang terawat dan keaslian yang terjaga. Ukuran bangunan yang cukup besar serta letaknya yang tepat berada di sisi jalan utama (Jl. Ijen) membuat gereja ini menjadi alat orientasi bagi pengunjung Kawasan *Bergenbuurt*. Masyarakat juga menilai *landmark* dari ukuran atau bentuk bangunan. Museum Brawijaya dinilai sebagai *landmark* karena ukuran bangunan yang besar dan megah, sehingga mudah dikenali, meskipun bangunan ini tidak menggunakan arsitektur kolonial seperti bangunan-bangunan lain di Kawasan *Bergenbuurt*. Sama seperti Kathedral Ijen, Museum Brawijaya juga terletak di tepi Jl. Ijen sebagai jalan utama di Kawasan *Bergenbuurt*, sehingga dapat dijadikan orientasi. Berikut ini merupakan peta *landmark* yang ada di Kawasan *Bergenbuurt* (Gambar 4.54).



Legenda :

- Jalan
- Sungai
- Persil
- Batas Wilayah Studi
- Landmark (Tengaran)

Skala 1 : 5.000

0 1 2 3 4 cm

0 50 100 150 200 m

Sumber: Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Malang, 2007

Keterangan:

Penentuan *landmark* didasarkan kepada pendapat masyarakat tentang elemen visual yang paling mudah dikenali atau unik. *Landmark* utama di Kawasan *Bergenbuurt* menurut pendapat masyarakat adalah:

- (1) Gereja Santa Maria Bunda Karmel (Katedral Ijen);
- (2) Museum Brawijaya; dan
- (3) Monumen Hamid Rusdi (Simpang Balapan).

Gambar 4. 54 Peta *Landmark*

B. Jalur (*path*)

Path merupakan jalur pergerakan atau sirkulasi yang biasanya digunakan orang secara umum. *Path* memiliki identitas yang lebih baik jika menghubungkan tujuan-tujuan yang besar atau penting serta terdapat penampakan visual yang kuat (misalnya fasade, pohon, dan lain-lain), atau ada belokan yang jelas. Berikut ini merupakan penilaian *path* di kawasan ini (Tabel 4.11).

Tabel 4. 11 Penilaian *path* Kawasan *Bergenbuurt* berdasarkan Pendapat Masyarakat

No	Nama jalan	Jumlah responden	Prosentase
1.	Jl. Ijen	79	72,47
2.	Jl. Semeru	11	10,09
3.	Jl. Kawi	19	17,43
4.	Lain-lain	0	0,00
	Jumlah	109	100,00

Sebagian besar responden menganggap bahwa Jl. Ijen adalah *path* di Kawasan *Bergenbuurt*. Jalan Ijen merupakan jalan poros/utama yang membujur dari arah utara ke selatan di Kawasan Jalan Gunung-Gunung. Setiap ruas jalan yang melintang (dari arah timur ke barat, atau sebaliknya) di kawasan tersebut pasti berpotongan dengan Jl. Ijen. Jalan Ijen menghubungkan kawasan ini dengan kawasan pendidikan Jl Kota-Kota dan Jl. Mayjend. Panjaitan di bagian utara. Bagian selatan, Jl. Ijen terhubung dengan kawasan perdagangan dan perkantoran yaitu Jl. Kawi dan Bareng. Di samping itu Jl. Ijen dianggap memiliki identitas yang paling jelas dan mudah dikenali oleh responden, karena:

- Jl. Ijen memiliki penghijauan yang dianggap baik dan indah, antara lain berupa taman-taman, *boulevard* dan pohon palem sebagai jalur hijau. Bahkan beberapa responden menganggap pohon palem ini sebagai identitas atau ikon dari Jl. Ijen yang membuat jalan tersebut mudah diingat dan dikenali (Gambar 4.55 dan 4.56).
- Jl. Ijen merupakan lokasi bagi bangunan-bangunan kolonial yang masih terawat, dengan fasade dan bentuk bangunan yang unik. Telah banyak terjadi perubahan tampilan bangunan, namun responden masih menganggap bahwa karakter utama dari Jl. Ijen adalah keberadaan bangunan kunonya.

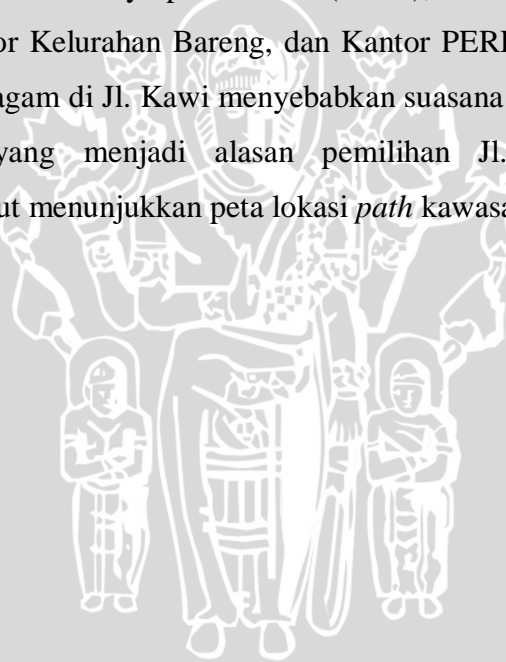


Gambar 4. 55 Vegetasi berupa pohon palem menjadi identitas bagi Jl. Ijen



Gambar 4. 56 *Boulevard* pada Jl. Ijen memperindah tampilan jalan

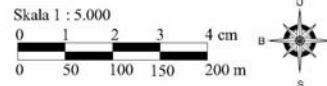
Path lain yang terdapat di Kawasan *Bergenbuurt* adalah Jl Kawi dan Semeru. Jalan Kawi dianggap sebagai jalur utama karena memiliki identitas sebagai lokasi sarana perdagangan, jasa dan perkantoran. Beberapa sarana di Jl. Kawi yang dianggap penting oleh masyarakat antara lain Mall Olympic Garden (MOG), sarana perbankan, SMPN 6 Malang, GKI Bromo, Kantor Kelurahan Bareng, dan Kantor PERHUTANI KPH Malang. Penggunaan lahan yang beragam di Jl. Kawi menyebabkan suasana yang sibuk, terutama di siang hari. Hal inilah yang menjadi alasan pemilihan Jl. Kawi sebagai *path* kawasan. Gambar 4.57 berikut menunjukkan peta lokasi *path* kawasan.





Legenda :

- Jalan
- Sungai
- Batas Wilayah Studi
- Path (Jalur)



Sumber: Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Malang, 2007

Keterangan:

Penentuan *path* didasarkan kepada pendapat masyarakat tentang jalur atau jalan yang paling banyak dipergunakan dan memiliki identitas visual. *Path* utama di Kawasan *Bergenbuurt* menurut pendapat masyarakat adalah:

- (1) Jalan Ijen - Jalan Besar Ijen;
- (2) Jalan Kawi; dan
- (3) Jalan Semeru.

Gambar 4. 57 Peta *Path*

C. Simpul (*node*)

Node merupakan simpul atau lingkaran daerah strategis, tempat pertemuan arah atau aktivitasnya dan dapat diubah ke arah atau aktivitas lainnya (Zahnd, 1999: 158). Identitas *node* akan lebih baik jika tempatnya memiliki bentuk yang jelas (karena lebih mudah diingat), serta tampilan berbeda dari lingkungannya (dari segi fungsi atau bentuk). Berikut ini merupakan penilaian *node* berdasarkan pendapat responden (Tabel 4.12).

Tabel 4. 12 Penilaian *node* Kawasan *Bergenbuurt*

No	Nama	Jumlah responden	Prosentase
1.	Persimpangan Bareng	41	37,61
2.	Persimpangan Jl. Semeru	29	26,61
3.	Persimpangan Jl. Bandung	27	24,77
4.	Ragu-ragu/tidak tahu	12	11,01
	Jumlah	109	100,00

Penentuan *node* didasarkan pada pendapat masyarakat tentang simpul aktivitas atau pergerakan yang paling banyak digunakan, menjadi awal memasuki kawasan ini. *Node* utama di Kawasan *Bergenbuurt* adalah:

- 1) Persimpangan Jl. Bandung;
- 2) Persimpangan Jl. Jalan Semeru; dan
- 3) Persimpangan Bareng.

Ketiga persimpangan tersebut dianggap sebagai simpul aktivitas yang juga dapat menjadi gerbang Kawasan *Bergenbuurt*. Persimpangan Jl. Bandung merupakan gerbang masuk dari arah utara yaitu lewat Jl. Bandung dan Jl. Mayjend Panjaitan. Kedua jalan tersebut merupakan jalan utama dari kawasan dengan fungsi kegiatan pendidikan dan sarana komersial. Persimpangan Jl. Bandung memiliki bentuk yang jelas, terutama dengan adanya Tugu UKS. Lokasinya berada diantara sarana pendidikan SDK Sang Timur dan Universitas Merdeka Malang.

Persimpangan Jl. Semeru merupakan gerbang kawasan dari arah timur. Persimpangan tersebut merupakan pertemuan antara Jl. Basuki Rachmad, Jl. Jaksa Agung Suprpto, Jl. Kahuripan dan Jl. Semeru. Jalan Basuki Rachmad dan Jl. Jaksa Agung Suprpto merupakan jalan utama Kota Malang, dengan penggunaan lahan perdagangan, jasa, perkatoran dan pendidikan. Adanya penggunaan lahan yang beragam tersebut maka jalan ini selalu sibuk baik pada siang maupun malam hari. Penanda atau identitas bagi persimpangan ini adalah adanya dua bangunan kembar di bagian depan Jl. Semeru. Kedua bangunan berlantai dua tersebut merupakan bangunan kuno bergaya kolonial sehingga

mudah dikenali oleh pengguna jalan. Keduanya dimanfaatkan sebagai sarana perdagangan, jasa dan perbankan. Dari arah selatan, persimpangan Jl. Bareng dengan Jl. Kawi dan Jl. Ijen dianggap sebagai simpul kegiatan. Simpul ini memiliki identitas berupa taman sebagai pemecah arus kendaraan. Kawasan Bareng dan Jl. Kawi merupakan kawasan pelayanan sarana komersial dan perkantoran yang padat. Berikut ini merupakan peta lokasi *node* Kawasan *Bergenbuurt* (Gambar 4.58).





<p>Legenda :</p> <ul style="list-style-type: none"> Jalan Sungai Batas Wilayah Studi Node (Simpul aktivitas) <p>Skala 1 : 5.000</p> <p>0 50 100 150 200 m</p> <p>Sumber: Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Malang, 2007</p>	<p>Keterangan:</p> <p>Penentuan <i>node</i> didasarkan kepada pendapat masyarakat tentang simpul aktivitas atau pergerakan yang paling banyak digunakan, menjadi awal memasuki kawasan ini. <i>Node</i> utama di Kawasan <i>Bergenubuurt</i> menurut pendapat masyarakat adalah:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Persimpangan Jl. Bandung; (2) Persimpangan Jl. Jalan Semeru; dan (3) Persimpangan Bareng.
--	---

Gambar 4. 58 Peta *Node*

D. Batas (*edge*)

Edge merupakan elemen linear yang tidak dipakai/dilihat sebagai *path*, berada pada batas antara dua kawasan tertentu dan berfungsi sebagai pemutus linear (Zahnd, 1999: 158). *Edge* merupakan penghalang, meskipun terkadang ada tempat untuk masuk, atau merupakan pengakhiran suatu *district* dengan yang lainnya. Suatu *edge* akan memiliki identitas yang lebih baik jika batas kontinuitas dan fungsinya jelas: bersifat membagi atau menyatukan. Berikut ini merupakan data penilaian *edge* oleh responden (Tabel 4.13).

Tabel 4. 13 Penilaian *Edge* Kawasan *Bergenbuurt* berdasarkan Pendapat Masyarakat

No	Nama	Jumlah responden	Prosentase
1.	Jl. Bandung - Oro-Oro Dowo, sungai dan Jl. Kawi	26	23,85
2.	Kawasan Oro-Oro Dowo, Jl. Kawi, Jalan Kota-Kota,	19	17,43
3.	Tidak ada	30	27,52
4.	Tidak tahu	34	31,19
	Jumlah	109	100,00

Meskipun elemen *edge* di Kawasan *Bergenbuurt* dianggap kurang begitu jelas bagi sebagian responden, namun dari hasil kuisisioner dapat disimpulkan bahwa pemilihan *edge* oleh responden didasarkan pada dua hal, yaitu:

- 1) Batasan fisik berupa Jl. Bandung - Oro-Oro Dowo, sungai dan Jl. Kawi; dan
- 2) Batas nonfisik berupa perbedaan penggunaan lahan dan tipologi bangunan, yaitu Kawasan Oro-Oro Dowo, Jl. Kawi, Jalan Kota-Kota, dan kampung di tepi sungai.

Batasan fisik yang dipilih sebagai batas kawasan dapat dianggap sebagai pengakhiran dari *district Bergenbuurt*. Jenis bangunan yang terdapat pada jalan-jalan yang terpilih tersebut berbeda dari bangunan di Kawasan *Bergenbuurt*. Bangunannya cenderung modern, dengan penggunaan lahan sebagai sarana komersial. Bangunan kuno yang masih ada sebagian besar telah diubah menjadi bangunan dengan tampilan modern, atau dengan fungsi baru non perumahan.

Area di sekitar sungai merupakan perkampungan yang padat dan didominasi oleh bangunan-bangunan baru (modern). Terdapat beberapa bangunan yang dibangun sekitar tahun 1950-an, tetapi tipologi bangunan berbeda dengan bangunan di Jl. Gunung-gunung. Kawasan di sebelah timur sungai adalah perkampungan yang berada di balik pertokoan Kayutangan (Jl. Jend. Basuki Rahmat). Perkampungan Kayutangan juga memiliki bangunan-bangunan kuno. Tipologi bangunan kuno di kedua perkampungan ini sama, yaitu jenis rumah pribumi yang dibangun dengan pengaruh gaya kolonial. Elemen *edge* yang membatasi *Bergenbuurt* dapat diketahui pada gambar 4.59 berikut.



Legenda :

- Jalan
- Sungai
- Batas Wilayah Studi
- Edge (Tepi kawasan)

Skala 1 : 5.000

Sumber: Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Malang, 2007

Keterangan:

Penentuan *edge* didasarkan kepada pendapat masyarakat tentang batas kawasan, baik secara fisik maupun visual.

Edge di Kawasan *Bergenubuurt* adalah:

- (1) Batasan fisik berupa Jl. Bandung - Oro-Oro Dowo, sungai dan Jl. Kawi; dan
- (2) Batas nonfisik berupa perbedaan penggunaan lahan dan tipologi bangunan, yaitu Kawasan Oro-Oro Dowo, Jl. Kawi, Jalan Kota-Kota, dan perkampungan di tepi sungai.

Gambar 4. 59 Peta edge

E. Kawasan (*district*)

Suatu *district* memiliki ciri khas yang mirip (bentuk, pola, dan wujudnya) dan khas pula dalam batasnya, dimana orang merasa harus mengakhiri atau memulainya. *District* mempunyai identitas yang lebih baik jika terdapat batas yang dibentuk dengan jelas dan terlihat homogen, serta fungsi dan posisinya jelas. Suatu kawasan dapat dianggap sebagai *district* tersendiri apabila masyarakat memandangnya sebagai kawasan yang berbeda dengan kawasan lain, atau memiliki identitas tersendiri. *Bergenbuurt* masih dianggap sebagai suatu *district*, karena:

- 1) Memiliki identitas sebagai kawasan yang memiliki banyak bangunan kolonial;
- 2) Merupakan kawasan yang tertata dan terencana, baik bangunan maupun lingkungannya; dan
- 3) Merupakan hunian yang didominasi oleh rumah-rumah mewah dengan penghuni kelas ekonomi menengah ke atas.

Kawasan *Bergenbuurt* memang memiliki batas (*edge*) yang kurang begitu jelas, tetapi masyarakat masih dapat melihatnya sebagai kesatuan kawasan. Sifat homogen yang dimiliki oleh kawasan ini tampak dari jenis dan bentuk bangunan yang didominasi oleh bangunan kolonial dengan bentuk yang berbeda dari bangunan modern pada umumnya. Telah terdapat berbagai perubahan pada tampilan bangunan, namun kesan bahwa *Bergenbuurt* merupakan kawasan dengan bangunan kolonial masih melekat. Hal inilah yang dianggap menjadi identitas *district* oleh sebagian besar responden. Responden juga menganggap bahwa kawasan ini memiliki penataan dan perencanaan yang baik dan terintegrasi. Penataan tersebut tidak hanya mencakup bangunan dan taman-tamannya saja, tetapi juga melingkupi jaringan jalan, vegetasi, areal resapan air, saluran pembuangan air hujan serta hubungan dengan kawasan lain di sekitarnya. Fungsi kawasan juga didominasi oleh perumahan, terutama bagi golongan menengah ke atas. Bentuk hunian yang cenderung megah dan mewah melatarbelakangi timbulnya anggapan tersebut. Beberapa responden menganggap Kawasan *Bergenbuurt* sebagai suatu kawasan perumahan elit di Kota Malang, dan memiliki *prestige* tersendiri. Banyaknya perubahan penggunaan lahan dan fungsi bangunan menjadi sarana komersial dan pelayanan umum dapat mempengaruhi atau merubah citra tersebut.

F. Peta Mental (*Cognitive Map*)

Peta mental bukan hanya merupakan produk, namun lebih merupakan suatu proses yang memungkinkan pengamat suatu lingkungan mengumpulkan, mengorganisasikan, menyimpan dalam ingatan serta menguraikan kembali informasi mengenai suatu lingkungan geografis (Stea dalam Laurens, 2005). Semua informasi yang diperoleh disimpan dalam suatu sistem terstruktur dalam benak seseorang, dan sampai batas tertentu struktur ini berkaitan dengan lingkungan yang diwakilinya. Lynch (1960) dan Holahan (1982) dalam Laurens (2005) mengemukakan beberapa elemen fisik dapat mempermudah pengamat dalam mengenali dan memetakan suatu lingkungan. Kelima elemen tersebut lebih dikenal sebagai elemen citra kawasan, yaitu tanda-tanda yang mencolok (*landmark*), jalur/jalan penghubung (*path*), titik temu antar jalur jalan (*nodes*), batas wilayah (*edges*); dan kawasan atau distrik (*district*) yang memiliki ciri homogen dan berbeda dengan kawasan lainnya.

Kelima elemen citra kawasan tersebut dimiliki oleh *Bergenbuurt* meskipun dengan tingkat pemahaman yang berbeda untuk masing-masing citra. Elemen citra yang dianggap paling kelas adalah *path*, sebab Jalan Ijen dianggap memiliki identitas visual yang jelas berupa deretan pohon palem, fasade bangunan kuno dan adanya *boulevard* pada median jalan. Elemen citra yang dianggap kabur adalah *edge* karena responden tidak dapat mengidentifikasi batas kawasan ini selain berdasarkan batas fisik berupa jalan dan sungai. Perbedaan TGL dan wajah bangunan pada Kawasan *Bergenbuurt* dengan kawasan sekitarnya tidak dianggap sebagai pembeda yang membatasi kawasan ini.

Menurut Zahnd sebuah citra adalah gambaran mental dari sebuah kota sesuai dengan pandangan masyarakatnya. Pembentukan suatu tempat (*place*) mengikuti suatu regularitas dan repetisi tertentu yang sesuai dengan hierarki sehingga memperjelas identitasnya. Artinya setiap bangunan di sebuah tempat bisa jadi berbeda namun perbedaan ini seharusnya mengikuti dan memperkuat identitasnya. Pada kawasan *Bergenbuurt* telah terbentuk suatu pola permukiman yang tertata dengan tampilan bangunan yang selaras satu sama lain. Adanya perubahan pada bentuan fisik bangunan maupun fungsi bangunan merubah tampilan kawasan tersebut, sehingga dapat mempengaruhi identitasnya serta peta mental yang dimiliki oleh masyarakat. Perbedaan pada tampilan dan fungsi bangunan tidak lagi dapat memperkuat dan memperjelas identitas kawasan. Hal ini terbukti dari hasil

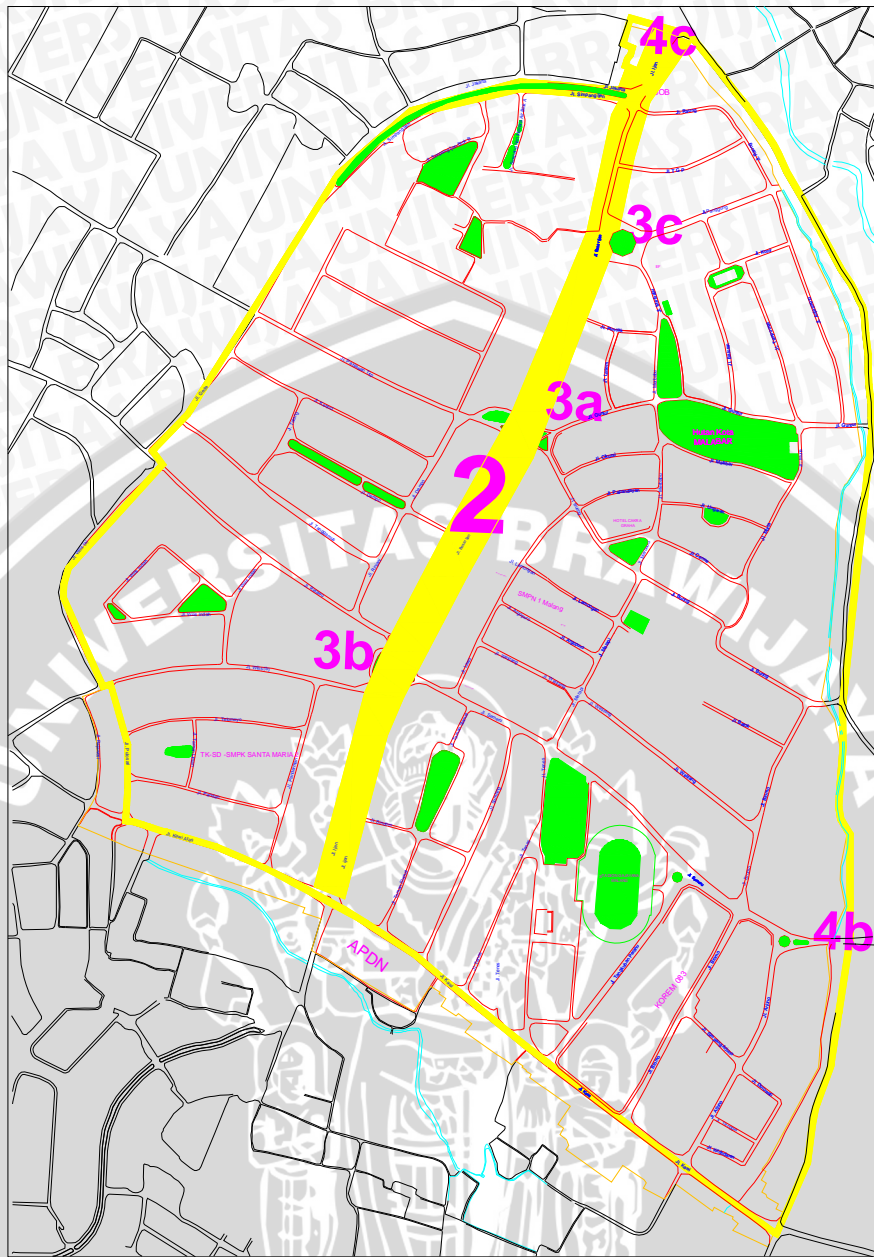
kuisisioner yang menunjukkan bahwa sebagian besar responden menganggap perubahan yang paling mencolok pada kawasan tersebut terletak pada perubahan bentuk bangunan kuno (57,79 %) dan perubahan fungsi (21,10 %). Dengan kata lain perubahan pada tampilan dan fungsi bangunan kolonial di Kawasan *Bergenbuurt* dianggap dapat mengaburkan peta mental yang dimiliki oleh responden. Berikut ini merupakan data persepsi masyarakat mengenai perubahan yang paling mencolok di Kawasan *Bergenbuurt* (Tabel 4.14).

Tabel 4. 14 Persepsi Masyarakat mengenai Perubahan yang Paling Mencolok di Kawasan *Bergenbuurt*

No	Perubahan	Jumlah	Prosentase
1.	Bentuk/tampilan bangunan kuno	63	57,79
2.	Fungsi bangunan semakin beragam	23	21,10
3.	Banyak bangunan baru dengan gaya modern	14	12,84
4.	Lain-lain	9	8,26
	Jumlah	109	100,00

Gambaran peta mental masyarakat terhadap Kawasan *Bergenbuurt* dapat diketahui dari gambar 4.60 berikut.





<p>Legenda :</p> <ul style="list-style-type: none"> Jalan 	<p>Keterangan:</p> <p>Peta Mental (Cognitive Map) yang dimiliki oleh responden, tersusun atas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. District: kesatuan kawasan bersejarah yang memiliki Benda Cagar Budaya berupa bangunan-bangunan kuno bergaya kolonial. 2. Path: Jalan Ijen 3. Landmark: <ol style="list-style-type: none"> a. Cathedral Ijen; b. Museum Brawijaya; dan c. Monumen Hamid Rusdi (Simpang Balapan). 4. Node: <ol style="list-style-type: none"> a. Persimpangan Bareng; b. Persimpangan Semeru; dan c. Persimpangan Jl. Bandung. 5. Edge: <ol style="list-style-type: none"> a. Batas fisik berupa Jalan Kota-Kota, Sungai dan Kelurahan Bareng; serta b. Batas nonfisik berupa perbedaan TGL dan tipologi bangunan antara kawasan di sekitar Bergenbuurt
--	---

Gambar 4. 60 Peta mental masyarakat atas Kawasan *Bergenbuurt*

4.3.2 Identifikasi Karakteristik Bangunan Kuno

A. Pemanfaatan bangunan

Pemanfaatan bangunan kuno di Kawasan *Bergenbuurt* tidak lagi sama seperti pada masa awal pembangunannya, yang lebih banyak didominasi oleh rumah hunian. Banyak terjadi perubahan fungsi sesuai dengan perkembangan aktivitas kawasan di sekitarnya. Bangunan kuno yang berada di sepanjang Jl. Semeru dan Jl. Kawi lebih banyak dimanfaatkan sebagai tempat usaha berupa sarana perdagangan, jasa, kesehatan, dan perbankan. Perubahan fungsi tersebut diikuti oleh perubahan pada tampilan bangunan, terutama fasade dan penambahan ruang usaha atau tempat parkir. Selebihnya bangunan-bangunan kuno tersebut masih dimanfaatkan sebagai rumah tinggal. Berikut ini merupakan data pemanfaatan bangunan kuno di Kawasan *Bergenbuurt* (Tabel 4.15).

Tabel 4. 15 Pemanfaatan Bangunan Kuno di Kawasan *Benrgenbuurt*

Jenis pemanfaatan	Jumlah	Prosentase (%)
Bangunan hunian	301	74,33
Bangunan hunian dengan penambahan fungsi	53	13,08
Bangunan dengan perubahan fungsi secara total	51	12,59
Jumlah	405	100,00

Dari 405 unit bangunan kuno yang teridentifikasi di Kawasan *Bergenbuurt*, sebanyak 104 unit bangunan mengalami perubahan fungsi. Dengan perincian 53 unit mengalami penambahan fungsi baru (dengan tetap mempertahankan fungsi lama) dan 51 unit mengalami perubahan fungsi secara keseluruhan. Sejumlah 74,33 % dari seluruh bangunan kuno masih dimanfaatkan sebagai hunian. Bangunan dengan fungsi tambahan biasanya dimanfaatkan sebagai sarana kesehatan (praktek dokter), sarana perdagangan dan jasa (toko, agen, kios atau jasa notaris), serta sarana pendidikan (tempat kursus).

Adapun bangunan yang dimanfaatkan sebagai sarana pelayanan umum biasanya berupa sarana perdagangan (toko, restoran), perkantoran (sekretariat organisasi/kantor swasta), pendidikan (taman kanak-kanak atau tempat kursus), dan sarana kesehatan (rumah sakit bersalin). Fungsi-fungsi tersebut memerlukan ruang tersendiri dan tidak dapat dilakukan dalam satu bangunan yang sama dengan bangunan perumahan. Dalam hal ini terjadi perubahan fungsi bangunan secara keseluruhan, yang serinkali diikuti dengan perubahan tampilan bangunannya. Gambar 4.61 dan 4.62 merupakan contoh pemanfaatan bangunan dengan fungsi tambahan dan perubahan fungsi.



Gambar 4. 61 Bangunan dengan fungsi tambahan yaitu rumah yang juga digunakan sebagai praktek dokter.





Gambar 4. 62 Bangunan dengan perubahan fungsi yaitu rumah yang diubah fungsinya menjadi butik.

B. Gaya bangunan

Penilaian gaya bangunan di Kawasan *Bergenbuurt* dilakukan berdasarkan tampilan wajah bangunan (fasade), dengan elemen-elemen penilaian antara lain bentuk bangunan, atap, dinding, pintu, jendela, serta ornamen. Bangunan yang terdapat di Kawasan *Bergenbuurt* terdiri atas bangunan dengan gaya kolonial dan modern. Bangunan bergaya kolonial antara lain terdapat di jalan-jalan utama serta di perkampungan, meskipun demikian tampilan kedua jenis bangunan kolonial tersebut sedikit berbeda. Berikut merupakan perbandingan antara kedua jenis bangunan kolonial di kawasan ini (tabel 4.16).

Tabel 4. 16 Perbandingan Karakteristik Bangunan Kuno pada Jalan Utama dan Perkampungan

Perbandingan	Bangunan kuno di jalan utama	Bangunan kuno di perkampungan
Contoh		
	Jl. Ijen 56	Jl. Semeru Dalam 1104
Tipologi	Tahun 1900-an (<i>Voor</i> dan <i>NA</i>), <i>Neoklasik</i> , tahun 1915-an, tahun 1930-an (<i>Amsterdam School</i> dan <i>De Stijl</i>), Modern – Romantik, dan <i>Nieuwe Bouwen</i>	tahun 1915-an, tahun 1930-an, tahun 1940-an dan campuran.
Luas lahan	lebih dari 500 m ² sampai 1000 m ² (kavling sedang hingga besar), dilengkapi dengan halaman dengan luas 20 % sampai 50 % dari luas kavling bangunan	antara 100 sampai 500 m ² (kavling kecil hingga sedang), tidak semua bangunan memiliki halaman. Luas halaman kurang dari 20 % dari luas kavling bangunan
Intensitas	KDB: 60 % sampai 90 % KLB: 0,60 sampai 2,10 TLB: 1 sampai 2 lantai (perumahan) 2 sampai 3 lantai (peribadatan, perkantoran, perdagangan dan jasa)	KDB: 90 % sampai 100 % KLB: 0,90 sampai 1,00 TLB: 1 lantai
Ornamen	Bangunan dilengkapi dengan ornamen khas	Penggunaan sama dengan bangunan

bersambung

Lanjutan tabel 4.15

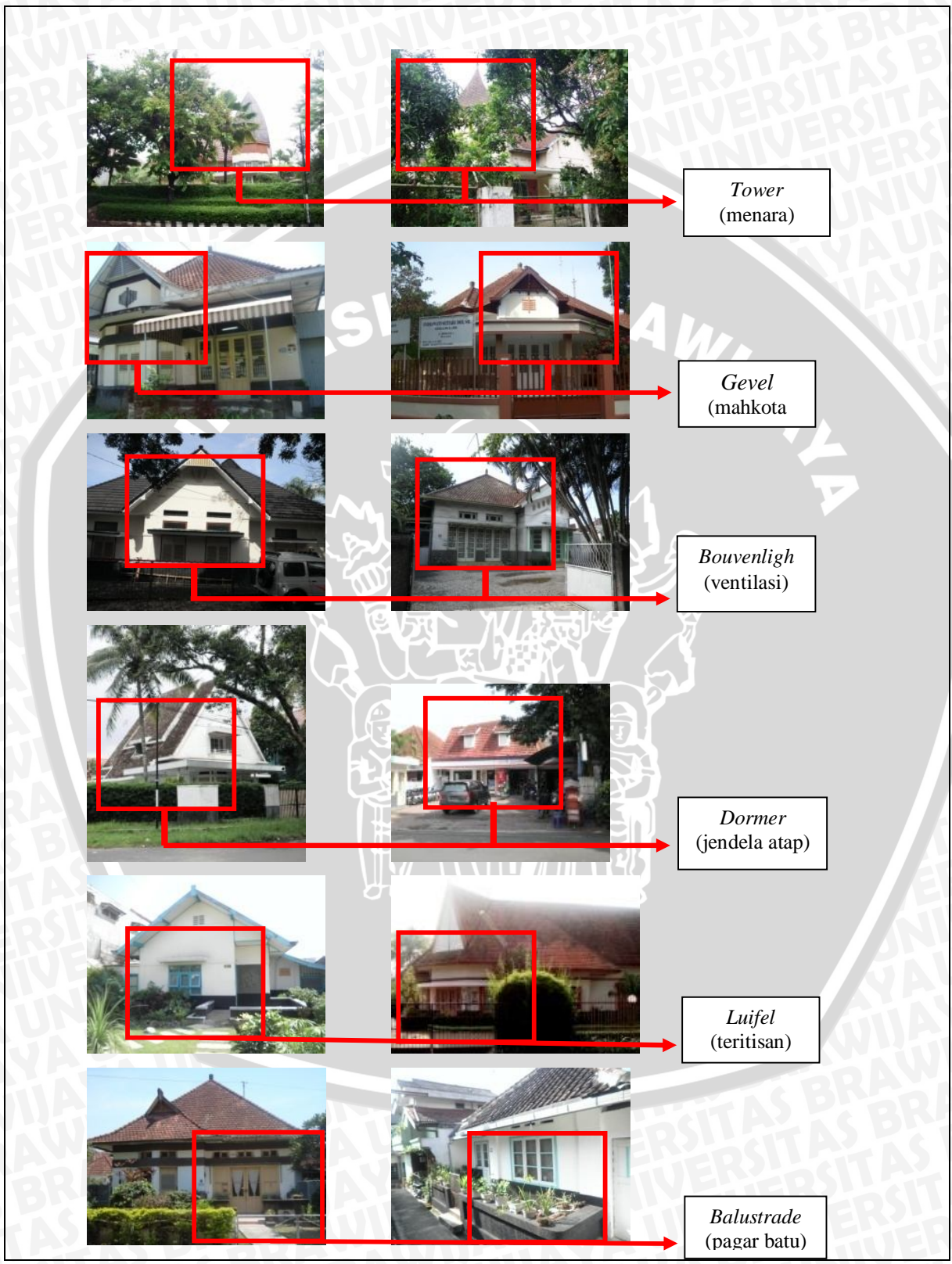
Perbandingan	Bangunan kuno di jalan utama	Bangunan kuno di perkampungan
	bangunan kolonial seperti mahkota batu (<i>gevel</i>), jendela atap (<i>dormer</i>), teritisan (<i>luifel</i>), pagar batu (<i>balustrade</i>), serta bidang ventilasi di antara garis atap utama dan badan bangunan (<i>bouvenligh</i>).	di jalan utama, hanya jenis ornamen yang digunakan lebih terbatas dan sederhana. Misalnya tidak digunakan elemen <i>dormer</i> dan <i>tower</i> , serta bentuk <i>gevel</i> dan teritisan lebih sederhana.

Ditinjau dari tipologi, bangunan yang berada di jalan utama memiliki gaya yang lebih beragam daripada bangunan di perkampungan, selain itu penggunaan ornamen dan hiasan pada bangunan juga lebih beragam. Rumah-rumah di perkampungan juga memiliki lahan yang lebih sempit, dengan intensitas yang lebih besar (KDB mendekati 100%).

Seluruh bangunan tersebut memiliki persamaan, yaitu:




- merupakan rumah tunggal (*single building*) dengan bentuk dasar persegi (kubus);
- bagian atap berbentuk perisai, pelana atau kombinasi keduanya, dengan bahan genting tanah liat
- terdapat ornamen pada bagian atap berupa hiasan pada ujung bubungan (pertemuan jurai atap) serta teritisan (*luifel*) dari bahan seng atau semen;
- sebagian besar masih menggunakan pintu dan jendela model rangkap (dua daun pintu, simetris), dilengkapi dengan hiasan dari kaca patri, teralis, atau tanpa hiasan;
- dinding tersusun dari bata merah dengan ukuran satu bata (susunan bata melintang), dengan hiasan berupa batu-batu alam atau batu tabur.

Bangunan kuno di Kawasan *Bergenbuurt* tidak sepenuhnya menggunakan gaya kolonial asli, melainkan terdapat penyesuaian-penyesuaian terhadap iklim dan budaya setempat. Misalnya penggunaan elemen *bouvenligh* atau bidang ventilasi pada dinding serta bukaan (pintu dan jendela) yang lebih lebar untuk memperlancar sirkulasi udara dan pencahayaan. Teritisan (*luifel*) dibuat lebar dan lebih curam untuk menyesuaikan dengan tingginya curah hujan. Selasar atau serambi yang menghubungkan antar bagian bangunan dibuat terbuka tanpa dinding, fungsinya untuk melindungi bangunan dari sinar matahari dan curah hujan yang tinggi serta untuk menghasilkan efek bayangan. Identifikasi unsur-unsur bangunan kuno dapat diketahui pada gambar 4.63. Sebagian besar bangunan kuno di Kawasan *Bergenbuurt* menggunakan gaya bangunan tahun pasca 1900 (*Voor* dan *NA*, gaya tahun 1915-an, dan tahun 1930-an). Identifikasi gaya bangunan kuno di kawasan ini dapat diketahui pada tabel 4.17.



Gambar 4. 63 Unsur bangunan kuno di Kawasan Bergenubuurt .

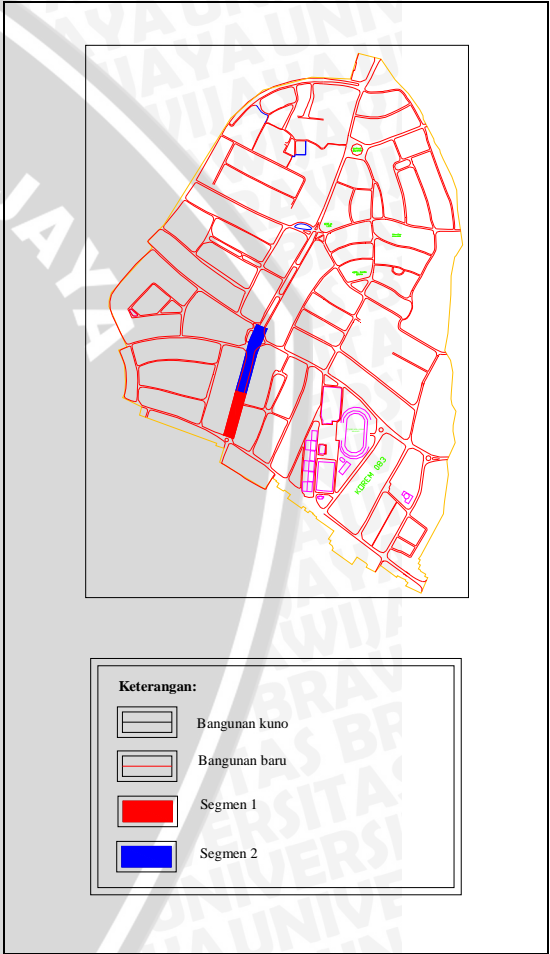
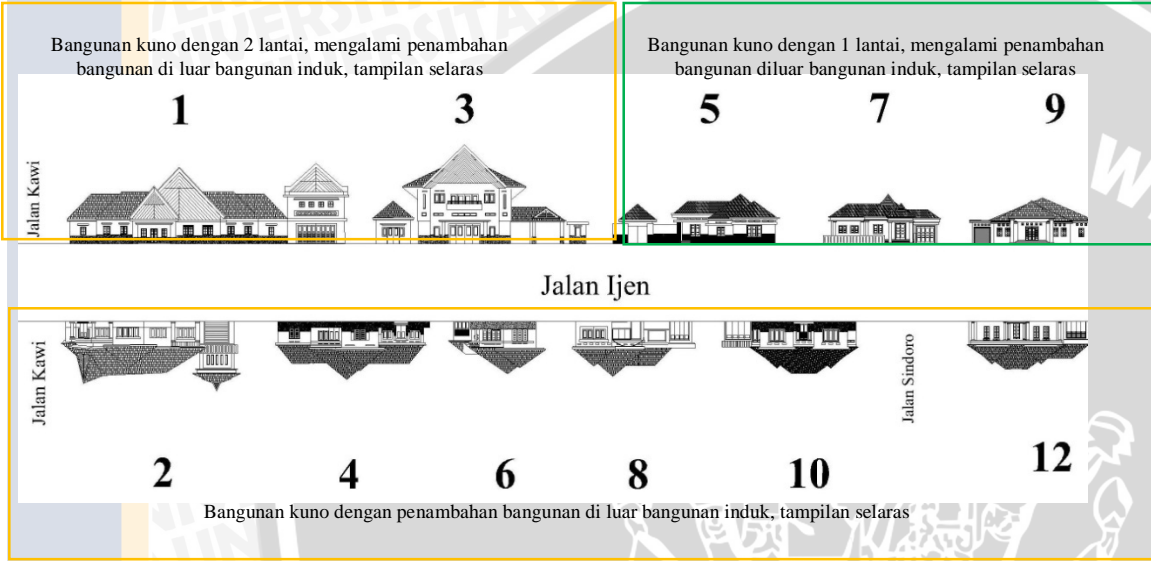
Tabel 4. 17 Gaya Bangunan di Kawasan *Bergenbuurt*

No	Gaya bangunan	Ciri-ciri	Contoh
1.	Tahun 1900-an (<i>Voor</i> dan <i>NA</i>)	<ul style="list-style-type: none"> Menggunakan teritis seng gelombang dengan sudut kemiringan atap yang lebih landai Terdapat konsol besi cor yang bermotif keriting Terdapat tiang-tiang kolom kayu atau besi cor yang berdimensi kecil/langsing; Penambahan balustrade/pagar atau batu pada serambi tengah dan tepi <i>lisplang</i> beton di atas serambi muka, atau variasi <i>gevel</i> di atas serambi muka Tampak bangunan utama yang asimetris, namun denah relatif masih simetris; Serambi muka terbuka memanjang dengan penonjolan-penonjolan denah sampai bidang muka bangunan; dan Masih adanya variasi mahkota batu pada bagian ujung-ujung <i>gevel</i> dan tepi <i>lisplang</i> beton. 	 <p>Jl. Lawu 4</p>
2.	Tahun 1915-an	<ul style="list-style-type: none"> Mulai digunakannya atap plat beton datar pada teritisan dan pada koridor penghubung antar massa bangunan; Adanya bidang ventilasi/<i>bouvenligh</i> di antara garis atap utama dan badan bangunan; Berkurangnya penggunaan elemen-elemen yang terbuat dari bahan besi cor; Bentuk lebih sederhana (penggunaan elemen-elemen detil dekoratif sudah banyak berkurang); Penggunaan variasi mahkota atap umumnya terbatas pada bagian ujung pertemuan bubungan dan jurai; Atap tinggi berpenutup genteng serta penambahan atau penggunaan elemen-elemen vernakuler arsitektur Belanda; Penambahan menara (<i>tower</i>) yang menempel pada muka bangunan utama; dan Ada pula yang menggunakan <i>dormer</i> (jendela atap) atau bukaan lainnya. 	 <p>Jl. Buring 2</p>
3.	Tahun 1930-an	<ul style="list-style-type: none"> Lebih menitikberatkan pada orisinalitas dan alamiah; Peranan arsitektur vernakuler/lokal masih cukup besar; Bangunan terbuat dari bahan dasar dari alam dan menghasilkan bentuk-bentukan yang bersifat masif dan benar-benar plastis (pengolahan bentuk berdasarkan atas garis-garis melengkung); Ornamentasi skulptural dan perbedaan warna dari material-material yang beragam (bata, ubin, dan kayu) mempunyai peran yang esensial dalam desain; serta Bentuk atap lebih runcing/tinggi (sudut kemiringan 45-60°) 	 <p>Jl. Rinjani</p>

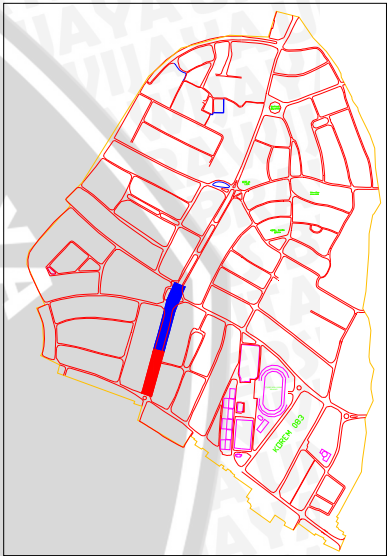
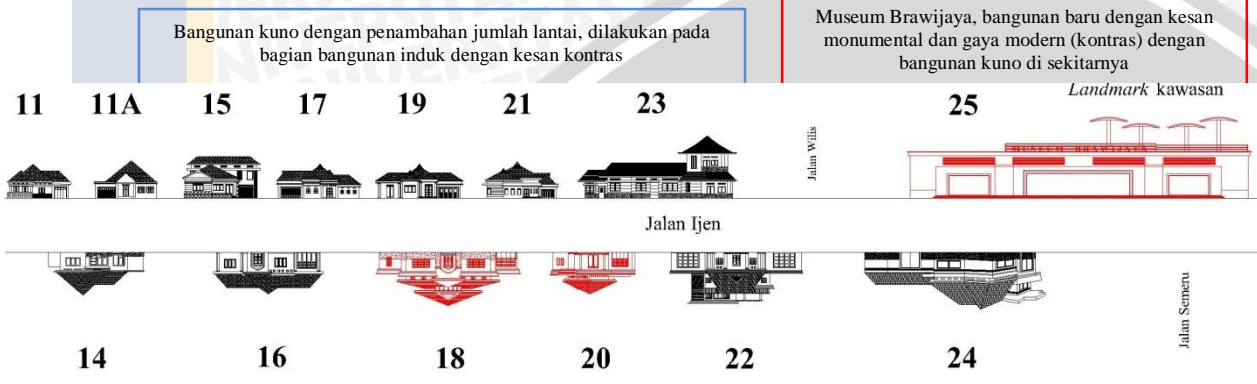
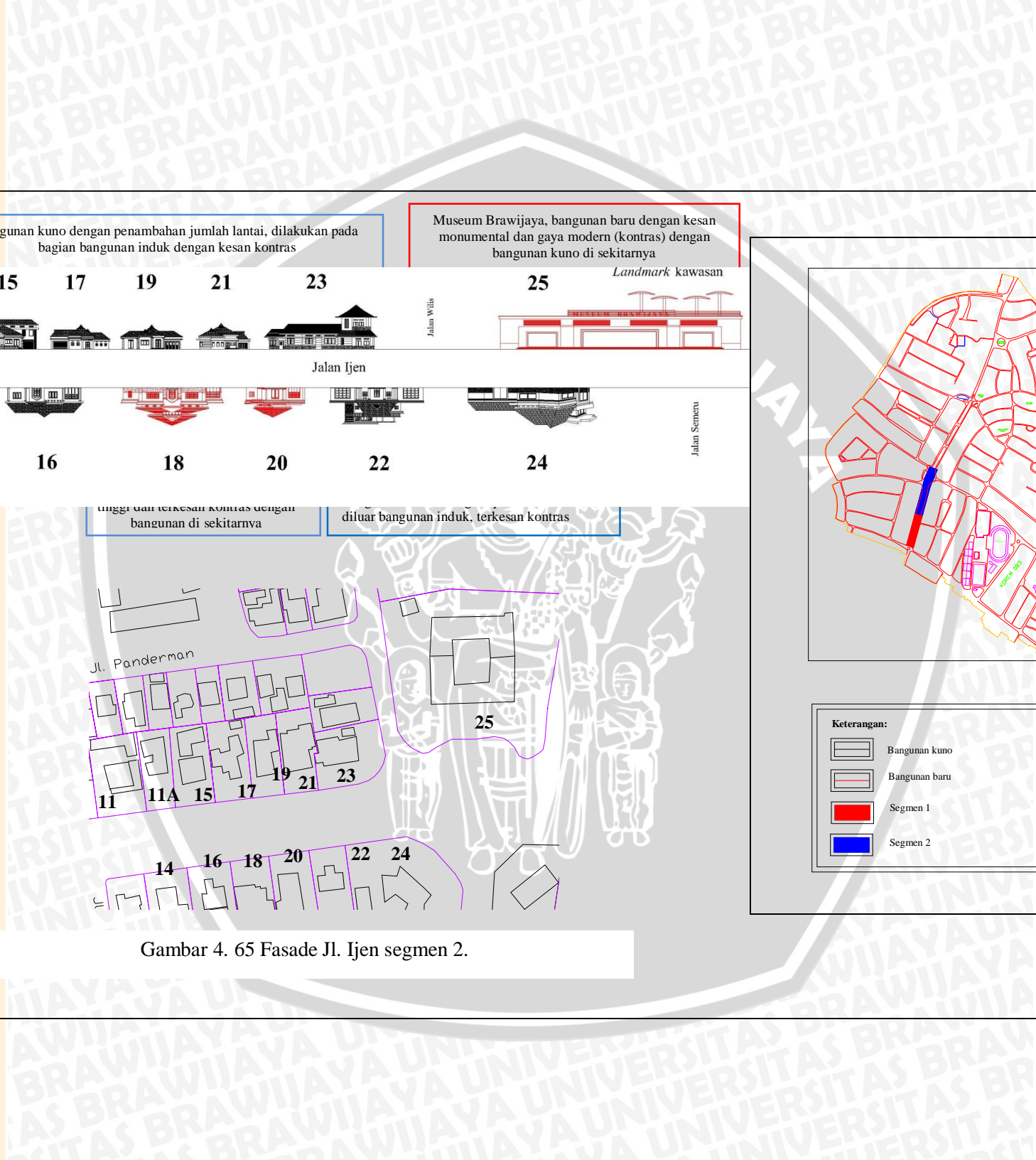
Sumber: Handinoto (1996: 129-180) & Bappeko Malang (2005).

Pada gambar 4.64 sampai 4.70 berikut dapat diketahui fasade bangunan yang terdapat di Jl. Ijen sebagai jalan utama Kawasan *Bergenbuurt*. Berdasarkan fasade tersebut tampak bahwa kontinuitas visual bangunan yang terdapat di sepanjang Jl. Ijen memang masih didominasi oleh bangunan kuno, namun mulai tampak perubahan fasade beberapa bangunan. Perubahan tersebut membuat kontinuitas visual sedikit terganggu, terutama pada bangunan yang berubah total, sebab tampilan bangunan tidak lagi menampilkan ciri khas bangunan kuno. Jika perubahan tersebut dibiarkan terjadi secara terus menerus maka fasade bangunan yang berada di Jl. Ijen tidak akan menampilkan ciri khas sebagai suatu eks-kawasan kolonial. Padahal fasade tersebut turut menjadi identitas bagi Jl. Ijen sebagai *path* atau jalur utama kawasan ini menurut pandangan masyarakat. Kondisi ini akan menyebabkan Jl. Ijen sebagai jalur utama (*path*) yang dikenal oleh masyarakat menjadi kehilangan identitasnya, dan akan mengaburkan citra kawasan secara keseluruhan.



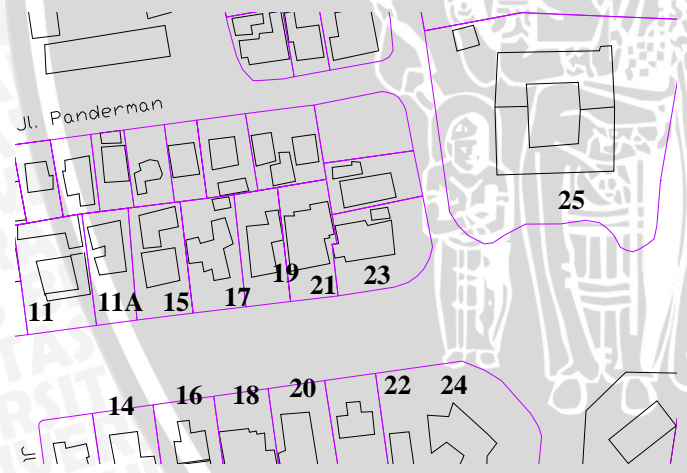


Gambar 4. 64 Fasade Jalan Ijen Segmen 1







tinggi dan terkesan kontras dengan bangunan di sekitarnya

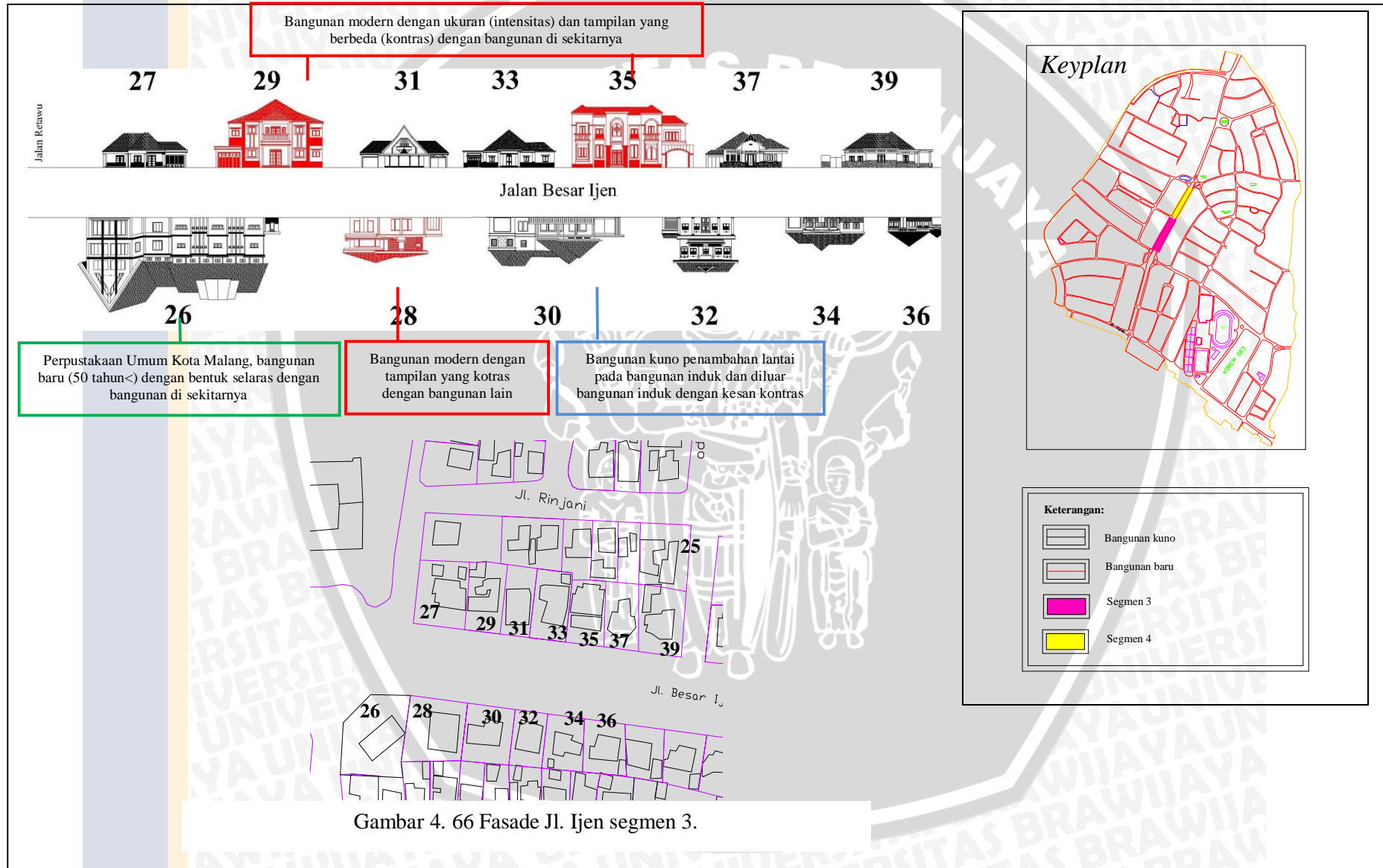
diluar bangunan induk, terkesan kontras

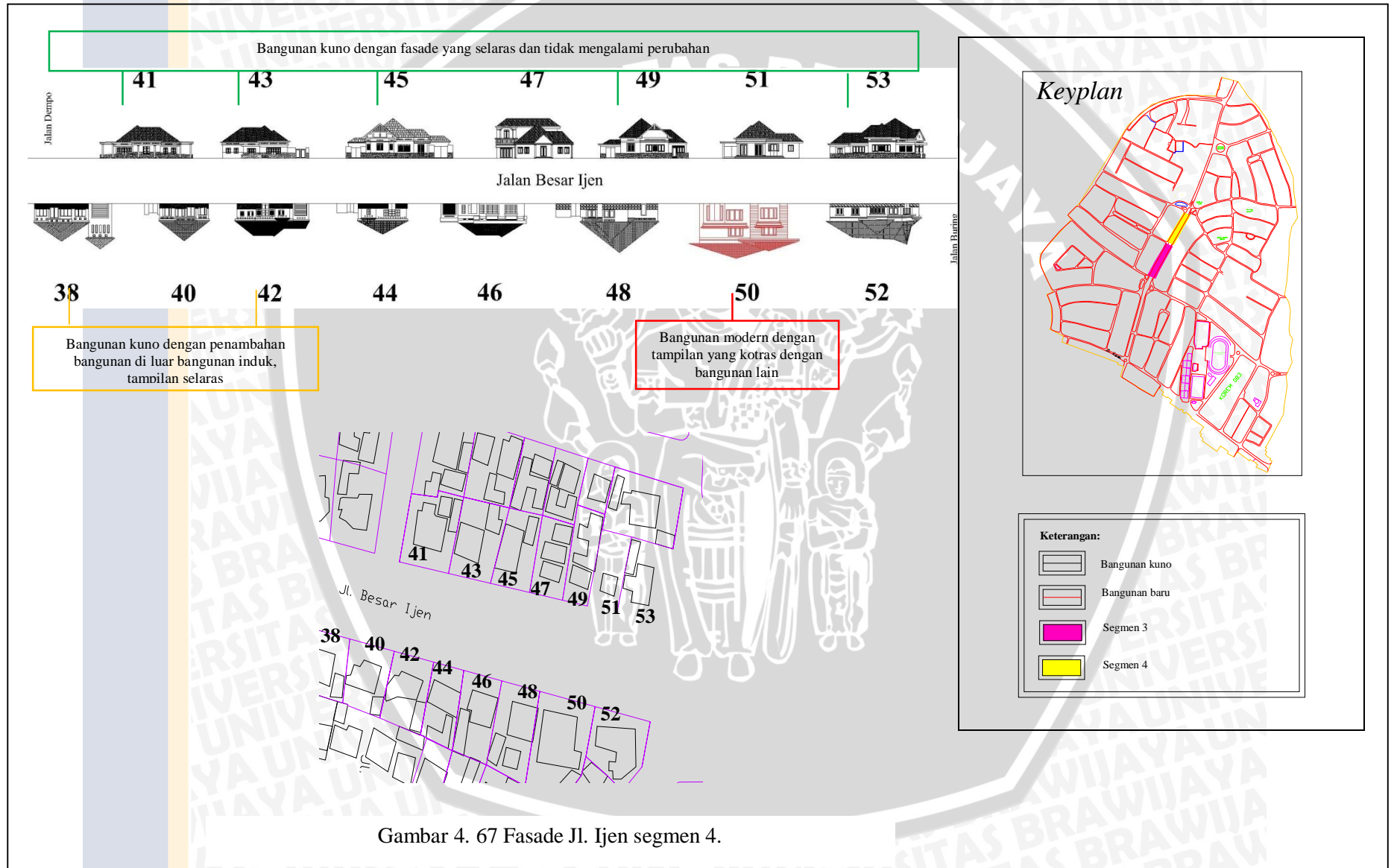


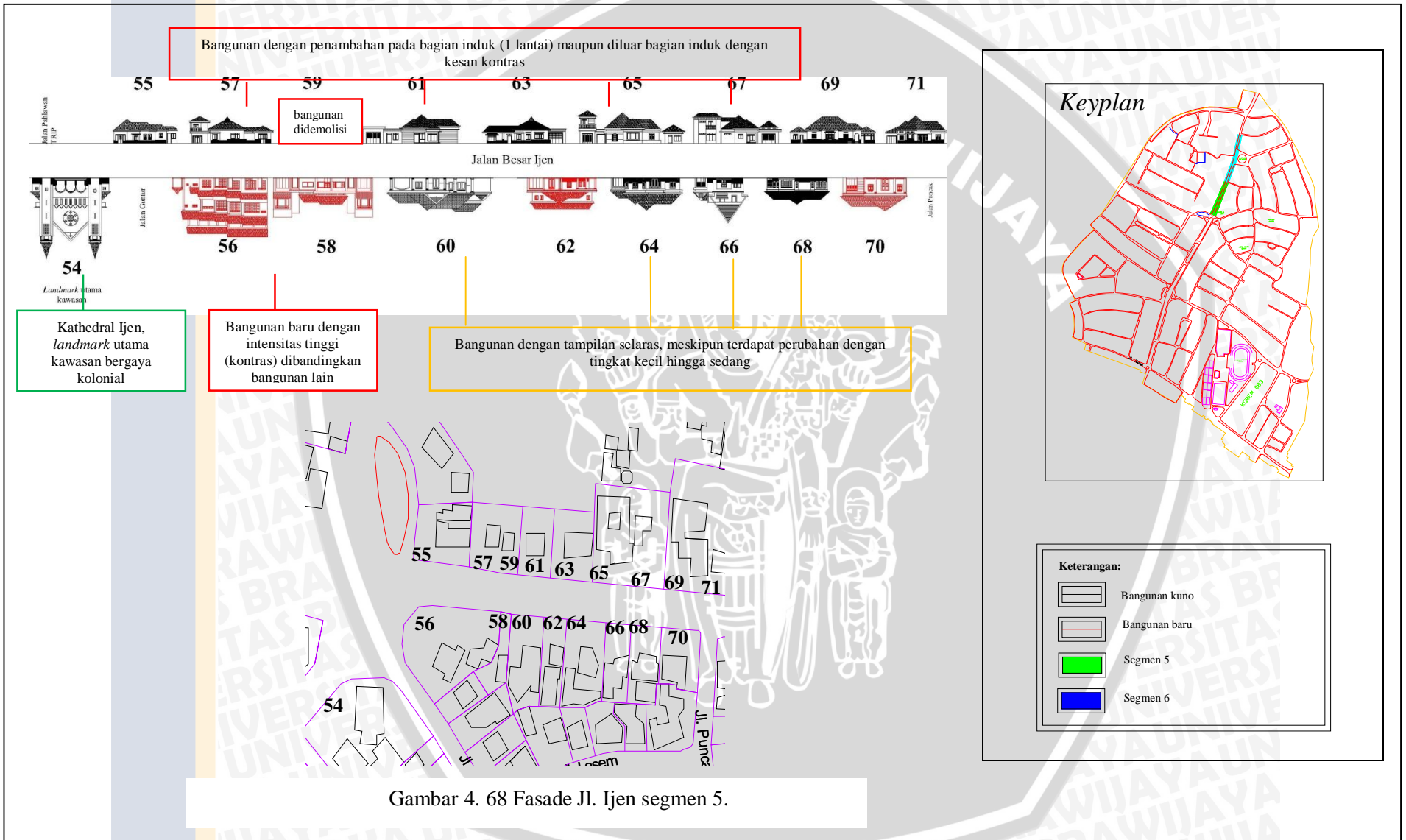
Keterangan:

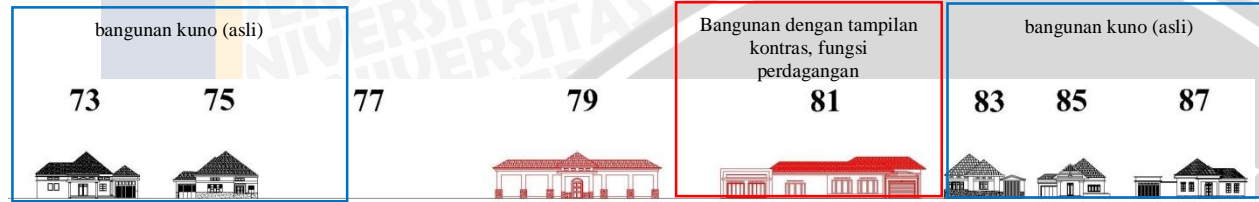
-  Bangunan kuno
-  Bangunan baru
-  Segmen 1
-  Segmen 2

Gambar 4. 65 Fasade Jl. Ijen segmen 2.

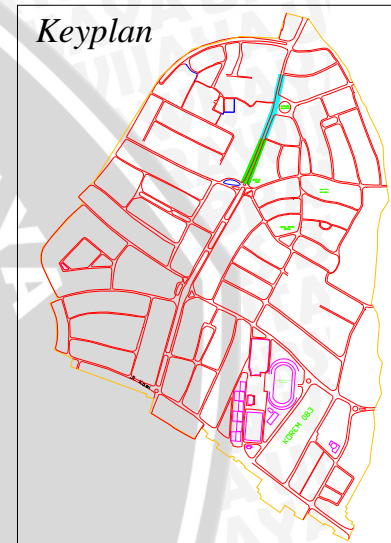
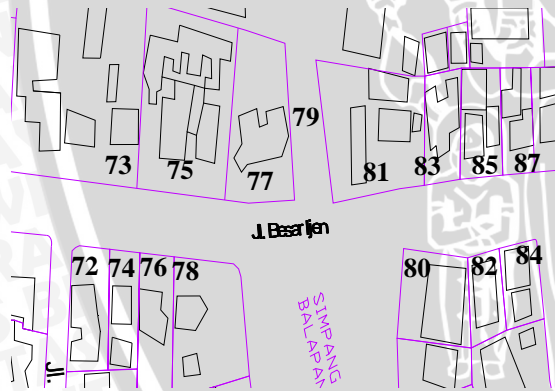
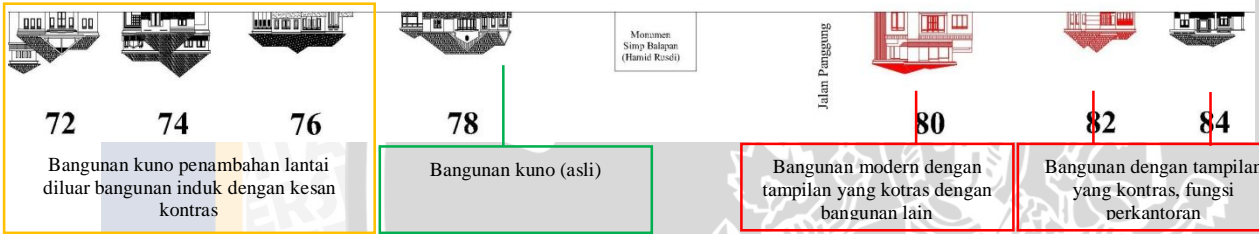












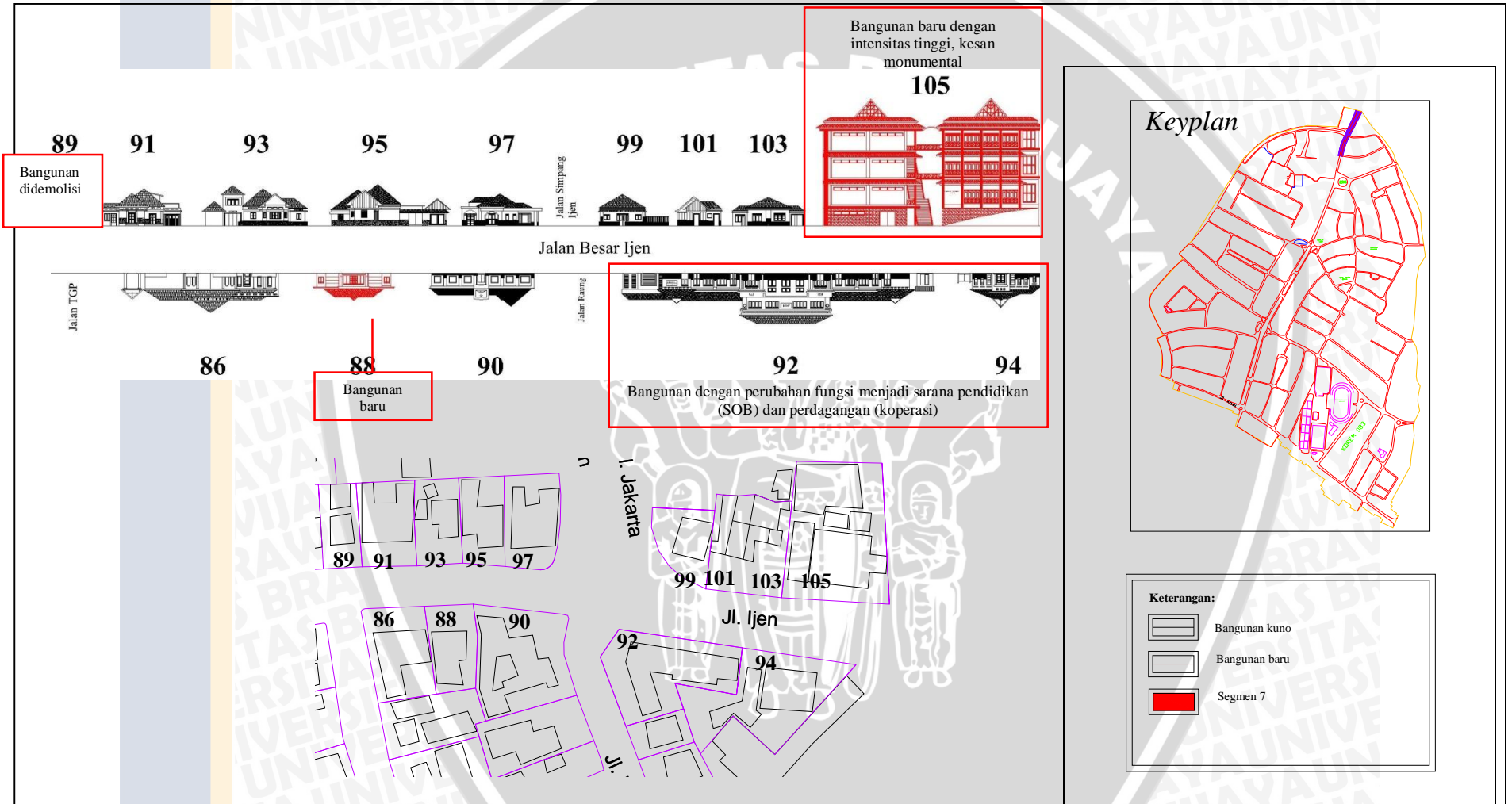
Jalan Besar Ijen



Keterangan:

-  Bangunan kuno
-  Bangunan baru
-  Segmen 5
-  Segmen 6

Gambar 4. 69 Fasade Jl. Ijen segmen 6.



Gambar 4. 70 Fasade Jl. Ijen segmen 7.

C. Intensitas bangunan

Koefisien Dasar Bangunan (KDB) di Kawasan *Bergenbuurt* berbeda-beda sesuai penggunaan lahannya. Pada umumnya bangunan kuno dibangun dengan KDB yang tidak begitu besar, yaitu sekitar 50 % sampai 80 % saja. Hal ini disebabkan adanya penyediaan lahan yang dimanfaatkan sebagai taman atau halaman pada setiap bangunan, sehingga intensitasnya tidak mencapai 100 %. Seiring dengan penambahan kebutuhan akan ruang pada bangunan kuno, baik untuk kepentingan usaha maupun kepentingan lain, intensitas bangunan pun ikut meningkat. Oleh sebab itu terdapat bangunan-bangunan kuno yang mengalami penambahan intensitas, sehingga nilai KDB dan KLB-nya mengalami peningkatan.

Pada dasarnya bangunan-bangunan kuno di Kawasan *Bergenbuurt* memiliki nilai KDB yang cenderung sama, yaitu antara 50 % sampai 80 %. Adanya penambahan ruangan ataupun bangunan baru menjadikan nilai KDB meningkat, terutama pada bangunan-bangunan yang mengalami penambahan fungsi atau perubahan fungsi menjadi sarana pelayanan umum (bangunan non perumahan). Bangunan dengan KDB yang tergolong besar kebanyakan adalah bangunan kuno yang dimanfaatkan sebagai sarana komersial (perdagangan, jasa atau perbankan) dengan nilai 80 – 100 %. Nilai intensitas mengalami peningkatan sebab pengelola bangunan melakukan penambahan ruang usaha melakukan aktivitas perdagangan. Bangunan dengan KDB terkecil adalah bangunan perumahan, yaitu antara 50 % sampai 70 %. Perumahan tersebut merupakan bangunan asli yang tidak mengalami perubahan bentuk maupun penambahan bangunan, sehingga memiliki intensitas yang lebih kecil daripada jenis bangunan lainnya. Nilai Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan Tinggi Lantai Bangunan di Kawasan *Bergenbuurt* seluruhnya masih sesuai dengan ketentuan dalam Revisi RTRW Kota Malang tahun 2001-2011. Nilai KDB dan TLB bangunan perdagangan dan jasa relatif lebih besar daripada perumahan dan fasilitas umum lainnya. Bangunan dengan nilai KLB yang lebih dari 1,00 biasanya merupakan bangunan yang telah mengalami perubahan atau penambahan bangunan diluar bangunan induk. Bangunan tambahan tersebut dapat terdiri dari satu ataupun dua lantai. Ada pula bangunan yang sejak awal dibangun dengan nilai KLB lebih dari 1,00, misalnya Hotel Graha Cakra dan bangunan kembar di Jl. Semeru yang pada tahun 2010 dimanfaatkan sebagai sarana perdagangan, jasa dan perbankan.

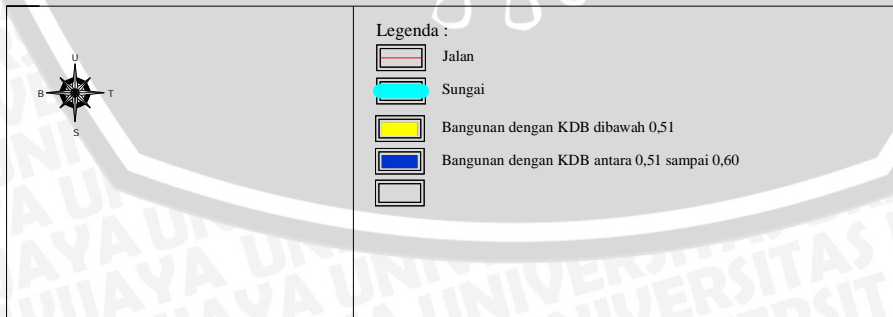
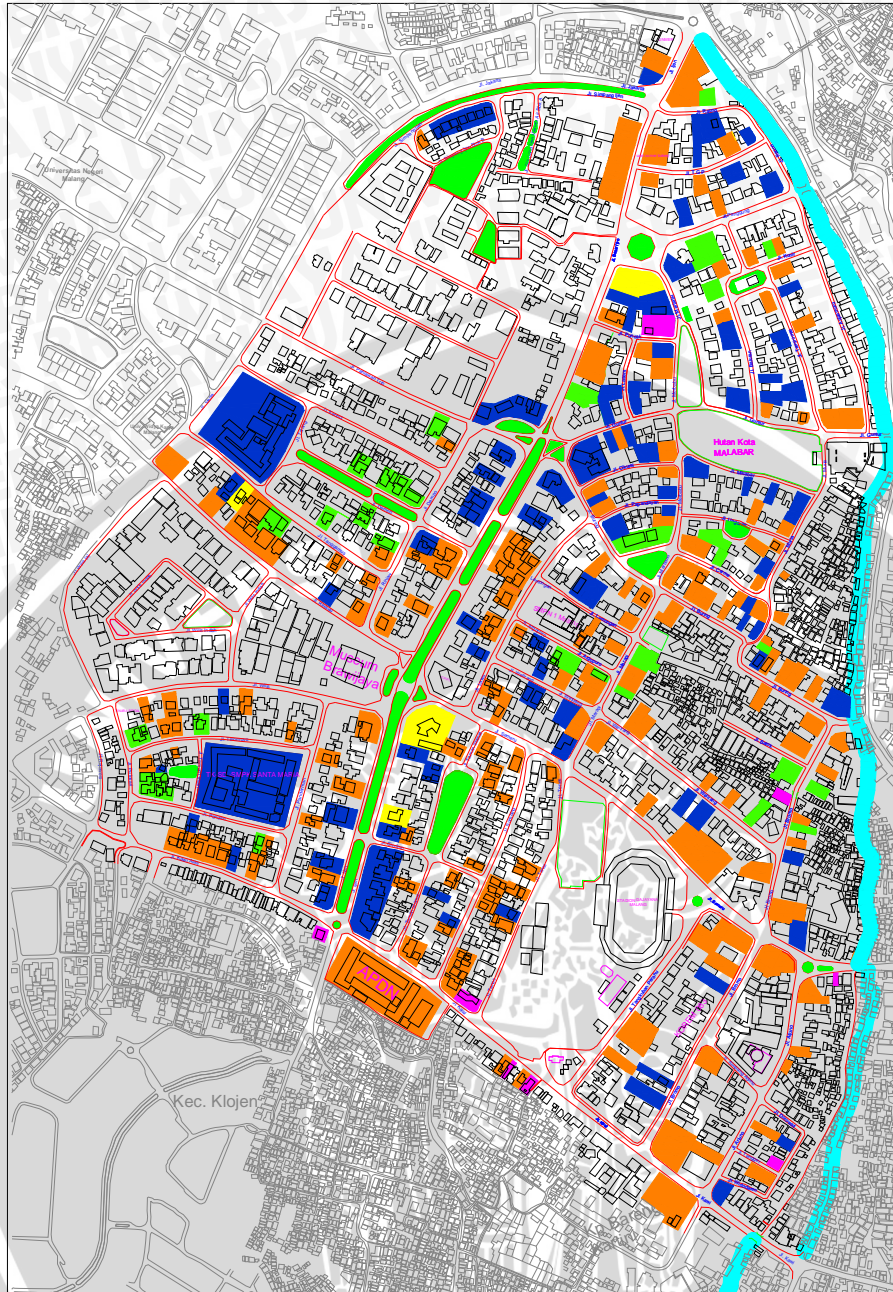
Perbandingan intensitas bangunan kuno dengan kebijakan dapat diketahui dari tabel 4.18. Berikut ini merupakan peta intensitas bangunan kuno di Kawasan *Bergenbuurt* tahun 2010 yang terdiri atas peta KDB (Gambar 4.71), peta KLB (Gambar 4.72), dan peta TLB (Gambar 4.73).



Tabel 4. 18 Perbandingan Intensitas Bangunan Kuno dengan Ketentuan yang Berlaku

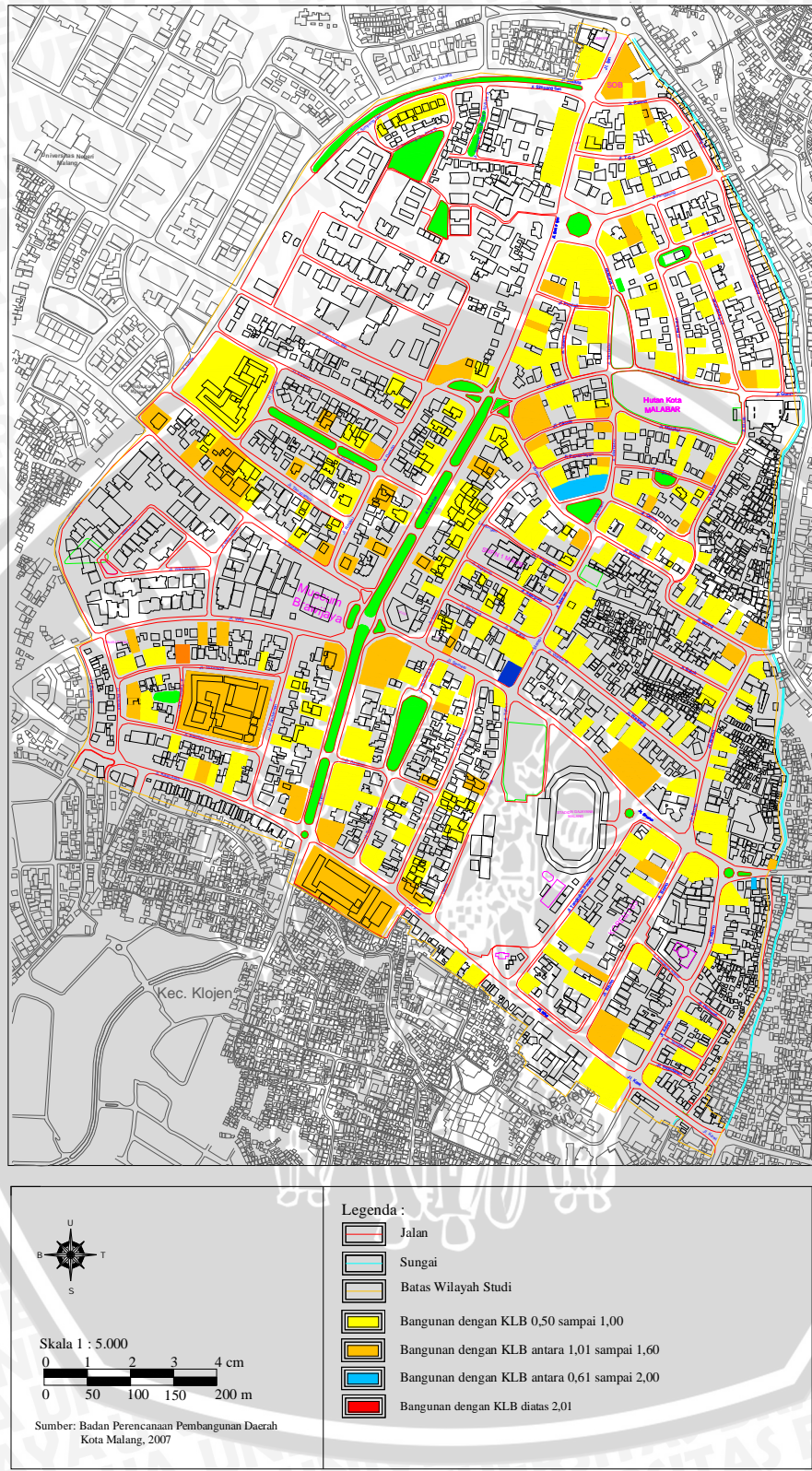
No	Guna Lahan	KDB		KLB		TLB		Keterangan
		eksisting (%)	seharusnya (%)	eksisting	seharusnya	eksisting (lantai)	seharusnya (lantai)	
1.	Perumahan	50 - 90	50 - 60	0,50-1,40	0,50 – 1,20	1-2	1 – 2	- Sejak awal pembangunan, nilai KDB rumah kuno berkisar antara 50-80%, sehingga melebihi ketentuan. Hal ini juga disebabkan adanya penambahan maupun perluasan bangunan, sehingga meningkatkan nilai KDB. - Nilai KLB perumahan melebihi ketentuan, sebab terjadi penambahan lantai bangunan serta perluasan bangunan. meskipun demikian TLB masih sesuai dengan aturan yang berlaku.
2.	Sarana perdagangan dan jasa	70-100	70 - 80	0,60- 3,00	0,90 – 3,00	1-3	1 - 3	- Sarana perdagangan yang memiliki KDB maksimum (100%) diantaranya bangunan kembar di Jl. Semeru. Sejak awal pembangunannya gedung tersebut telah memiliki intensitas bangunan yang besar. - Sarana perdagangan yang berada di lingkungan perumahan (berupa alihfungsi atau penambahan fungsi pada bangunan kuno) mengalami perluasan atau penambahan bangunan, sehingga intensitas bangunan menjadi lebih tinggi.
3.	Sarana pendidikan	60-70	50 – 60	0,70- 1,60	0,50 – 1,80	1-2	1 - 3	- Sejak awal pembangunan, sarana pendidikan seperti SMAK St. Albertus, Kompleks Sekolah Santa Maria 2, dan SMA 2 YPK memiliki KDB antara 60-70%, sehingga meskipun melebihi ketentuan hal ini tidak menjadi masalah. Sebab nilai KLB dan TLB masih sesuai dengan aturan.
4.	Sarana peribadatan	60-70	50 – 60	0,70 – 1,40	0,50 – 1,80	1-2	1 - 3	- Sarana peribadatan seperti Cathedral Ijen dan Gereja Bromo dibangun dengan KDB 60-70%, sehingga meskipun melebihi ketentuan hal ini tidak menjadi masalah. Sebab nilai KLB dan TLB masih sesuai dengan aturan.
5.	Sarana perkantoran	70-80	40 – 60	0,70-1,20	0,40 – 1,20	1-2	1 - 3	- Bangunan perkantoran kebanyakan merupakan fungsi baru (penambahan fungsi atau alih fungsi) pada bangunan kuno. Besarnya intensitas disebabkan adanya perluasan bangunan serta penambahan bangunan atau lantai untuk menyesuaikan dengan kebutuhan.
6.	Sarana kesehatan	70-80	50 – 60	0,70-1,20	0,50 – 1,80	1-2	1 - 3	- Bangunan kuno yang dimanfaatkan sebagai sarana kesehatan mengalami penambahan/perluasan bangunan untuk menyesuaikan dengan kebutuhan fungsi tersebut. Perluasan ini menyebabkan nilai intensitas (KDB dan KLB) bertambah dan melebihi ketentuan, meskipun nilai TLB yang dimiliki masih sesuai.

Sumber: Revisi RTRW Kota Malang 2001-2011 dan RDTRK Kecamatan Klojen 2003-2008

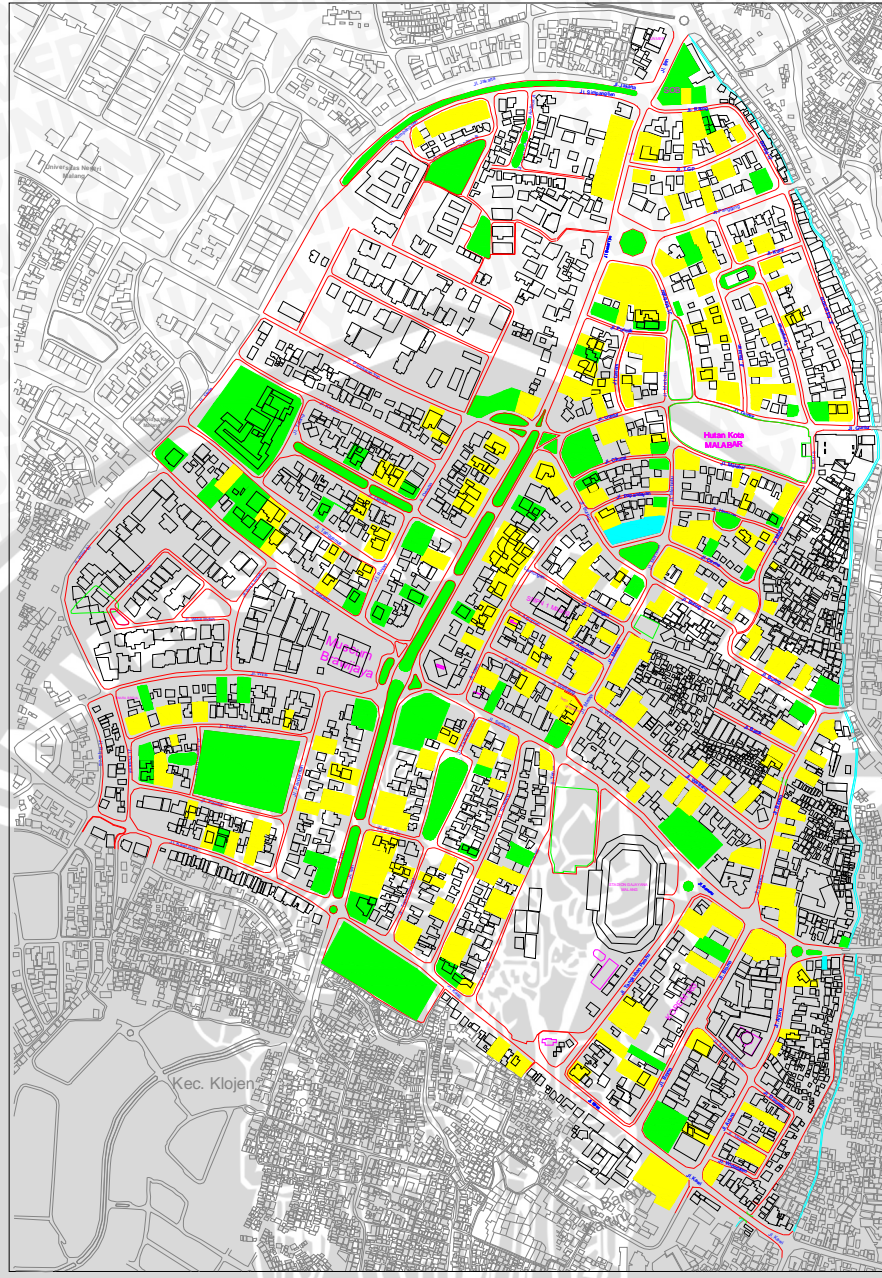


Gambar 4. 71 Peta KDB Bangunan Kuno





Gambar 4. 72 Peta KLB Bangunan Kuno



U
B
T
S

Skala 1 : 5.000

0 1 2 3 4 cm

0 50 100 150 200 m

Sumber: Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Malang, 2007

Legenda :

- Jalan
- Sungai
- Bangunan dengan satu lantai
- Bangunan dengan dua lantai
- Bangunan dengan tiga lantai atau lebih

Gambar 4. 73 Peta TLB Bangunan Kuno



D. Usia bangunan

Pembangunan Kawasan *Bergenbuurt* dimulai pada tahun 1924/1925. Sebelumnya tidak terdapat bukti sejarah yang jelas mengenai keberadaan kawasan ini. Oleh sebab itu diperkirakan keberadaan bangunan kuno di kawasan ini mulai muncul sejak tahun 1925. Pembangunan tidak dilakukan secara keseluruhan sekaligus, melainkan bertahap. Berdasarkan hasil kuisisioner pada 62 responden pemilik bangunan kuno yang bersedia diwawancarai, diketahui bahwa bangunan kuno di Kawasan *Bergenbuurt* kebanyakan berusia antara 61 dan 70 tahun (28 bangunan atau 45,16 % dari total responden). Sisanya merupakan gabungan dari bangunan dengan usia 50 sampai 60 tahun dan diatas 71 tahun. Berikut ini merupakan data usia bangunan kuno Kawasan *Bergenbuurt* (Tabel 4.19).

Tabel 4. 19 Data Usia Bangunan

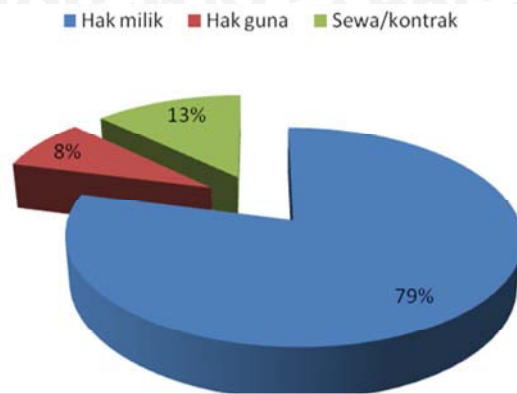
No	Usia bangunan	Jumlah	Prosentase
1.	Antara 50 tahun sampai 60 tahun	17	27,42
2.	Antara 61 tahun sampai 70 tahun	28	45,16
3.	Lebih dari 71 tahun	17	27,42
	Jumlah	62	100,00

E. Status kepemilikan

Status kepemilikan bangunan kuno di Kawasan *Bergenbuurt* kebanyakan merupakan bangunan milik pribadi yang diperoleh melalui pembelian atau warisan. Pembelian dilakukan dari pemilik asli bangunan (pemilik pertama) ataupun dari pemerintah (pada bangunan yang pernah menjadi milik atau dikuasai oleh pemerintah). Sementara bangunan dengan status hak guna hanya berjumlah 5 bangunan atau 8,06 % dari jumlah responden. Bangunan tersebut merupakan rumah dinas milik pemerintah atau bangunan pemerintah lain yang dikelola masyarakat. Contohnya rumah dinas Perum PERHUTANI yang berada di Jl. Taman Liman. Berikut ini merupakan data status kepemilikan dan cara memperoleh bangunan kuno Kawasan *Bergenbuurt* (Tabel 4.20, Tabel 4.21 dan Gambar 4.74).

Tabel 4. 20 Status Kepemilikan Bangunan Kuno

No	Cara memperoleh bangunan	Jumlah	Prosentase
1.	Hak milik	49	79,03
2.	Hak guna	5	8,06
3.	Sewa/kontrak	8	12,90
	Jumlah	62	100,00



Gambar 4. 74 Grafik prosentase status kepemilikan bangunan.

Tabel 4. 21 Cara Memperoleh Bangunan Kuno

No	Cara Memperoleh Bangunan	Jumlah	Prosentase
1.	Pembelian	27	43,55
2.	Warisan	22	35,48
3.	Lain-lain	13	20,97
	Jumlah	62	100,00

F. Perawatan bangunan

Menurut sebagian besar responden perawatan bangunan kuno di Kawasan *Bergenbuurt* relatif mudah dan tidak terdapat kesulitan yang berarti. Perawatan bangunan kuno kebanyakan berlangsung secara insidental, yaitu hanya dilakukan pada saat-saat tertentu saja dan tidak rutin. Misalnya saat terjadi kerusakan. Menurut responden bangunan kuno memiliki kelebihan tersendiri dibandingkan bangunan modern, yaitu konstruksi dan material yang digunakan lebih kuat dan tahan lama. Berikut ini merupakan data bagian bangunan kuno yang mengalami kerusakan (Tabel 4.22).

Tabel 4. 22 Bagian Bangunan yang Pernah Mengalami Kerusakan

No	Bagian bangunan yang pernah mengalami kerusakan	Jumlah	Prosentase
1.	Tidak ada	25	40,32
2.	Konstruksi	0	0,00
3.	Atap	23	37,10
4.	Lantai	4	6,45
5.	Pintu/jendela	10	16,13
	Jumlah	62	100,00

Bagian bangunan yang paling banyak mengalami kerusakan adalah atap, seperti kebocoran, sehingga harus dilakukan perbaikan atau penggantian. Perbaikan tersebut tidak merubah bentuk atap secara keseluruhan. Bagian lain yang mengalami perbaikan adalah pintu atau jendela. Pada umumnya kerusakan terletak pada anak kunci, kaca dan ornamen lainnya. Kesulitan yang dihadapi oleh pemilik bangunan terkait perawatan tersebut adalah sulitnya memperoleh material pengganti yang sama. Beberapa responden menggunakan

material baru yang terkadang tidak cocok. Berikut ini merupakan data mengenai kesulitan perawatan bangunan kuno (Tabel 4.23).

Tabel 4. 23 Kesulitan dalam Merawat Bangunan Kuno

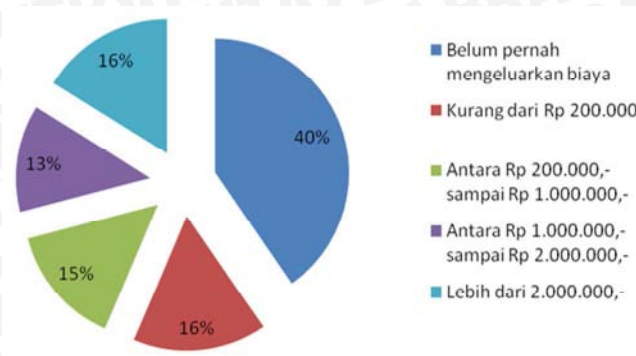
No	Kesulitan dalam merawat bangunan	Jumlah	Prosentase
1.	Biaya tinggi	20	32.26
2.	Kesulitan mencari material pengganti	19	30.65
3.	Tidak ada kesulitan	23	37.10
	Jumlah	62	100.0

Kesulitan lain yang dihadapi pemilik bangunan adalah tingginya biaya perawatan. Biaya perawatan bangunan bervariasi, antara kurang dari Rp 200.000,- sampai lebih dari Rp 2.000.000,- per tahunnya. Biaya tersebut dikeluarkan oleh pemilik bangunan pribadi. Belum ada bantuan ataupun insentif dari pemerintah, kecuali bagi bangunan milik pemerintah. Biaya yang tergolong kecil (kurang dari Rp 200.000,-) biasanya digunakan untuk melakukan perbaikan skala kecil, misalnya mengganti anak kunci pintu atau jendela. Biaya yang lebih besar digunakan untuk perawatan yang sifatnya menyeluruh seperti pengecatan atau penggantian bagian bangunan yang rusak (pintu, jendela, lantai atau atap).

Berdasarkan hasil wawancara pemilik bangunan merasa perlu memperoleh perhatian dari pemerintah terkait biaya pemeliharaan bangunan. Mereka menganggap tidak terdapat imbalan yang setimpal dari kegiatan pelestarian yang dilakukan, padahal dari tahun ke tahun biaya tersebut selalau mengalami peningkatan. Bentuk perhatian seperti pemberian keringanan pajak, bantuan dana pemeliharaan dan perhatian lainnya akan sangat membantu serta memotivasi pemilik bangunan dalam melanjutkan kegiatan pelestarian. Berikut ini merupakan data besarnya biaya perawatan bangunan kuno per tahun (Tabel 4.24 dan Gambar 4.75).

Tabel 4. 24 Besarnya Biaya Perawatan Bangunan Kuno per Tahun

No	Biaya perawatan per tahun	Jumlah	Prosentase
1.	Belum pernah mengeluarkan biaya	25	40.32
2.	Kurang dari Rp 200.000,-	10	16.13
3.	Antara Rp 200.000,- sampai Rp 1.000.000,-	9	14.52
4.	Antara Rp 1.000.000,- sampai Rp 2.000.000,-	8	12.90
5.	Lebih dari Rp 2.000.000,-	10	16.13
	Jumlah	62	100.0



Gambar 4. 75 Grafik prosentase biaya perawatan bangunan per tahun.

4.4. Analisis Perubahan Kawasan

4.4.1 Perubahan elemen fisik lingkungan

A. Masa pra-kolonial (sebelum tahun 1767)

Penggunaan lahan di Kawasan *Bergenburt* mengalami perubahan seiring perkembangan kawasan. Pada masa pra-kolonial (sebelum penjajah Belanda masuk yaitu sebelum tahun 1767), tidak terdapat data mengenai bentuk dan kondisi kawasan ini. Diperkirakan pada saat itu *Bergenbuurt* hanya berupa lahan kosong atau tak terbangun seperti hutan atau lahan pertanian. Diperkirakan pada masa tersebut belum terdapat permukiman yang berada di Kawasan *Bergenbuurt*, sehingga tidak dapat diidentifikasi elemen fisik pembentuk lingkungannya.

B. Masa kolonial (antara tahun 1767-1942)

Masa kolonial merupakan titik awal pembangunan *Bergenbuurt*, tepatnya saat dilaksanakan rencana perluasan pembangunan (*bouwplan*) V pada tahun 1924 serta *Bouwplan VII* tahun 1930-an. Kawasan yang sebelumnya berupa lahan kosong, secara bertahap dibangun menjadi kawasan hunian khusus golongan Eropa menengah ke atas. Perencanaan kawasan yang disusun oleh Ir. Karsten dilakukan secara seksama dengan menerapkan prinsip kota taman (*garden city*), antara lain melalui pengaturan proporsi lahan terbangun dengan ruang terbuka hijau. Jalan yang menjadi akses utama di kawasan ini adalah Jalan Ijen, memiliki penataan yang baik. Jalan ijen disebut sebagai jalan dengan tatanan terindah diantara jalan-jalan lain pada kota Hindia Belanda saat itu (Cahyono, 2007:136). Pada jalan ini terdapat jalur hijau berupa tatanan pohon palem yang menjadi peneduh sekaligus penghias wajah jalan serta *boulevard*. Penggunaan lahan kawasan masih didominasi oleh perumahan, dengan beberapa fasilitas umum seperti Gereja Cathedral Ijen

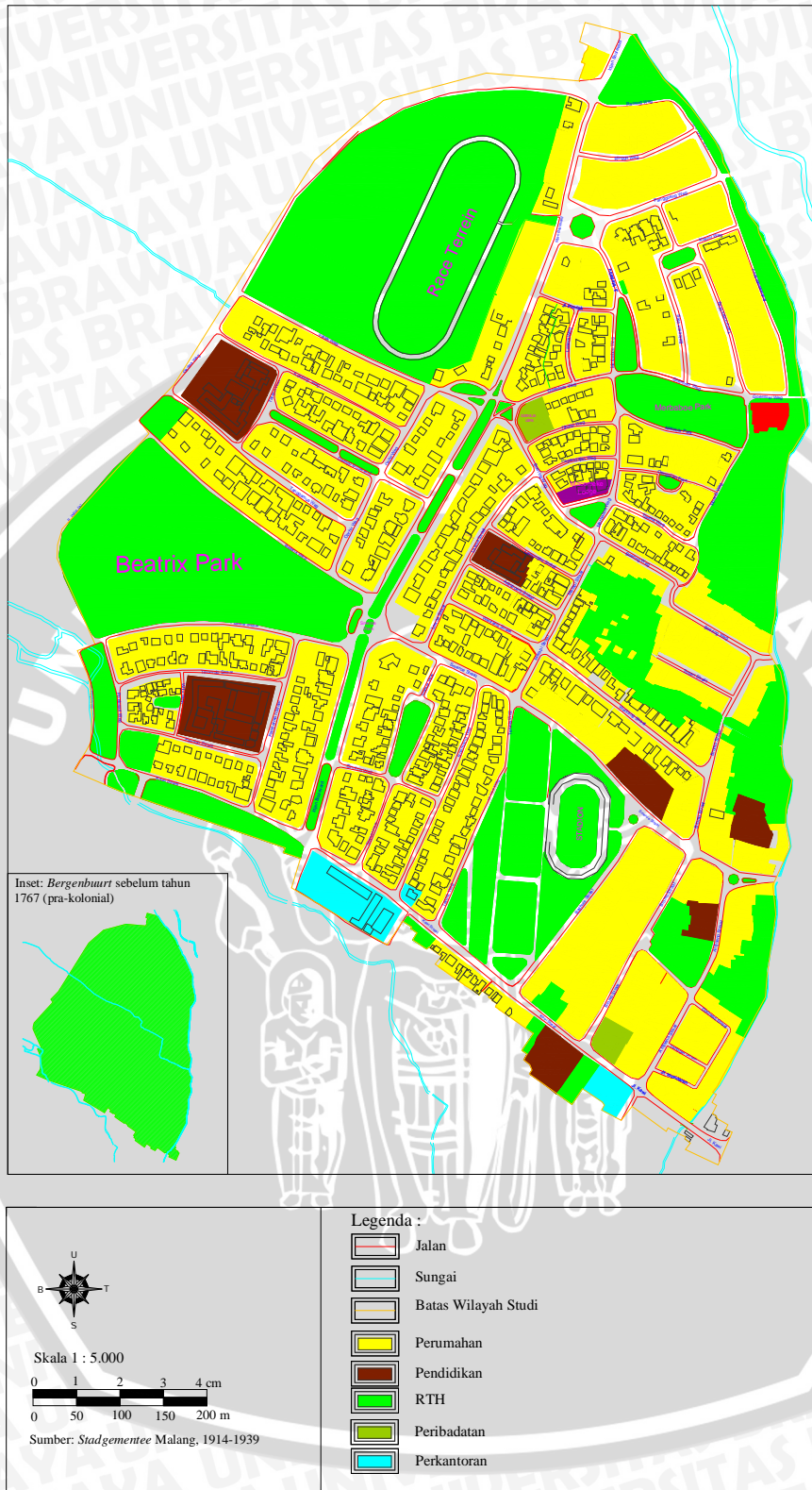
(sarana peribadatan), SMAK. St. Albertus dan Sekolah Kristen di Jl. Semeru (sarana pendidikan) serta Stadion Gajayana dan Lapangan Balap Kuda (sarana olah raga).

Pada masa kolonial citra kawasan sudah mulai terbentuk, antara lain *landmark* berupa Cathedral Ijen, *node* berupa Persimpangan Jl. Semeru dan Persimpangan Jl Bandung, *path* berupa Jalan Ijen, serta *edge* berupa Sungai Brantas dan Jalan Oro-Oro Dowo. *Bergenuurt* juga menjadi suatu kawasan (*district*) tersendiri, dengan identitas berupa kawasan perumahan dengan bangunan-bangunan kolonial dengan gaya villa yang berbeda dengan kawasan di sekitarnya. Berikut ini merupakan gamabaran kondisi penggunaan lahan di Kawasan *Bergenuurt* pada masa pra-kolonial dan kolonial (Gambar 4.76).

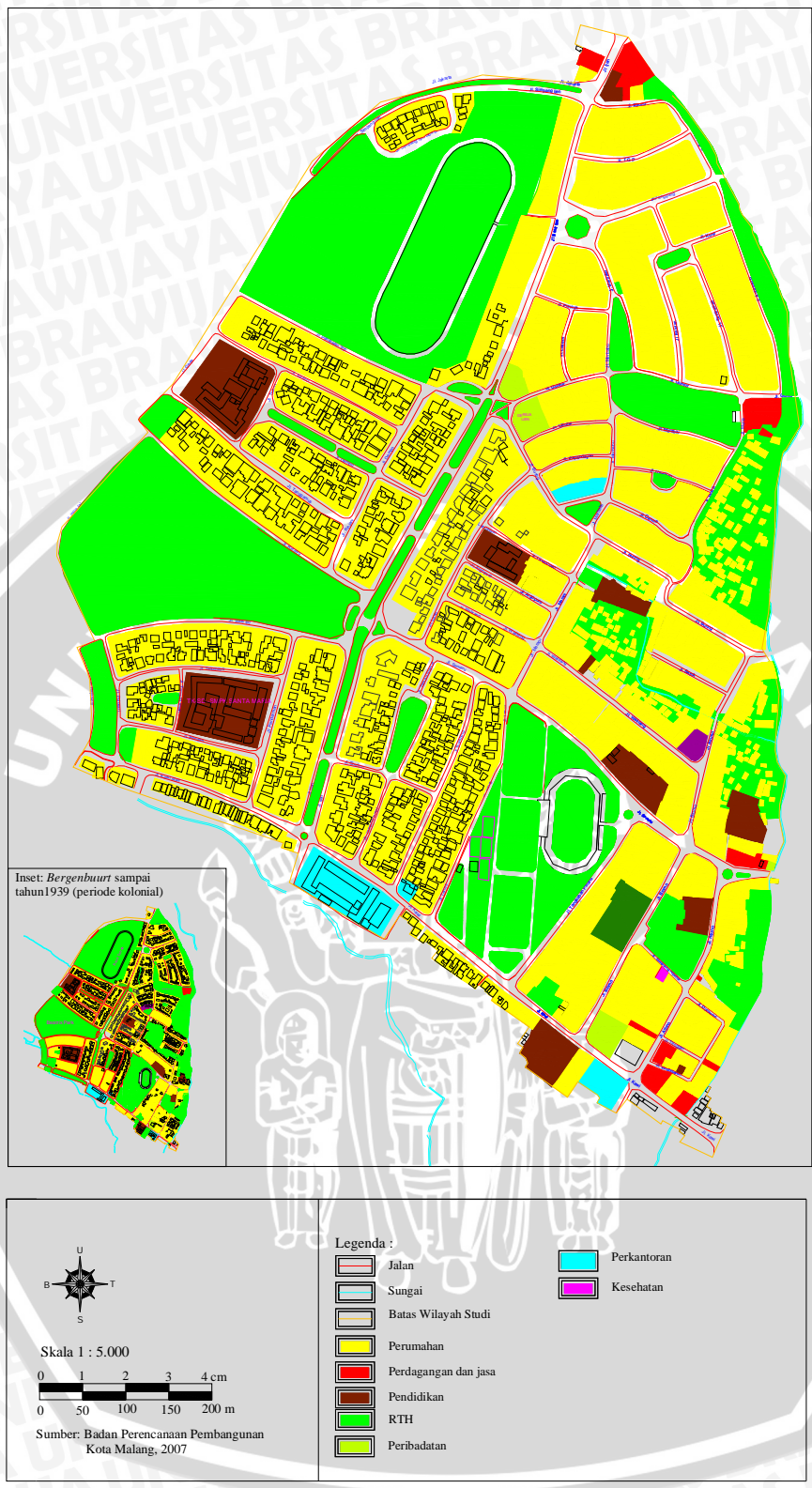
C. Masa kemerdekaan

1) Masa awal kemerdekaan (tahun 1945 sampai tahun 1950-an)

Pada awal masa kemerdekaan kondisi negara RI masih belum stabil. Terjadi pergolakan dan pemberontakan di beberapa daerah di Indonesia. Pergolakan yang terjadi di Kawasan *Bergenuurt* berlangsung pada tanggal 31 Juli 1947, tepatnya di Jalan Salak. Pada pertempuran tersebut 35 orang anggota Tentara Republik Indonesia Pelajar (TRIP) gugur dalam pertempuran melawan tentara Belanda. Untuk menghormati jasa-jasanya, nama jalan yang menjadi lokasi pertempuran tersebut diubah menjadi Jalan Pahlawan TRIP dan dibangun Monumen dan Makam Pahlawan TRIP. Ketidakstabilan kondisi politik, ekonomi, dan keamanan tersebut menyebabkan pembangunan secara fisik dan nonfisik tidak terlaksana dengan baik. Pemerintahan yang baru terbentuk masih berusaha mewujudkan kondisi negara yang stabil, sehingga tidak terfokus pada upaya pembangunan secara fisik. Pembangunan perumahan pada jalan-jalan utama kawasan memang tidak banyak terjadi, namun pembangunan pada kawasan kampung (yang berbatasan dengan sungai) masih berlangsung. Hal ini disebabkan karena perkampungan tersebut banyak dihuni oleh masyarakat pribumi, sehingga mereka tidak menggantungkan diri pada penyediaan/pembangunan hunian kepada pihak pemerintah. Masyarakat tersebut membangun rumah secara swadaya, dengan bentuk (gaya) kolonial yang telah disesuaikan dengan kondisi dan kebutuhan mereka saat itu. Berikut ini merupakan gambaran penggunaan lahan pada masa awal kemerdekaan di Kawasan *Bergenuurt* (Gambar 4.77).



Gambar 4. 76 Peta TGL Masa Kolonial

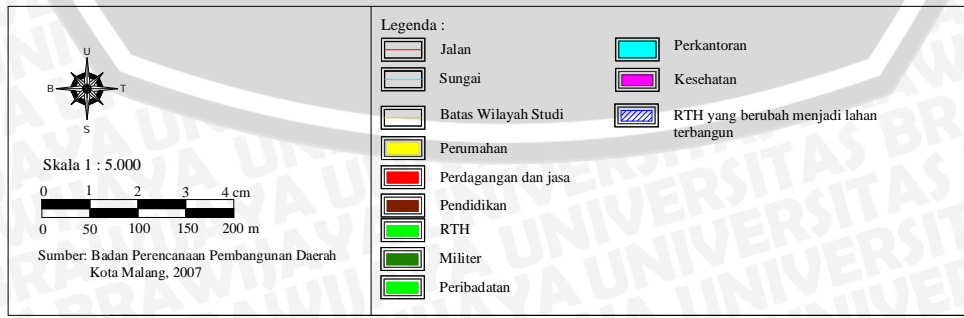
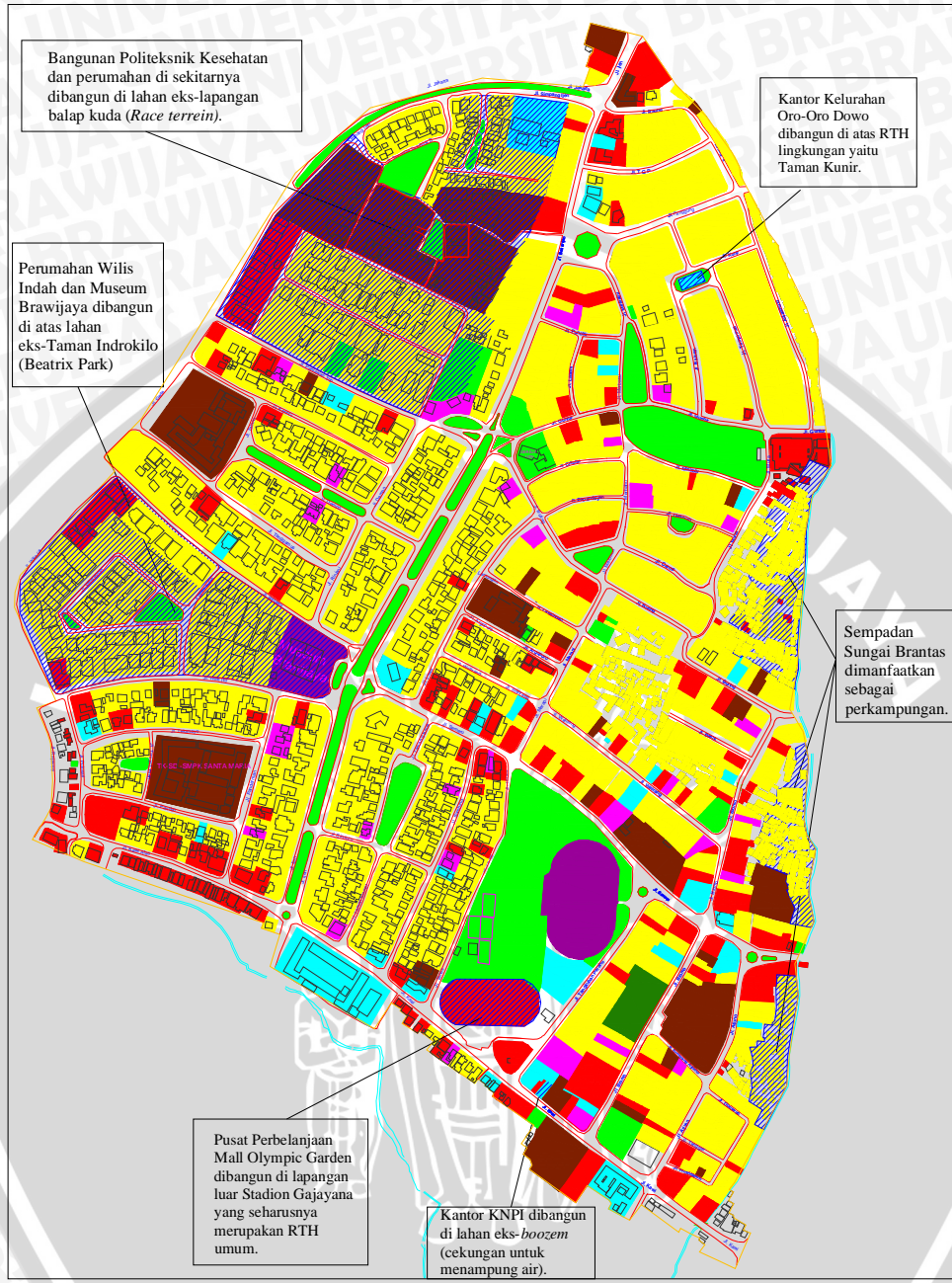


Gambar 4. 77 Peta TGL Masa Awal Kemerdekaan (1960)

2) Tahun 1960 sampai 2010

Pada masa ini kondisi keamanan dan politik Indonesia lebih baik daripada sebelumnya, disusul dengan upaya perbaikan kondisi perekonomian yang mulai berjalan. Pembangunan secara fisik berlangsung secara pesat, diantaranya pengadaan perumahan dan fasilitas pendukungnya yang dilakukan oleh pemerintah, swasta maupun masyarakat secara swadaya. Dalam kurun waktu tersebut, banyak lahan tak terbangun di Kawasan *Bergenbuurt* yang berubah menjadi perumahan maupun fasilitas umum, termasuk beberapa lahan yang seharusnya menjadi ruang terbuka. Misalnya pembangunan perumahan mewah di lahan bekas Taman Indrokilo (belakang Museum Brawijaya), pembangunan Kantor Kelurahan Oro-Oro Dowo pada lahan eks-Taman Kunir, dan pembangunan pusat perbelanjaan Mall Olympic Garden di lapangan luar Stadion Gajayana. Penyediaan fasilitas umum juga dilakukan dengan mengalihfungsikan bangunan permukiman, seperti bangunan rumah di sepanjang Jl. Kawi dan Semeru yang berubah fungsi menjadi fasilitas komersial (sarana perdagangan jasa, dan perkantoran). Pada tahun 2010 Kawasan *Bergenbuurt* tidak hanya menjadi kawasan permukiman, tetapi mulai memiliki penggunaan lahan yang beragam. Pemanfaatan lahan pada tahun 1960 sampai 2010 dapat diketahui pada peta penggunaan lahan berikut (Gambar 4.78).





Gambar 4. 78 Peta TGL sampai Tahun 2010

Dari peta-peta tersebut tampak bahwa perbedaan yang paling mencolok dari penggunaan lahan di kawasan ini adalah luasan ruang terbuka hijau yang semakin berkurang dari waktu ke waktu. Hal ini disebabkan adanya kebutuhan lahan untuk membangun perumahan serta sarana pelayanan umum. Perbedaan lain yang tampak adalah semakin beragamnya jenis penggunaan lahan di kawasan ini. Pada awal masa pembangunannya *Bergenbuurt* didominasi oleh perumahan, dan pada tahun 2010 kondisi ini masih sama. Hanya saja jenis penggunaan lahan yang ada semakin beragam dengan adanya berbagai sarana pelayanan umum yang dibangun di dalamnya. Secara sistematis pembahasan mengenai perubahan elemen pembentuk lingkungan fisik Kawasan *Bergenbuurt* dapat diketahui pada tabel 4.25 berikut.



Tabel 4. 25 Perubahan Elemen Fisik Pembentuk Lingkungan Kawasan *Bergenbuurt*

No	Elemen pembentuk lingkungan	Periode Pra-kolonial		Periode Pasca Kolonial		Permasalahan
		(sebelum tahun 1767)	Periode Kolonial (1767-1942)	Awal kemerdekaan (1945 sampai 1950-an)	Tahun 1960 - 2010	
1.	Penggunaan lahan	Kawasan <i>Bergenbuurt</i> masih belum terbentuk. Penggunaan lahan masih didominasi lahan tak terbangun yang diperkirakan berupa lahan kosong, hutan atau lahan pertanian.	Sejak tahun 1925 dilaksanakan <i>Bouwplan V</i> yang merupakan titik awal pembangunan kawasan ini. Pembangunan difokuskan pada penyediaan hunian tipe vila bagi golongan Eropa menengah ke atas di Malang pada saat itu. Pada tahun 1930-an perluasan ditambah lagi dengan pembangunan lapangan pacuan kuda di bagian utara kawasan. Guna lahan pada saat ini hanya didominasi oleh permukiman serta terdapat pula beberapa fasilitas seperti gereja, sekolah dan ruang terbuka.	Pada masa ini kondisi politik, ekonomi, dan keamanan Indonesia masih belum kondusif, sehingga pembangunan tidak terlaksana dengan baik. Pemerintahan masih berusaha mewujudkan kondisi negara yang stabil sehingga tidak terfokus pada upaya pembangunan. Pengadaan perumahan yang terjadi di <i>Bergenbuurt</i> pada masa ini dilakukan oleh masyarakat secara swadaya di daerah tepian sungai atau perkampungan.	Pada masa ini kondisi politik, ekonomi dan keamanan negara cenderung lebih baik daripada sebelumnya. Pembangunan berlangsung secara pesat, dalam kurun waktu ini banyak lahan tak terbangun yang berubah menjadi perumahan dan fasilitas umum. Penyediaan fasilitas umum juga dilakukan dengan mengalihfungsikan lahan permukiman. Pada tahun 2010 Kawasan <i>Bergenbuurt</i> tidak hanya menjadi kawasan permukiman, tetapi mulai memiliki penggunaan lahan yang beragam.	Perubahan fungsi lahan menjadi fasilitas umum terjadi tidak hanya pada lahan RTH, tetapi juga pada perumahan kuno. Hal ini dapat menyebabkan perubahan pada bangunan kuno (sesuai hasil analisis korelasi)
2.	Intensitas bangunan	Belum terdapat bangunan di kawasan ini.	Bangunan yang didirikan memiliki intensitas KDB antara 50% sampai 70%, dengan jumlah lantai 1 sampai 2 lantai. Setiap bangunan memiliki halaman yang luas untuk taman atau penghijauan.	Tidak terdapat perubahan bangunan maupun penambahan intensitas karena situasi keamanan dan politik yang kurang kondusif.	Mulai banyak terjadi perubahan, baik sebagian maupun peningkatan intensitas bangunan secara keseluruhan. Bangunan baru mulai banyak didirikan dengan intensitas beragam, seperti perumahan mewah di Jl. Wilis dan Retawu dengan intensitas mendekati 100 % (tinggi).	Bangunan dengan intensitas tinggi akan menimbulkan kesan kontras, sehingga tidak tercipta keselarasan dengan lingkungan sekitarnya. bangunan baru dengan intensitas tinggi terkesan mendominasi kawasan dan membuat bangunan kuno tampak 'tenggelam'.
3.	Aksesibilitas	-	Jalan utama yang menjadi jalan poros bagi kawasan ini adalah Jl. Ijen. Jalan Semeru juga penting karena menghubungkan <i>Bergenbuurt</i> dengan kawasan Alun-Alun Tugu (pusat pemerintahan	Jalan utama yang digunakan masih sama, yaitu Jl. Ijen, Jl. Semeru dan Jl. Kawi. Beberapa jalan lingkungan mulai dikembangkan keberadaannya seperti Jl. Buring, Jl. Bromo dan Jl.	Jalan yang digunakan sebagai akses utama masih sama yaitu Jl. Ijen, Jl. Semeru dan Jl. Kawi. Jalan lingkungan yang digunakan di kawasan ini sebanyak 33 jalan yang berpotongan dengan ketiga jalan	Sistem parkir <i>on street</i> masih mendominasi kawasan, meskipun dilakukan di jalan-jalan lingkungan dan bukan pada jalan penghubung kawasan <i>Bergenbuurt</i> dengan daerah

bersambung

Lanjutan Tabel 4.25

No	Elemen pembentuk lingkungan	Periode Pra-kolonial (sebelum tahun 1767)	Periode Pasca Kolonial		Permasalahan	
			Periode Kolonial (1767-1942)	Awal kemerdekaan (1945 sampai 1950-an)		Tahun 1960 - 2010
4.	Ruang terbuka hijau	Kawasan masih belum terbangun, sehingga didominasi oleh lahan kosong atau lahan tak terbangun berupa hutan atau tanah pertanian dan perkebunan.	Perencanaan pembangunan kawasan disertai dengan upaya menyediakan RTH dengan luasan yang seimbang dengan luas lahan terbangun. Ruang terbuka hijau publik yang disediakan antara lain berupa taman di setiap perpotongan jalan, <i>boulevard</i> , dan jalur hijau. Pembangunan rumah juga dilakukan dengan menyediakan 30% sampai 50 % lahan sebagai taman (RTH private).	Pada jalan-jalan utama kawasan tidak terdapat perubahan fungsi guna lahan RTH menjadi lahan terbangun, sebab pembangunan yang dilakukan pada masa ini tidak begitu pesat akibat kondisi politik, ekonomi dan keamanan yang belum sepenuhnya kondusif. Bagian RTH yang mengalami perubahan yaitu sempadan Sungai Brantas yang digunakan sebagai permukiman kampung.	utama tersebut. Kondisi perkerasan aspal dengan kondisi baik.	sekitarnya. Jalur pedestrian hanya terdapat pada jalan-jalan utama dengan kondisi umum baik.
5.	Aktivitas pendukung	-	Tidak terdapat aktivitas pendukung, sebab saat itu <i>Bergenbuurt</i> hanya difungsikan sebagai kawasan hunian.	Tidak terdapat aktivitas pendukung, karena kawasan hanya dimanfaatkan sebagai kawasan hunian. Kondisi ekonomi, keamanan dan politik yang kurang kondusif menyebabkan masyarakat Malang pada saat itu lebih mengutamakan pemenuhan kebutuhan pokok daripada kebutuhan sampingan seperti rekreasi atau hiburan.	a. Terdapat Pasar Minggu di Kawasan <i>Bergenbuurt</i> . Lokasi pasar rakyat berada di Jl. Semeru dan menjadi lokasi rekreasi bagi penduduk Kota Malang dan sekitarnya. b. Pada tahun 2006 digelar acara untuk memperingati HUT Kota Malang, yaitu Festival Malang Kembali. Acara yang diselenggarakan antara lain rekonstruksi sejarah, pasar rakyat, hiburan dan kesenian	Pada saat penyelenggaraan kegiatan-kegiatan tersebut tidak terdapat lokasi parkir khusus sehingga dilakukan secara <i>on street</i> . Kebersihan dan kerapian stan-stan penjual juga masih kurang.

bersambung

Lanjutan Tabel 4.25

No	Elemen pembentuk lingkungan	Periode Pra-kolonial (sebelum tahun 1767)	Periode Kolonial (1767-1942)	Periode Pasca Kolonial Awal kemerdekaan (1945 sampai 1950-an)	Tahun 1960 - 2010	Permasalahan

Sumber: Handinoto (1996), Cahyono (2007), dan Basundoro (2009).



D. Tingkat perubahan elemen fisik lingkungan

Tingkat perubahan lingkungan ditentukan dengan membandingkan antara kondisi elemen fisik lingkungan pada masa awal terbentuknya Kawasan *Bergenbuurt* (masa kolonial) dengan kondisi eksisting tahun 2010. Metode yang digunakan adalah pembobotan dengan variabel penilaian sesuai dengan elemen fisik pembentuk lingkungan yang diungkapkan oleh Shirvani (1985), antara lain penggunaan lahan, intensitas, aksesibilitas, ruang terbuka serta aktivitas pendukung.

Berikut ini merupakan pembahasan mengenai tingkat perubahan elemen fisik lingkungan Kawasan *Bergenbuurt* yang dilakukan dengan pembobotan (*scoring*). Adapun perhitungan tingkat perubahan lingkungan Kawasan *Bergenbuurt* dapat diketahui pada tabel 4.26.



Tabel 4. 26 Penilaian Tingkat Perubahan Elemen Fisik Pembentuk Lingkungan

No	Variabel	Subvariabel	Rating	Bobot	Jumlah	Keterangan (kondisi eksisting 2010)																																														
1.	Penggunaan lahan	Jenis lahan	1	0,5	1	Jenis penggunaan lahan utama didominasi oleh perumahan, terdapat penggunaan lahan lain berupa fasilitas umum namun tidak begitu mendominasi Penggunaan lahan yang paling luas adalah perumahan, fasilitas umum mulai banyak muncul dengan luasan antara 19,8 % dari luas kawasan (13.086,98 Ha).																																														
		Luasan	1	0,5			2.	Intensitas bangunan	KDB	2	0,5	1,5	Bangunan yang memiliki KDB hingga mendekati 100 % (80 % sampai 100 %) sebanyak 50 % dari jumlah seluruh bangunan di kawasan ini Bangunan masih didominasi oleh bangunan dengan 1 lantai, terdapat bangunan dengan 2 lantai tetapi proporsinya lebih kecil. Mulai terdapat bangunan dengan 3 lantai.	TLB	1	0,5	3.	Aksesibilitas	Jaringan jalan	3	0,33	1,98	Pergerakan menyebar hingga ke lingkup jalan lokal (lingkungan) dan telah terdapat pembagian arah Terdapat penggunaan sistem parkir <i>on street</i> dan <i>off street</i> sekaligus. Sistem parkir <i>on street</i> masih mendominasi di kawasan ini. Terdapat jalur pedestrian secara khusus, namun terbatas pada jalan-jalan utama (Jl. Ijen, Jl. Semeru dan Jl. Kawi) dan beberapa jalan lingkungan	Parkir	1	0,33	Jalur pedestrian	2	0,33	4.	Ruang hijau	Jenis	3	0,33	2,97	Terdapat alihfungsi RTH berupa sempadan sungai, taman dan lapangan olah raga menjadi lahan terbangun. Luas RTH di Kawasan <i>Bergenbuurt</i> hanya 433,8465 ha atau 19,8 % dari luas kawasan Sebagian besar RTH telah memiliki kondisi baik dan terawat. Pemanfaatannya terdiri atas pemanfaatan pasif dan aktif (sebagai lokasi rekreasi atau olah raga).	Luasan	3	0,33	Kondisi	3	0,33	5.	Aktivitas pendukung	Jenis dan frekuensi	3	1	3	Terdapat lebih dari satu aktivitas pendukung dengan frekuensi penyelenggaraan lebih dari satu kali dalam satu tahun. Pasar Minggu digelar setiap akhir pekan (Hari Minggu), sedangkan Festival Malang Kembali diadakan sekali dalam setahun.	JUMLAH		
2.	Intensitas bangunan	KDB	2	0,5	1,5	Bangunan yang memiliki KDB hingga mendekati 100 % (80 % sampai 100 %) sebanyak 50 % dari jumlah seluruh bangunan di kawasan ini Bangunan masih didominasi oleh bangunan dengan 1 lantai, terdapat bangunan dengan 2 lantai tetapi proporsinya lebih kecil. Mulai terdapat bangunan dengan 3 lantai.																																														
		TLB	1	0,5			3.	Aksesibilitas	Jaringan jalan	3	0,33	1,98	Pergerakan menyebar hingga ke lingkup jalan lokal (lingkungan) dan telah terdapat pembagian arah Terdapat penggunaan sistem parkir <i>on street</i> dan <i>off street</i> sekaligus. Sistem parkir <i>on street</i> masih mendominasi di kawasan ini. Terdapat jalur pedestrian secara khusus, namun terbatas pada jalan-jalan utama (Jl. Ijen, Jl. Semeru dan Jl. Kawi) dan beberapa jalan lingkungan	Parkir	1	0,33			Jalur pedestrian	2	0,33			4.	Ruang hijau	Jenis	3	0,33	2,97			Terdapat alihfungsi RTH berupa sempadan sungai, taman dan lapangan olah raga menjadi lahan terbangun. Luas RTH di Kawasan <i>Bergenbuurt</i> hanya 433,8465 ha atau 19,8 % dari luas kawasan Sebagian besar RTH telah memiliki kondisi baik dan terawat. Pemanfaatannya terdiri atas pemanfaatan pasif dan aktif (sebagai lokasi rekreasi atau olah raga).	Luasan	3			0,33	Kondisi	3	0,33	5.	Aktivitas pendukung	Jenis dan frekuensi	3	1	3	Terdapat lebih dari satu aktivitas pendukung dengan frekuensi penyelenggaraan lebih dari satu kali dalam satu tahun. Pasar Minggu digelar setiap akhir pekan (Hari Minggu), sedangkan Festival Malang Kembali diadakan sekali dalam setahun.	JUMLAH				
3.	Aksesibilitas	Jaringan jalan	3	0,33	1,98	Pergerakan menyebar hingga ke lingkup jalan lokal (lingkungan) dan telah terdapat pembagian arah Terdapat penggunaan sistem parkir <i>on street</i> dan <i>off street</i> sekaligus. Sistem parkir <i>on street</i> masih mendominasi di kawasan ini. Terdapat jalur pedestrian secara khusus, namun terbatas pada jalan-jalan utama (Jl. Ijen, Jl. Semeru dan Jl. Kawi) dan beberapa jalan lingkungan																																														
		Parkir	1	0,33																																																
		Jalur pedestrian	2	0,33																																																
4.	Ruang hijau	Jenis	3	0,33	2,97	Terdapat alihfungsi RTH berupa sempadan sungai, taman dan lapangan olah raga menjadi lahan terbangun. Luas RTH di Kawasan <i>Bergenbuurt</i> hanya 433,8465 ha atau 19,8 % dari luas kawasan Sebagian besar RTH telah memiliki kondisi baik dan terawat. Pemanfaatannya terdiri atas pemanfaatan pasif dan aktif (sebagai lokasi rekreasi atau olah raga).																																														
		Luasan	3	0,33																																																
		Kondisi	3	0,33																																																
5.	Aktivitas pendukung	Jenis dan frekuensi	3	1	3	Terdapat lebih dari satu aktivitas pendukung dengan frekuensi penyelenggaraan lebih dari satu kali dalam satu tahun. Pasar Minggu digelar setiap akhir pekan (Hari Minggu), sedangkan Festival Malang Kembali diadakan sekali dalam setahun.																																														
JUMLAH					10,45	Termasuk tingkat perubahan sedang																																														

Hasil pembobotan menunjukkan bahwa perubahan yang terjadi pada elemen fisik pembentuk lingkungan Kawasan *Bergenbuurt* termasuk sedang, yaitu 10,45. Variabel yang memiliki tingkat perubahan dengan nilai terbesar antara lain ruang terbuka hijau dan aktivitas pendukung. Pada kondisi awal (masa kolonial) tidak terdapat aktivitas pendukung di kawasan ini, saat itu *Bergenbuurt* hanya dimanfaatkan sebagai kawasan hunian saja. Pada tahun 2010 telah terdapat dua aktivitas pendukung yang dilakukan secara rutin di kawasan ini, yaitu Pasar Minggu (setiap Hari Minggu) dan Festival Malang Kembali (sekali setiap tahun). Keberadaan aktivitas pendukung ini bermanfaat sebagai suatu cara mengintegrasikan kegiatan yang dilakukan di dalam dan di luar ruangan dalam suatu kawasan (Shirvani, 1985:38). Aktivitas pendukung meliputi semua penggunaan dan kegiatan yang dapat menunjang keberadaan ruang publik kota yang saling melengkapi satu sama lain. Seperti aspek bentuk, lokasi serta karakteristik suatu area yang dapat menarik suatu fungsi, penggunaan dan aktivitas tertentu.

Perubahan lain memiliki nilai besar adalah ruang terbuka. Pada masa kolonial *Bergenbuurt* memiliki berbagai jenis RTH terdiri dari taman, *boulevard*, jalur hijau, lapangan, stadion, lahan kosong dan sempadan sungai. Luasan seluruh RTH tersebut sekitar 2.964,62 Ha atau sekitar 40 % dari luas kawasan. Pada kondisi eksisting tahun 2010 tidak terdapat lagi RTH berupa sempadan sungai, sebab lahan di sekitar sungai telah dipadati oleh permukiman penduduk. Luas RTH yang tersisa hanya 433,8465 ha atau 19,8 % dari luas kawasan. Pengalihgunaan RTH menjadi lahan terbangun di Kawasan *Bergenbuurt* terjadi pada lahan sempadan sungai, lahan resapan Beatrix Park (Taman Indrokilo) menjadi Museum Brawijaya dan kompleks perumahan mewah, lahan bekas Taman Kunir menjadi Kantor Kelurahan Oro-Oro Dowo, serta lapangan luar Stadion Gajayana menjadi pusat perbelanjaan Mall Olympic Garden.

E. Penyebab perubahan lingkungan

Penentuan penyebab perubahan elemen fisik lingkungan Kawasan *Bergenbuurt* dilakukan dengan menggunakan *Analytic Hierartical Process* (AHP). Responden yang dilibatkan adalah para ahli di bidang perencanaan kota, sejarah perkembangan kota serta penentu kebijakan. Variabel penyebab perubahan lingkungan adalah:

- 1) Kebijakan pemanfaatan ruang
- 2) Pergeseran fungsi kawasan

- 3) Perubahan guna lahan
- 4) Perkembangan pusat-pusat kegiatan di sekitarnya
- 5) Kerjasama antara pihak terkait
- 6) Perangkat hukum dan peraturan

Setiap variabel dinilai tingkat hierarkinya oleh para ahli, kemudian hasilnya diproses menggunakan *software Microsoft Office Excel 2007*. Berikut ini hasil penilaian penyebab masing-masing responden ahli (Tabel 4.27).

Tabel 4. 27 Peringkat Penyebab Perubahan Lingkungan berdasarkan Hasil AHP

Prioritas	Responden Ahli		
	Prof. Ir. Respati Wikantiyoso, MSA. Ph. D.	Drs. M. Dwi Cahyono, M. Hum.	M. Anis Januar
I	Perangkat hukum dan peraturan	Pergeseran fungsi kawasan	Kebijakan tata ruang
II	Kebijakan tata ruang	Perubahan guna lahan	Perangkat hukum dan peraturan
III	Pergeseran fungsi kawasan	Kerjasama antara pihak terkait	Perubahan guna lahan
IV	Pendanaan	Perkembangan pusat-pusat kegiatan di sekitarnya	Perkembangan pusat-pusat kegiatan di sekitarnya dan pergeseran fungsi kawasan
V	Kerjasama antara pihak terkait	Kebijakan tata ruang	Kerjasama antara pihak terkait
VI	Perkembangan pusat-pusat kegiatan di sekitarnya	Perangkat hukum dan peraturan	-

Hasil penilaian masing-masing responden ahli mengenai penyebab perubahan lingkungan kemudian dihitung rata-rata keseluruhan pembobotan. Variabel dengan nilai rata-rata terbesar dianggap sebagai penyebab utama perubahan lingkungan. Adapun nilai akhir masing-masing variabel dijelaskan dalam Tabel 4.28 berikut.

Tabel 4. 28 Bobot Penyebab Penurunan Kualitas Fisik Bangunan Kuno

No	Variabel	RI	RII	RIII	Rata-rata	Peringkat
1.	Perangkat hukum dan peraturan	0.517	0.037	0.333	0.296	1
2.	Kebijakan pemanfaatan ruang	0.309	0.0831	0.444	0.279	2
3.	Pergeseran fungsi kawasan	0.065	0.295	0.0494	0.136	3
4.	Perubahan guna lahan	0.035	0.273	0.0751	0.127	4
5.	Kerjasama antara pihak terkait	0.035	0.195	0.049	0.093	5
6.	Perkembangan pusat-pusat kegiatan di sekitarnya	0.037	0.116	0.049	0.067	6
	Total	1	1	1	1	

Berdasarkan hasil analisis AHP diketahui bahwa urutan penyebab perubahan lingkungan di Kawasan *Bergenbuurt* adalah:

a) Perangkat hukum dan peraturan

Perangkat hukum dan peraturan merupakan variabel utama yang menyebabkan perubahan lingkungan di Kawasan *Bergenbuurt* (0,296). Berdasarkan wawancara, kebanyakan pemilik bangunan, mengetahui bahwa *Bergenbuurt* merupakan kawasan bersejarah. Tetapi tidak seluruhnya paham mengenai maksud dari penetapan kawasan bersejarah tersebut serta implementasinya. Akibatnya perubahan yang terjadi dianggap wajar, karena dilakukan untuk memenuhi kebutuhan penghuni kawasan saat ini.

Perangkat hukum yang ada masih dianggap kurang tegas, sebab perubahan-perubahan yang terjadi baik pada bangunan maupun lingkungan dapat berlangsung tanpa ada teguran ataupun sanksi. Peraturan Daerah Kota Malang No. 7 Tahun 2001 tentang RTRW Kota Malang Tahun 2001–2011 pasal 15 ayat 1 hanya menjelaskan bahwa *Bergenbuurt* termasuk kawasan cagar budaya yang perlu dilindungi. Tidak terdapat perincian yang jelas mengenai bangunan-bangunan yang dilestarikan, ketentuan teknis pelestarian, dan ketentuan pemanfaatan bangunan pelestarian. Ketentuan yang tercantum dalam UU No 5 tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya serta PP No. 10 tahun 2003 tentang Pelaksanaan Undang-Undang No. 5 tahun 1992 tentang BCB masih belum sepenuhnya dilaksanakan dan serta dipahami oleh pihak-pihak yang berhubungan dengan kegiatan pelestarian, yaitu pemilik bangunan, masyarakat serta pemerintah sendiri.

b) Kebijakan pemanfaatan ruang

Kebijakan pemanfaatan ruang dianggap sebagai penyebab ke-2 perubahan lingkungan di Kawasan *Bergenbuurt* (0,297). Berdasarkan RTRW Kota Malang tahun 2001-2011, *Bergenbuurt* merupakan sebagai pusat unit lingkungan dan berlokasi dekat dengan Sub Pusat BWK Malang Tengah (sekitar Pasar Oro-Oro Dowo). Kawasan ini juga berlokasi di Kecamatan Klojen, sebagai pusat Kota Malang. Kondisi tersebut ini mempengaruhi beragamnya jenis kegiatan dan guna lahan di dalamnya. Keberadaan *Bergenbuurt* cukup rentan, sebab terletak di dalam pusat SBWK sekaligus pusat unit lingkungan dengan cakupan pelayanan yang

cukup luas (tingkat SBWK hingga lingkungan) serta fungsi pelayanan yang beragam (mencakup permukiman, pendidikan, perdagangan, jasa, penggunaan campuran, fasilitas umum dan fasilitas olah raga). Hal ini menyebabkan jumlah dan jenis fasilitas umum yang tersedia menjadi lebih banyak dan beragam, sementara lahan yang tersedia terbatas. Alih fungsi lahan dan bangunan seringkali menjadi jalan keluarnya, seperti perubahan RTH Taman Kunir menjadi kantor, lapangan luar Stadion Gajayana sebagai pusat perbelanjaan serta berbagai alih fungsi bangunan rumah kuno menjadi fasilitas umum lainnya. Oleh sebab itu perlindungan terhadap lingkungan maupun bangunan bersejarah ini harus dilakukan secara ketat. *Bergenbuurt* bisa menjadi suatu kawasan dengan kedudukan dan fungsi yang penting dalam struktur tata ruang Kota Malang, tetapi aspek kesejarahannya harus tetap diperhatikan dan dilindungi agar tidak terdesak dan terpinggirkan demi pemenuhan kebutuhan akan fungsi pelayanan tersebut.

c) Pergeseran fungsi kawasan

Pergeseran fungsi kawasan dianggap sebagai penyebab ke-3 perubahan lingkungan di Kawasan *Bergenbuurt* (0,136). Pada awal masa pembangunannya *Bergenbuurt* hanya difungsikan sebagai kawasan hunian dan dilengkapi beberapa fasilitas seperti sekolah, sarana olah raga dan RTH, serta gereja saja. Pada perkembangannya hingga tahun 2010, jenis dan jumlah fasilitas umum yang ada di kawasan ini semakin beragam dan meningkat. Beragamnya fungsi kegiatan yang ada selain dipengaruhi oleh kebijakan tata ruang yang menetapkan *Bergenbuurt* sebagai bagian dari pusat SBWK dan pusat UL, juga diakibatkan peningkatan kebutuhan serta jenis sarana pelayanan umum oleh masyarakat. Saat ini (tahun 2010) *Bergenbuurt* tidak lagi tampak sebagai kawasan hunian saja, melainkan suatu kawasan yang memiliki fungsi campuran antara kawasan hunian, perdagangan, jasa, perkantoran, pendidikan dan olahraga. Keberadaan sarana-sarana baru juga bermunculan tidak hanya memanfaatkan bangunan yang telah ada (alih fungsi), melainkan juga perubahan guna lahan RTH dan olahraga.

d) Perubahan guna lahan

Perubahan guna lahan dianggap menjadi penyebab ke-4 perubahan lingkungan di kawasan ini. Hal ini berhubungan dengan pergeseran fungsi dan kedudukan

Bergenbuurt dalam struktur tata ruang (variabel kebijakan tata ruang). semakin tingginya kebutuhan jumlah dan jenis fasilitas umum dan perumahan menyebabkan terjadi perubahan penggunaan lahan. Pada tahun 2010 80,2 % luasan Kawasan *Bergenbuurt* merupakan lahan terbangun. Ruang terbuka dan olah raga yang pada awal masa pembangunannya mendominasi kawasan, saat ini hanya tersisa 19,8 % saja. Penggunaan lahan di *Bergenbuurt* saat ini terdiri dari antara perumahan, sarana komersial, peribadatan, olahraga dan RTH serta pendidikan. Perubahan guna lahan terjadi karena terbatasnya ketersediaan lahan di kawasan ini, sementara *Bergenbuurt* memiliki fungsi pelayanan yang beragam terkait kedudukannya dalam struktur tata ruang kota. Perubahan guna lahan terutama terjadi pada ruang terbuka (menjadi lahan terbangun berupa perumahan dan fasilitas umum) dan perumahan (mengalami penambahan fungsi baru atau perubahan fungsi secara keseluruhan untuk menampung kegiatan perdagangan, jasa, perkatoran, pendidikan dan kesehatan).

e) Kerjasama antara pihak terkait

Variabel yang dianggap sebagai penyebab ke-5 perubahan lingkungan adalah kurangnya kerja sama antara pihak terkait, dalam hal ini adalah penghuni kawasan (pemilik bangunan), pemerintah, LSM dan masyarakat secara umum. Pihak penghuni kurang memahami maksud penetapan *Bergenbuurt* sebagai kawasan lindung cagar budaya. Pihak pemerintah kota sebagai penentu kebijakan belum pernah melakukan sosialisasi secara luas mengenai kawasan bersejarah tersebut, sehingga pihak yang memahaminya terbatas pada kalangan tertentu saja. Pihak LSM yang beranggotakan para akademisi dan pemerhati perkembangan kota merasa bahwa kebijakan-kebijakan yang diambil oleh pemerintah kota seringkali kurang melibatkan peran serta mereka serta masyarakat. akibatnya tindakan pelestarian terkesan berlangsung secara parsial dan tidak terintegrasi dengan baik.

f) Perkembangan pusat-pusat kegiatan di sekitarnya

Perkembangan pusat-pusat kegiatan di sekitar *Bergenbuurt* dianggap sebagai salah satu penyebab perubahan lingkungan di kawasan ini, meskipun nilainya paling rendah (0,067). Kawasan *Bergenbuurt* terletak di Kecamatan Klojen sebagai pusat Kota Malang. Lokasi kawasan bersejarah ini berdekatan dengan pusat-pusat kegiatan yang penting, antara lain pusat perekonomian (Jl. Kawi, Kawasan

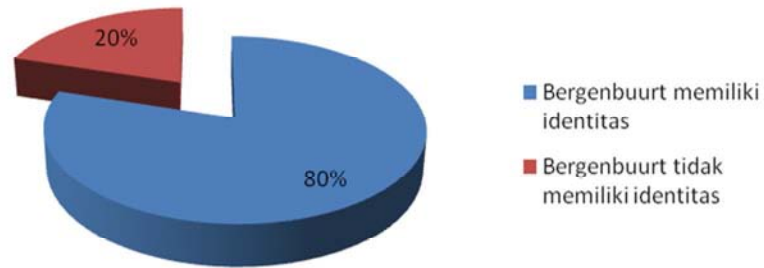
Alun-Alun Merdeka), pendidikan (Kawasan Jalan Kota-Kota), dan komersial (Kawasan Jl. Basuki Rachmad). Pusat-pusat kegiatan tersebut mempengaruhi terjadinya perubahan lingkungan di kawasan ini. Pembangunan perkotaan yang pesat ditandai dengan munculnya berbagai pusat kegiatan baru yang didominasi oleh bangunan-bangunan baru bergaya modern dengan intensitas bangunan yang tinggi. Hal ini menyebabkan tampilan kawasan berubah, terutama karena intensitas dan bentuk bangunan baru tersebut kontras dengan bangunan kolonial yang telah ada sebelumnya. Keberadaan pusat-pusat kegiatan baru tersebut juga menimbulkan peningkatan kebutuhan perumahan dan aksesibilitas (sirkulasi dan parkir).

4.4.2 Perubahan identitas dan citra Kawasan *Bergenbuurt* menurut persepsi masyarakat

A. Perubahan identitas Kawasan *Bergenbuurt*

Identitas merujuk pada suatu ciri khusus yang dimiliki suatu objek, sehingga ia dapat dipandang berbeda dari objek-objek lain yang sama. Dengan adanya identitas maka orang akan dapat membedakan suatu tempat (lingkungan, kawasan atau kota) dengan tempat lain. Secara umum perasaan ini dapat pula disebut sebagai *sense of place*, yang berhubungan dengan kesan yang dirasakan seseorang terhadap tempat tersebut.

Berdasarkan hasil survey, diketahui bahwa responden memiliki pandangan yang berbeda mengenai identitas yang dimiliki oleh kawasan ini. Sebagian besar responden (79,8 %) masih menganggap Kawasan *Bergenbuurt* memiliki ciri atau karakteristik khusus, mereka merasa masih dapat mengenali kawasan tersebut dan membedakannya dari kawasan lain yang ada di Kota Malang. Hal ini dapat diketahui dari gambar 4.79 dan tabel 4.29. *Bergenbuurt* dianggap sebagai kawasan bersejarah yang memiliki bangunan-bangunan bergaya kolonial dan masih terawat. Keberadaan bangunan-bangunan tersebut menjadi ciri khas kawasan yang paling menonjol dan berkesan bagi sebagian besar responden (dipilih oleh 46,79 % responden). Ditengah maraknya pendirian bangunan baru dengan gaya modern, keberadaan bangunan kolonial di Kawasan *Bergenbuurt* dianggap unik dan memiliki ciri khas yang berbeda.



Gambar 4. 79 Grafik persepsi masyarakat terhadap identitas Kawasan *Bergenbuurt*.

Tabel 4. 29 Persepsi Masyarakat mengenai Identitas Kawasan *Bergenbuurt*

No	Identitas yang dimiliki Kawasan <i>Bergenbuurt</i>	Jumlah	Prosentase (%)
1.	Sebagai kawasan bersejarah	51	46,79
2.	Kawasan hunian golongan menengah ke atas (hunian mewah)	22	20,18
3.	Lokasi strategis untuk kegiatan wisata (festival, perayaan, dll)	14	12,84
4.	Tidak memiliki identitas khusus	22	20,18
	Jumlah	109	100,00

Sementara identitas lain yang dikenali oleh responden antara lain identitas kawasan sebagai hunian golongan menengah ke atas. Alasannya, di kawasan ini banyak terdapat bangunan baru yang megah dan mewah, seperti bangunan di Perumahan Wilis Indah, Jl. Pahlawan TRIP, Jl. Ijen dan sebagainya (tabel 4.30). Responden juga menganggap kawasan ini memiliki kesan yang berbeda, yakni memiliki nilai prestisius yang lebih tinggi dibandingkan kawasan permukiman lain. Sejak awal *Bergenbuurt* memang diperuntukkan bagi golongan menengah ke atas Eropa yang tinggal di Kota Malang. Terlebih lagi rumah dinas Walikota Malang berlokasi di Kawasan *Bergenbuurt* (di Jl. Ijen no. 2), yang semakin memperkuat alasan tersebut.

Tabel 4. 30 Alasan Kawasan *Bergenbuurt* dianggap Tidak Memiliki Identitas

No	Pendapat	Jumlah	Prosentase
1.	Banyak perubahan tampilan bangunan kuno	10	45,45
2.	Banyak timbul aktivitas baru (perubahan fungsi bangunan dan kawasan)	7	31,82
3.	Tidak ada ciri khusus yang dimiliki	5	22,73
	Jumlah	22	100,00

Sebanyak 20,18 % dari seluruh responden menganggap bahwa *Bergenbuurt* sama seperti kawasan lain di Kota Malang, tidak memiliki identitas atau karakteristik khusus. Kawasan *Bergenbuurt* memiliki banyak bangunan kuno dengan arsitektur kolonial, namun banyak terjadi perubahan bangunan di kawasan ini. Responden beranggapan bahwa

Bergenbuurt tidak memiliki ciri khusus lagi dibandingkan kawasan lain di Kota Malang. Alasan lainnya adalah banyak timbul fungsi-fungsi baru pada bangunan di Kawasan *Bergenbuurt*. Bangunan yang mengalami perubahan fungsi kebanyakan juga mengalami perubahan tampilan untuk menyesuaikan dengan kebutuhan fungsi baru.

B. Perubahan citra Kawasan *Bergenbuurt*

Menurut Lynch dalam Zahnd (1999) citra mental yang jelas dari suatu tempat merupakan hal yang penting, sebab hal ini mempengaruhi kemudahan orientasi masyarakat, perasaan nyaman, dan kemampuan dalam mengenali suatu tempat. Sebagian besar responden menyatakan masih dapat mengenali identitas *Bergenbuurt*, namun tidak semuanya dapat menyebutkan komponennya secara terperinci. Komponen citra yang terdiri dari tengeran (*landmark*), persimpangan (*node*), jalur jalan (*path*), pembatasan (*edge*) dan kawasan (*district*) ini tidak seluruhnya dapat diidentifikasi oleh responden. Dari kelima elemen citra tersebut, jalur (*path*) dianggap sebagai elemen yang paling jelas dan kuat identitasnya. Jalan Ijen sebagai *path* utama di Kawasan *Bergenbuurt* dianggap sangat mudah dikenali dari bentuk jalan, adanya tata hijau yang baik berupa *boulevard* dan jalur hijau berupa deretan pohon palem. Keberadaan bangunan dengan gaya kolonial juga memperkuat identitas Jl. Ijen. Seluruhnya membentuk suatu kesatuan yang memperkuat identitas Jl. Ijen sebagai suatu *path* di kawasan ini.

Adapun citra kawasan yang dianggap kabur atau kurang jelas oleh masyarakat adalah batasan (*edge*). Responden menganggap bahwa tidak ada unsur yang dapat dianggap sebagai batas Kawasan *Bergenbuurt* dengan kawasan sekitarnya. Jika ditinjau dari tata guna lahan dalam kawasan, *Bergenbuurt* memang didominasi oleh permukiman. Pada perkembangannya sampai tahun 2010 telah banyak timbul fungsi-fungsi baru di kawasan ini. Penggunaan lahan didalam kawasan tersebut juga mulai beragam, dan di beberapa bagian mulai timbul penggunaan lahan campuran seperti di sekitar Pasar Oro-Oro Dowo dan Jl. Kawi. Perbedaan penggunaan lahan kurang kuat untuk dijadikan alasan dalam penentuan batas kawasan. Oleh sebab itu sebagian responden menganggap bahwa elemen fisik berupa jalan dan sungai merupakan batas yang paling nyata dan mudah dikenali dari kawasan ini, meskipun prosentasenya kecil (23,85% dari jumlah seluruh responden).

Hal ini membuktikan bahwa adanya elemen fisik maupun nonfisik yang jelas sangat membantu dalam penentuan citra suatu kawasan. Menurut Lynch, semakin nyata unsur-

unsur tersebut dalam suatu lingkungan akan mempermudah pembentukan peta mental orang terhadap lingkungan yang bersangkutan. Peta mental berfungsi untuk mengatasi masalah lokasi dan jarak serta untuk menunjukkan identitas diri (Laurens, 2005: 91). Dalam hal ini elemen fisik jauh lebih mudah dikenali oleh masyarakat, karena penentuannya lebih banyak dilakukan berdasarkan bentuk, ukuran, skala dan suasana. Elemen nonfisik lebih sulit dikenali karena keberadaannya bergantung pada persepsi dan latar belakang sosial budaya pengamatnya. Penilaian dan harapan yang berbeda juga muncul karena pengaruh karakteristik personal seperti tingkat kehidupan, budaya, kepribadian dan pengalaman (Laurens, 2005:45). Penjelasan mengenai perubahan citra kawasan dapat diketahui pada tabel 4.31 berikut.



Tabel 4. 31 Perubahan Elemen Citra Kawasan *Bergenbuurt*

Elemen	Periode Pra-kolonial (sebelum 1767)	Periode Kolonial (1767 - 1942)	Periode Pasca Kolonial	
			Awal kemerdekaan (1945 sampai 1950-an)	Tahun 1960 - 2010
a. <i>Landmark</i>	-	Katedral Ijen merupakan bangunan yang paling mudah diingat dan unik sehingga menjadi tetenger kawasan ini. Gereja tersebut tampak berbeda dari bangunan lain di <i>Bergenbuurt</i> yang saat itu didominasi oleh perumahan.	Katedral Ijen masih menjadi <i>landmark</i> kawasan, sebab bangunan lain di sekitarnya cenderung sama yaitu bangunan kolonial dengan fungsi permukiman.	Bangunan Katedral masih dikenali sebagai <i>landmark</i> kawasan. Terdapat <i>landmark</i> lain yang tergolong baru yaitu Museum Brawijaya dan Taman Simpang Balapan yang dianggap mudah dikenali dari bentuk dan ukurannya.
b. <i>District</i>	-	<i>Bergenbuurt</i> merupakan suatu <i>district</i> tersendiri dengan ciri khas memiliki bangunan dengan arsitektur kolonial dan tipe rumah villa. Kawasan ini juga tertata dengan baik, diketahui dengan adanya penataan ruang terbuka di beberapa bagiannya. Perkampungan di tepi sungai juga telah berkembang meskipun masih dalam jumlah yang sedikit dan tidak terlalu padat.	<i>Bergenbuurt</i> masih merupakan suatu <i>district</i> yang didominasi bangunan kolonial. Perkampungan di tepi sungai terus mengalami perkembangan (penambahan jumlah). Pembangunannya dilakukan oleh masyarakat secara swadaya sehingga tidak begitu terpengaruh oleh kondisi politik dan keamanan saat itu.	<i>Bergenbuurt</i> menjadi suatu kawasan tersendiri yang merupakan gabungan antara perumahan kolonial di jalan-jalan utama serta perkampungan pribumi di sisi Sungai Brantas. Bagian permukiman kolonial banyak mengalami perubahan, khususnya tampilan, fungsi serta beberapa guna lahan RTH yang menjadi lahan terbangun. Perubahannya di bagian perkampungan terjadi pada jumlah yang semakin banyak sehingga lokasi di tepi sungai menjadi daerah permukiman yang terkesan padat.
c. <i>Node</i>	-	Persimpangan yang penting sebagai <i>node</i> adalah Persimpangan Jl. Semeru yang menjadi akses masuk <i>Bergenbuurt</i> dari arah timur (Kawasan Alun-Alun Tugu, pusat pemerintahan baru kota). <i>Node</i> lain yang penting adalah Persimpangan Jl. Bandung, sebab merupakan penghubung Kawasan <i>Bergenbuurt</i> dengan bagian utara kawasan yang terdapat Sekolah ‘Ongko Loro’ (Indlandsche School ze Klasse) atau sekarang dikenal sebagai SDK Sang Timur.	simpul kegiatan yang dianggap penting masih sama, yaitu Persimpangan Jl. Semeru dan Persimpangan Bareng dengan lingkup skala kawasan. Tidak terdapat perubahan yang berarti pada kurun waktu tersebut.	Selain Persimpangan Jl. Semeru dan Persimpangan Jl. Bandung, terdapat satu <i>node</i> tambahan yaitu persimpangan antara Jl. Kawi dengan Kelurahan Bareng. Ketiganya dianggap sebagai <i>node</i> karena merupakan gerbang memasuki <i>Bergenbuurt</i> , merupakan suatu lingkaran daerah strategis, tempat pertemuan arah atau aktivitasnya dan dapat diubah ke arah atau aktivitas lain.
d. <i>Path</i>	-	Jalan Ijen merupakan <i>path</i> , sebab seluruh jalan lingkungan di <i>Bergenbuurt</i> berpotongan dengan	Jalan Ijen masih dimanfaatkan sebagai jalan utama di kawasan ini, selain itu Jl. Semeru dan Kawi juga dimanfaatkan	Jalan Ijen masih dianggap sebagai <i>path</i> , karena fungsinya yang menghubungkan antarbagian dalam kawasan serta dengan

bersambung

Lanjutan Tabel 4.31

Elemen	Periode Pasca Kolonial			
	Periode Pra-kolonial (sebelum 1767)	Periode Kolonial (1767 - 1942)	Awal kemerdekaan (1945 sampai 1950-an)	Tahun 1960 - 2010
e. <i>Edge</i>	-	<p>jalan ini. Dapat disimpulkan bahwa Jl. Ijen menjadi penghubung antar bagian dalam Kawasan <i>Bergenbuurt</i>. Batas fisik berupa Sungai Brantas di sebelah timur kawasan, Jl. Kawi dan Jl. Oro-Oro Dowo di sebelah utara dan selatan kawasan merupakan <i>edge</i>. Penggunaan lahan <i>Bergenbuurt</i> berbeda dengan penggunaan lahan diluar batas tersebut, yang didominasi oleh lahan tak terbangun serta permukiman pribumi (kampung).</p>	<p>sebagai akses di Kawasan <i>Bergenbuurt</i>. <i>Edge</i> berupa Sungai Brantas, Jl. Kawi dan Jl. Oro-Oro Dowo. Perbedaan yang menjadi dasar penentuan <i>edge</i> antara lain penggunaan lahan serta jenis permukiman yang dikembangkan. Permukiman di luar kawasan <i>Bergenbuurt</i> merupakan rumah masyarakat pribumi dengan tipologi yang berbeda.</p>	<p>kawasan luar. Jalan lain yang dianggap sebagai <i>path</i> yaitu Jl Semeru dan Jl. Kawi.</p> <p>batas fisik berupa Sungai Brantas, Jl. Oro-Oro Dowo (BS. Riyadi) dan Jl. Kawi masih menjadi <i>edge</i> kawasan ini. Penentuannya selain dilakukan berdasarkan perbedaan tipologi bangunan juga didasarkan pada perbedaan penggunaan lahan. Kawasan diluar batas tersebut didominasi oleh fasilitas umum dengan tipologi bangunan modern.</p>

Sumber: Handinoto (1996), Cahyono (2007), dan Basundoro (2009).



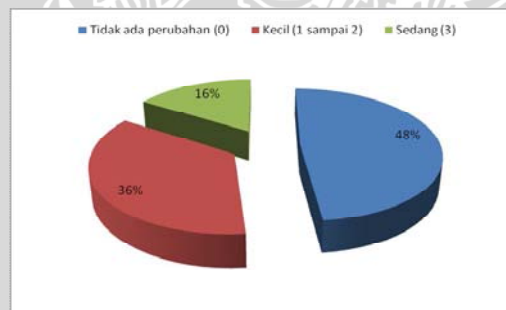
4.4.3 Perubahan bangunan kuno

A. Penilaian perubahan bangunan kuno

Kawasan *Bergenbuurt* memiliki sekitar 1.244 unit bangunan yang terdiri dari bangunan perumahan maupun sarana pelayanan umum. Dari jumlah tersebut hanya sekitar 405 unit (32,55 %) yang masih dapat diidentifikasi sebagai bangunan kuno. Bangunan-bangunan tersebut memiliki tingkat perubahan antara kecil, sedang dan asli. Sisanya merupakan bangunan baru dengan tampilan modern, maupun bangunan kuno yang telah mengalami perubahan tampilan sehingga tidak tampak lagi keasliannya. Berikut ini merupakan data penilaian tingkat perubahan bangunan di Kawasan *Bergenbuurt* (Tabel 4.32 dan Gambar 4.80).

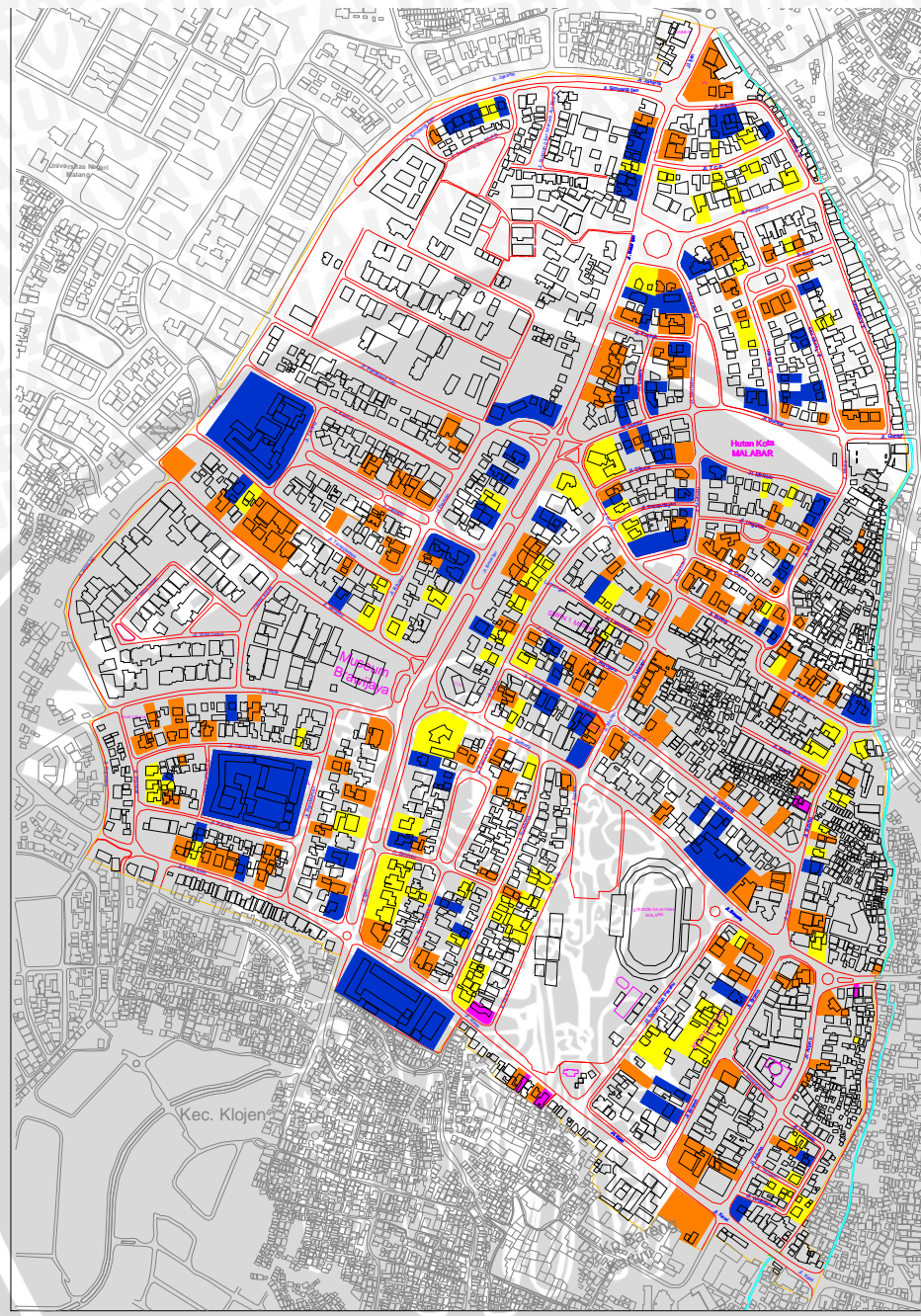
Tabel 4. 32 Perincian Perubahan Bangunan Kuno di Kawasan *Bergenbuurt*








Perubahan Bangunan	Jumlah	Prosentase
Tidak ada perubahan (0)	196	48,45
Kecil (1 sampai 2)	144	35,57
Sedang (3)	65	15,98
Jumlah	405	100,00



Gambar 4. 80 Grafik prosentase bangunan kuno di Kawasan *Bergenbuurt*.

Sebagian besar bangunan yang teridentifikasi sebagai bangunan kuno masih memiliki tampilan sesuai kondisi awal pembangunannya. Bangunan-bangunan tersebut didominasi oleh bangunan perumahan yang dilestarikan secara turun temurun oleh penghuninya. Sarana peribadatan seperti Gereja Ijen juga masih dalam kondisi asli, karena perawatan dan perbaikan bangunan dilakukan tanpa mengubah bentuk dan tampilan bangunan secara keseluruhan. Berikut ini merupakan peta tingkat perubahan bangunan kuno di Kawasan *Bergenbuurt* tahun 2010 (gambar 4.81).



 <p>Skala 1 : 5.000</p>  <p>Sumber: Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Malang, 2007</p>	<p>Legenda :</p> <ul style="list-style-type: none"> Jalan Batas Wilayah Studi Bangunan asli (tanpa perubahan) Bangunan dengan perubahan kecil Bangunan dengan perubahan sedang
--	--

Gambar 4. 81 Peta tingkat perubahan bangunan

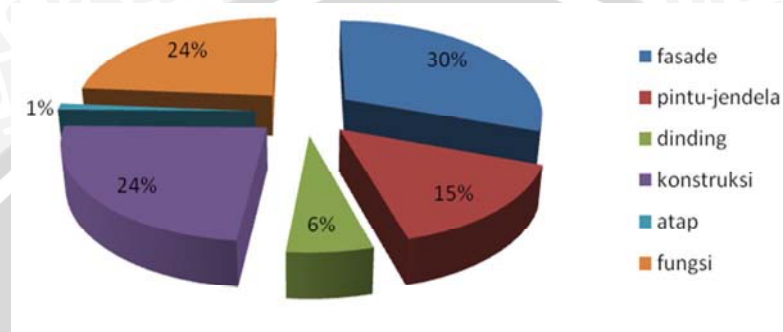
B. Perubahan fungsi bangunan

Dari 405 unit bangunan kuno yang teridentifikasi di Kawasan *Bergenbuurt*, sebanyak 104 unit bangunan mengalami perubahan fungsi. Rinciannya, 53 unit mengalami penambahan fungsi baru (dengan tetap mempertahankan fungsi lama) dan 51 unit mengalami perubahan fungsi secara keseluruhan. Sejumlah 74,33 % dari seluruh bangunan kuno masih dimanfaatkan sebagai hunian. Bangunan dengan penambahan fungsi diantaranya adalah bangunan sarana perdagangan (kios dan toko), jasa (notaris, pengacara), dan fasilitas kesehatan (praktek dokter). Kegiatan baru tersebut masih dapat berlangsung secara berdampingan dengan fungsi perumahan. Adapun bangunan yang mengalami perubahan fungsi secara keseluruhan antara lain sarana perdagangan (restoran, hotel, toko), pendidikan (sekolah, tempat kursus), kesehatan (klinik) dan perkantoran (kantor organisasi/swasta).

Berdasarkan wawancara, diketahui hal yang melatarbelakangi perubahan fungsi bangunan kuno adalah pemilik bangunan merasa berhak memanfaatkan bangunannya untuk kepentingannya, termasuk menggunakan bangunannya sebagai tempat usaha. Kawasan *Bergenbuurt* memiliki lokasi strategis dengan aksesibilitas yang baik dengan bagian Kota Malang lainnya. Disamping itu perubahan juga dilakukan untuk membiayai kegiatan pelestarian yang dilakukan. Sebagian besar pemilik merasa bahwa biaya perawatan bangunan, termasuk pajak, terlalu tinggi jika dibandingkan dengan bangunan perumahan lain. Pemilik belum pernah mendapatkan imbalan atau bantuan dari pemerintah (seperti keringanan pajak atau bantuan dana perawatan bangunan) atas kegiatan pelestarian yang dilakukan, sementara biaya perawatan terus meningkat dari tahun ke tahun. Pemilik beranggapan bahwa salah satu jalan keluar untuk meringankan beban tersebut adalah dengan memanfaatkan bangunan kuno sebagai tempat usaha.

C. Perubahan tampilan bangunan

Jumlah bangunan yang mengalami perubahan tampilan jauh lebih banyak daripada bangunan yang mengalami perubahan fungsi, yaitu 284 bangunan (76,34 % dari jumlah bangunan yang mengalami perubahan). Berikut ini merupakan grafik prosentase perubahan bagian bangunan (Gambar 4.82).



Gambar 4. 82 Grafik prosentase perubahan bagian bangunan di Kawasan *Bergenbuurt*

Bagian bangunan yang paling banyak mengalami perubahan adalah fasade atau muka bangunan. Bagian ini sangat mudah terpengaruh oleh adanya perubahan bagian bangunan lain. Penggantian pintu-jendela atau penambahan ornamen pada dinding bangunan akan mempengaruhi tampilan muka bangunan secara keseluruhan. Bagian bangunan lain yang paling banyak mengalami perubahan yaitu konstruksi dan fungsi. Kedua perubahan ini saling berkaitan dan juga berhubungan dengan perubahan fasade. Bangunan yang mengalami perubahan fungsi (baik penambahan fungsi atau perubahan fungsi bangunan secara menyeluruh) memerlukan ruang khusus untuk menampung aktivitas barunya. Kemudian dilakukan penambahan ruangan pada bangunan induk, atau bahkan penambahan bangunan baru yang merubah konstruksi bangunan secara keseluruhan. Kedua perubahan ini secara langsung berpengaruh pada fasade bangunan, terutama jika penambahan bangunan/ruang usaha tersebut berada pada bangunan induk.

Berdasarkan hasil wawancara diketahui bahwa perubahan tampilan bangunan terjadi karena terdapat kebutuhan baru, misalnya penambahan ruangan atau tempat usaha. Pemilik juga seringkali mengalami kesulitan dalam mencari material pengganti pada bagian bangunan yang rusak, sehingga mereka cenderung menggunakan material baru yang dapat merubah tampilan bangunan secara keseluruhan.

D. Variabel yang berhubungan dengan perubahan bangunan

Analisis korelasi digunakan untuk mengetahui variabel yang berhubungan dengan perubahan bangunan. Analisis ini juga menunjukkan keeratan hubungan antara perubahan bangunan kuno dengan variabel-variabel yang diperkirakan berhubungan, antara lain usia bangunan, status kepemilikan, perawatan bangunan, biaya perawatan, perubahan fungsi, kerusakan bangunan dan penggantian bagian bangunan. Hasil dari analisis tersebut akan digunakan sebagai masukan bagi penentuan arahan pelestarian fisik bangunan. Hasil dari perhitungan korelasi perubahan bangunan dapat diketahui dari matriks korelasi pada tabel 4.33.

Berdasarkan hasil perhitungan korelasi diketahui bahwa variabel yang memiliki nilai korelasi terbesar dan positif terhadap perubahan bangunan kuno adalah perubahan fungsi (0,682), penggantian bagian bangunan (0,492), serta banyaknya kerusakan pada bagian bangunan (0,392). Jika dibandingkan variabel yang lainnya ketiga variabel tersebut memiliki hubungan yang lebih erat dengan perubahan bangunan kuno. Hubungan tersebut termasuk lemah sampai sedang, namun pasti (nilai korelasi $\geq 0,20$). Perubahan fungsi memiliki hubungan yang paling erat dengan perubahan bangunan kuno daripada variabel lainnya. Pada umumnya pemilik atau pengelola bangunan yang mengalami perubahan fungsi akan melakukan perubahan pada fisik bangunan untuk menyesuaikan dengan kebutuhan fungsi baru tersebut. Penggantian bangunan dan kerusakan memiliki nilai korelasi yang lebih rendah, tetapi juga cukup berhubungan dengan perubahan bangunan. nilai korelasi antara variabel penggantian bangunan dan kerusakan tergolong sedang (0,438), yang menunjukkan bahwa kedua variabel ini juga saling berhubungan. Bangunan kuno yang rusak mengalami perbaikan, tetapi karena beberapa alasan seperti tidak adanya material yang sama atau kurangnya pengetahuan pemilik perbaikan dilakukan dengan menggunakan material baru atau melakukan penggantian bagian secara keseluruhan. Hal ini mempengaruhi terjadinya perubahan bangunan kuno.

Tabel 4. 33 Matriks Analisis Korelasi Perubahan Bangunan Kuno Kawasan *Bergenbuurt*

			Perubahan bangunan	Usia	Perawatan	Perubahan fungsi	Status kepemilikan	Biaya perawatan	Kerusakan	Penggantian bagian
Spearman's rho	Perubahan bangunan	Correlation Coefficient	1.000							
		Sig. (1-tailed)	.							
	Usia	Correlation Coefficient	-.415**	1.000						
		Sig. (1-tailed)	.000	.						
	Perawatan	Correlation Coefficient	-.287*	.323**	1.000					
		Sig. (1-tailed)	.011	.005	.					
	Perubahan fungsi	Correlation Coefficient	.682**	-.290*	-.218*	1.000				
		Sig. (1-tailed)	.000	.010	.043	.				
	Status kepemilikan	Correlation Coefficient	.039	-.014	-.136	-.172	1.000			
		Sig. (1-tailed)	.381	.456	.145	.088	.			
Biaya perawatan	Correlation Coefficient	.049	.225*	.487**	-.046	-.113	1.000			
	Sig. (1-tailed)	.352	.038	.000	.360	.189	.			
Kerusakan	Correlation Coefficient	.392**	-.239*	.182	.231*	-.147	.408**	1.000		
	Sig. (1-tailed)	.001	.030	.077	.034	.125	.000	.		
Penggantian bagian	Correlation Coefficient	.492**	-.301**	-.149	.320**	-.161	.068	.438**	1.000	
	Sig. (1-tailed)	.000	.008	.122	.005	.103	.299	.000	.	

** . Correlation is significant at the 0.01 level (1-tailed).

* . Correlation is significant at the 0.05 level (1-tailed).

Keterangan:

- : variabel yang memiliki nilai korelasi terbesar dan positif (berbanding lurus)
- : variabel yang memiliki nilai korelasi terbesar dan negatif (berbanding terbalik)

Variabel yang memiliki nilai korelasi besar namun dengan tanda negatif (berkebalikan) antara lain perawatan (-0,287) dan usia bangunan (-0,415). Dapat disimpulkan bahwa semakin tua usia bangunan kuno, semakin kecil perubahan yang terjadi. Bangunan yang mengalami perawatan yang lebih sering (rutin) juga akan mengalami lebih banyak perubahan daripada bangunan dengan perawatan tidak rutin. Jika dihubungkan dengan variabel kerusakan dan penggantian bagian bangunan, dapat disimpulkan bahwa pemilik atau pengelola yang melakukan perawatan kurang memahami perawatan bangunan kuno. Saat terjadi kerusakan dan melakukan perbaikan, pemilik melakukannya seperti perbaikan bangunan pada umumnya, misalnya mengganti material dengan bahan baru yang berbeda dan sebagainya. Hal ini dapat menyebabkan terjadinya perubahan bangunan kuno.

4.5. Penentuan Arahkan Pelestarian Kawasan *Bergenbuurt*

4.5.1 Arahkan pelestarian bangunan

A. Arahkan pelestarian fisik

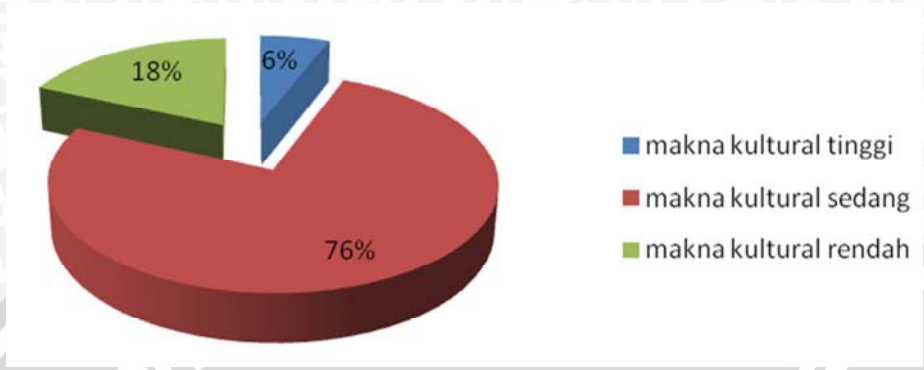
Penentuan arahan pelestarian bangunan secara fisik dilakukan berdasarkan klasifikasi nilai makna kultural bangunan (*cultural significance*). Jenis arahan yang diusulkan antara lain preservasi, konservasi serta rehabilitasi. Penilaian makna kultural bertujuan untuk menentukan bangunan-bangunan yang menjadi objek pelestarian sesuai dengan kondisi dan tingkat kepentingannya, dengan kriteria pembobotan:

- Nilai estetika objek (*object value*) berupa langgam dan keaslian bangunan;
- Fungsi objek dalam lingkungan kota, berupa kelangkaan objek dan perannya dalam menunjang karakter visual kawasan;
- Fungsi objek lingkungan sosial dan budaya, berupa peranan sejarah yang dimiliki objek serta peranannya dalam memperkuat karakter kawasan; serta
- Nilai tambah yang dimiliki objek, berupa fungsi sosial budaya serta edukasi yang dimiliki objek.

Dari penilaian makna kultural terhadap objek bangunan kuno, diketahui jumlah bangunan yang berpotensi untuk dilestarikan sesuai dengan klasifikasi objek dan arahan pelestarian yang perlu dilakukan, adalah sebagai berikut (tabel 4.34 dan Gambar 4.83).

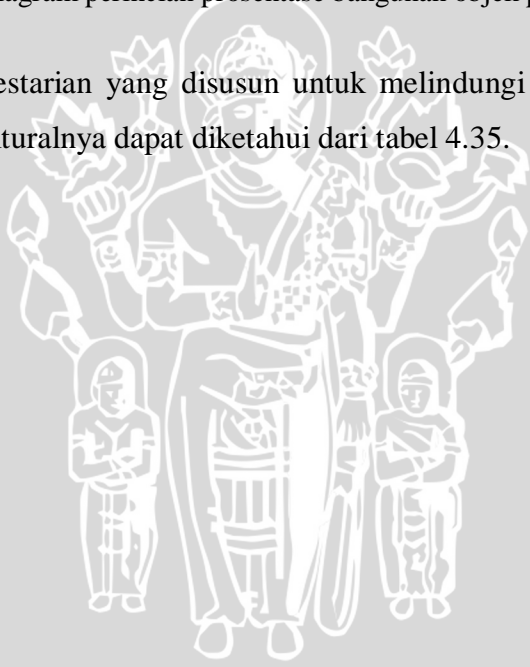
Tabel 4. 34 Pembagian Klasifikasi Objek Pelestarian

Kelas (<i>Range</i> Nilai)	Klasifikasi Objek Pelestarian	Jumlah bangunan	Arahan
11 - 14	Makna kultural tinggi	24	Preservasi
7 - 10	Makna kultural sedang	308	Konservasi
3 - 6	Makna kultural rendah	73	Rehabilitasi



Gambar 4. 83 Diagram perincian prosentase bangunan objek pelestarian.

Adapun arahan pelestarian yang disusun untuk melindungi keberadaan bangunan kuno sesuai nilai makna kulturalnya dapat diketahui dari tabel 4.35.



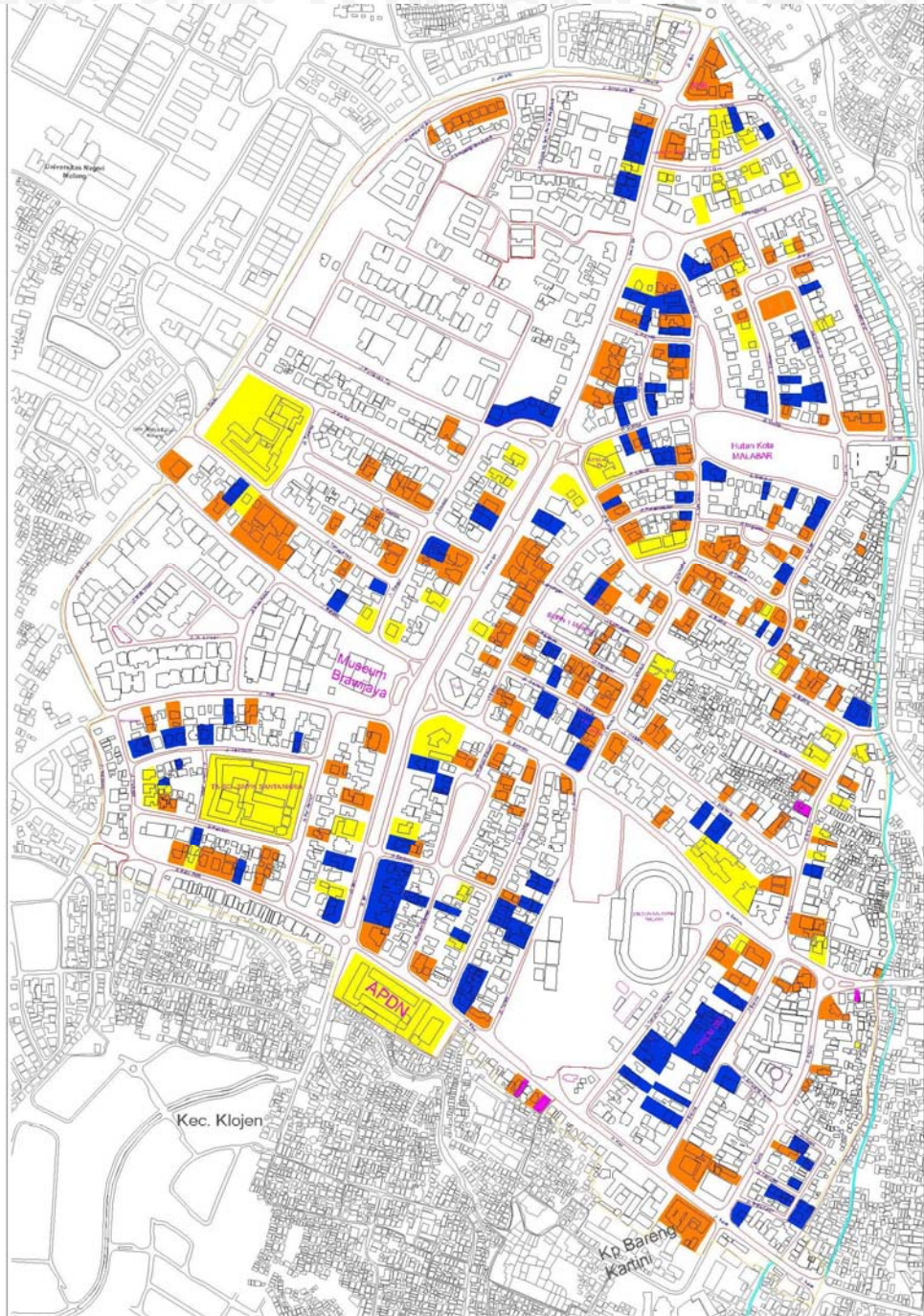
Tabel 4.35 Arahan Pelestarian Bangunan Kuno berdasarkan Nilai Makna Kultural

No	Penjelasan	Arahan terhadap bangunan	Arahan bagi lingkungan sekitar bangunan
1.	<p><u>Preservasi</u> Preservasi dilakukan pada bangunan kuno dengan nilai makna kultural tinggi, sebagai upaya perlindungan dan perawatan objek bangunan sesuai kondisi saat ini serta pencegahan terhadap kerusakan maupun perubahan. Prinsipnya adalah mempertahankan orisinalitas bentuk dan tampilan muka (fasade) dan ornamen bangunan.</p>	<p>a. Mempertahankan struktur bangunan, bentuk atap, ornamen, dan wajah bangunan, serta mencegah perubahan terhadap bagian-bagian tersebut. b. Penggantian bagian bangunan akibat kerusakan dilakukan sesuai dengan material aslinya. Jika terdapat kesulitan memperoleh material yang sama dapat digunakan material baru dengan bentuk dan karakteristik yang serupa. c. Penambahan bangunan baru diluar bangunan induk tidak diperkenankan, sebab dapat merubah wajah bangunan secara keseluruhan serta intensitasnya. d. Tidak diperkenankan melakukan perubahan fungsi bangunan maupun menambahkan fungsi baru. e. Melakukan pengecatan pada bangunan yang warna catnya telah pudar sesuai warna asli bangunan.</p>	<p>a. Pengaturan jenis dan ketinggian pagar bangunan agar pandangan dari luar tidak terlalu tertutup. b. Pengaturan terhadap jenis vegetasi serta ketinggiannya, agar tidak menutupi fasade bangunan. Hal ini dapat mengurangi intensitas sinar matahari pada bangunan sehingga menimbulkan kesan suram dan lembab, yang berpengaruh pada kondisi fisik bangunan (timbulnya lumut atau jamur yang mempercepat pelapukan dan kerusakan bagian bangunan). c. Mempertahankan intensitas bangunan supaya tidak meningkat untuk menjaga keberadaan RTH dalam tapak (halaman atau taman) sebagai lahan resapan. d. Melakukan pengaturan ukuran dan bentuk elemen <i>signage</i> pada bangunan preservasi agar sesuai dengan tampilan bangunan. Elemen <i>signage</i> tidak boleh menempel secara langsung pada bangunan, melainkan menggunakan tiang tersendiri. Hal ini dimaksudkan agar tidak menutupi fasade bangunan secara langsung.</p>
2.	<p><u>Konservasi</u> Konservasi dilakukan terhadap bangunan dengan nilai makna kultural sedang. Konsep ini lebih fleksibel daripada preservasi, karena masih memungkinkan dilakukan penyesuaian kondisi bangunan sehingga mampu menampung penggunaan baru (<i>adaptive re-use</i>). Perubahan fisik bangunan diupayakan tidak terjadi, atau kinan terjadinya perubahan. Konservasi bertujuan untuk menjaga kelestarian bangunan bersejarah dan mengupayakan agar</p>	<p>a. Mempertahankan struktur utama bangunan, bentuk atap, dan fasade bangunan. b. Penambahan ornamen atau bagian bangunan masih diperbolehkan, dengan memperhatikan keselarasan bentuk, material dan ukuran. c. Penambahan fungsi masih diperbolehkan, dengan syarat hanya dilakukan pada bangunan tambahan saja. Jika fungsi baru diselenggarakan di bangunan induk, perubahan yang dilakukan dibatasi terutama untuk mempertahankan konstruksi serta muka bangunan. d. Penambahan fungsi baru masih diperbolehkan, dengan syarat tidak dilakukan perubahan fisik bangunan induk (hanya dilakukan pada bangunan tambahan). Jika fungsi baru diselenggarakan di</p>	<p>a. Pengaturan jenis dan ketinggian pagar bangunan serta vegetasi agar pandangan dari luar tidak terlalu tertutup. b. Peningkatan intensitas bangunan (luas dan jumlah lantai) hanya terjadi pada bangunan tambahan, supaya tidak merubah tampilan bangunan induk. c. Peningkatan intensitas bangunan tambahan dilakukan sesuai dengan batas intensitas menurut kebijakan. Keberadaan RTH dalam tapak tetap harus dipertahankan setidaknya 20 % dari luas kavling bangunan. d. Penempatan <i>signage</i> dapat dilakukan pada fasade bangunan, dengan syarat proporsinya tidak lebih dari seperlima (20 %) luas fasade. Tujuannya agar tampilan muka dan ornamen bangunan tidak tertutupi. e. Bangunan dengan fungsi tambahan pendidikan,</p>

bersambung

Lanjutan Tabel 4.35

No	Penjelasan	Arahan terhadap bangunan	Arahan bagi lingkungan sekitar bangunan
3.	<p>keberadaannya dapat lebih bermanfaat. Pemanfaatannya harus sejalan dengan prinsip utama konservasi yaitu mempertahankan yang ada sekarang dan mengarahkan pengembangannya di masa depan.</p> <p><u>Rehabilitasi</u> Bangunan dengan nilai makna kultural rendah akan diarahkan untuk memperoleh tindakan rehabilitasi. Tindakan ini lebih terfokus pada upaya perbaikan kondisi serta mempertahankan fungsi bangunan kuno yang mengalami kerusakan, hingga kembali atau mendekati kondisi semula.</p>	<p>bangunan induk, perubahan yang dilakukan dibatasi terutama untuk mempertahankan konstruksi serta muka bangunan.</p> <p>e. Pengecatan terhadap bangunan yang warnanya mulai pudar tidak harus sama dengan warna asli bangunan, asalkan masih sesuai dan selaras dengan bangunan lain di sekitarnya.</p> <p>a. Melakukan perbaikan bangunan yang rusak tanpa merubah struktur utama bangunan (konstruksi), bentuk atap, maupun fasade bangunan.</p> <p>b. Melakukan perbaikan dengan upaya untuk sebisa mungkin mendekati bentuk asli bangunan, antara lain:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Perbaikan dengan skala yang besar (perbaikan terhadap konstruksi, bangunan utama, atap dan fasade) harus dilakukan sesuai dengan bentuk asli bangunan; dan - Perbaikan dengan skala yang lebih kecil (perbaikan/penggantian ornamen dan elemen pelengkap lainnya) dilakukan sesuai dengan bentuk aslinya. <p>c. Melakukan perbaikan dengan menggunakan material yang sama. Jika tidak ada atau sulit ditemui, dapat digunakan material baru dengan bentuk dan karakteristik yang serupa sehingga serasi dan perubahan yang terjadi tidak begitu mencolok.</p> <p>d. Penambahan fungsi masih diperbolehkan, asalkan hanya dilakukan pada bangunan tambahan. Jika fungsi baru diselenggarakan di bangunan induk, perubahan yang dilakukan dibatasi untuk mempertahankan konstruksi serta muka bangunan.</p> <p>e. Pengecatan bangunan dapat menggunakan warna yang berbeda dengan warna asli bangunan, asal masih sesuai dan selaras dengan bangunan lain di sekitarnya.</p>	<p>perdagangan, jasa dan perkantoran harus menyediakan lahan parkir khusus secara <i>off street</i>. Jika tidak memungkinkan, penggunaan sistem parkir <i>on street</i> dapat dilakukan dengan pengaturan sudut parkir dan penataan posisi kendaraan agar tidak mengganggu arus lalu lintas.</p> <p>a. Mempertahankan intensitas bangunan induk. Peningkatan intensitas bangunan hanya dilakukan pada bangunan tambahan, sementara bangunan induk kondisinya dipertahankan dan diperbaiki sesuai kondisi aslinya.</p> <p>b. Mempertahankan keberadaan RTH dalam tapak melalui pembatasan peningkatan intensitas bangunan.</p> <p>c. Pengaturan jenis dan ketinggian vegetasi pada RTH dalam tapak ahah tidak terlalu rimbun dan menutupi pandangan.</p> <p>d. Melakukan pengaturan jenis dan ketinggian pagar bangunan agar tidak terlalu tertutup.</p> <p>e. Mengatur penempatan <i>signage</i> pada bangunan usaha. Penempatannya dapat dilakukan pada fasade bangunan, dengan syarat proporsinya tidak lebih dari seperlima (20 %) luas fasade. Hal ini dimaksudkan agar tampilan muka dan ornamen bangunan yang menarik tidak tertutupi.</p>



U
B T
S

Skala 1 : 5.000

0 1 2 3 4 cm
0 50 100 150 200 m

Sumber: Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Malang, 2007

Legenda :

- Jalan
- Sungai
- Batas Wilayah Studi
- Preservasi
- Konservasi
- Rehabilitasi

Gambar 4. 84 Peta Arahan Pelestarian Bangunan

B. Arahan pelestarian nonfisik

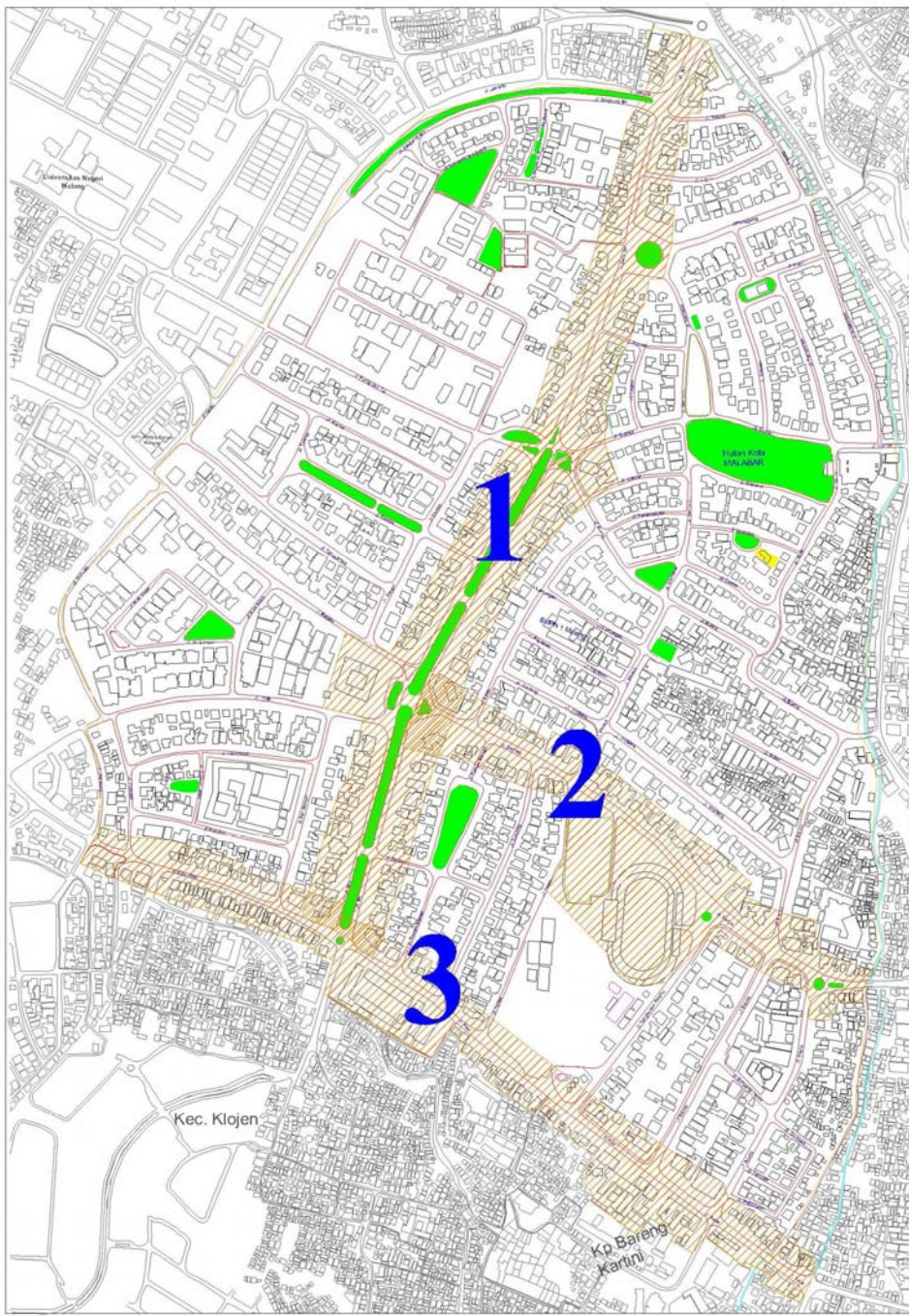
Penentuan arahan pelestarian bangunan secara nonfisik dilakukan berdasarkan hasil analisis korelasi. Berdasarkan analisis tersebut ditentukan variabel yang berhubungan erat dengan perubahan bangunan kuno, yaitu perubahan fungsi, penggantian bagian bangunan, serta banyaknya kerusakan pada bagian bangunan. Arahan pelestarian nonfisik lebih menitikberatkan pada upaya untuk memberikan solusi atas ketiga variabel tersebut, yaitu berhubungan dengan aspek perawatan atau pemeliharaan bangunan. Arahan nonfisik tersebut dapat diketahui pada tabel 4.36 berikut.

UNIVERSITAS BRAWIJAYA



Tabel 4. 36 Arahan Pelestarian Nonfisik Bangunan Kuno

No	Variabel	Nilai korelasi	Keterangan	Arahan
1.	Perubahan fungsi bangunan	0,682	Perubahan fungsi bangunan menyebabkan terjadi perubahan tampilan. Hal ini disebabkan adanya kebutuhan akan ruang bagi tempat usaha dari fungsi baru tersebut.	<ul style="list-style-type: none"> o Pemerintah melakukan penetapan aturan pemanfaatan bangunan kuno, sehingga masyarakat mengetahui jenis pemanfaatan yang diijinkan pada setiap bangunan kuno. o Pembatasan terhadap perubahan pemanfaatan bangunan kuno, dengan cara penerapan aturan kebijakan atau sistem insentif-disinsentif. o Pengawasan terhadap bangunan kuno, terutama yang dimanfaatkan sebagai fasilitas umum supaya tidak mengalami perubahan yang lebih besar. o Penetapan aturan zona pelestarian lingkungan khusus. Pada bagian kawasan tersentu yang dianggap rawan mengalami perubahan (karena memiliki intensitas kegiatan yang cukup tinggi seperti koridor perdagangan dan penggunaan lahan campuran), dapat diberikan status pengawasan yang lebih ketat guna mencegah perubahan bangunan serta lingkungan. antara lain: <ul style="list-style-type: none"> - Koridor Jl. Ijen memiliki peranan sebagai <i>path</i> kawasan dengan bangunan kuno yang semakin banyak berubah atau digantikan bangunan baru; - Koridor Jl. Kawi sebagai lokasi berbagai fasilitas umum dan bangunan kunonya telah banyak mengalami perubahan fungsi maupun tampilan; dan - Koridor Jl. Semeru sebagai salah satu jalan utama dan memiliki bangunan banyak kuno yang dimanfaatkan sebagai fasilitas umum. Penetapan zona pelestarian khusus tersebut dapat diketahui dari gambar 4.85 berikut. o Sosialisasi peraturan mengenai pelestarian bangunan kuno, termasuk manfaat dan tujuan pelestarian serta sanksi dan kemudahan yang diberikan kepada pelaku/pelanggarnya.
2.	Penggantian bagian bangunan	0,492	kedua variabel ini saling berkaitan. Perubahan bangunan kebanyakan terjadi pada	<ul style="list-style-type: none"> o Penyusunan pedoman pelestarian bangunan kuno yang berisi prosedur (tata cara) pelestarian yang baku dalam bentuk aturan pelaksanaan.
3.	Kerusakan bangunan	0,392	bangunan yang memiliki perawatan yang pernah mengalami perbaikan (pernah mengalami kerusakan). Hal ini terjadi karena kurangnya pemahaman pemilik/pengelola mengenai tata cara pemeliharaan bangunan kuno.	<ul style="list-style-type: none"> o Aturan perawatan bangunan kuno yang ditetapkan antara lain meliputi: <ul style="list-style-type: none"> - perawatan rutin (pengecatan, pembersihan bagian/ornamen bangunan); - Perbaikan skala kecil (penggantian/perbaikan ornamen atau bagian bangunan); dan - Perbaikan skala besar (pembangunan kembali, pengembalian kondisi bangunan, pembongkaran). o Pemberian subsidi atau keringanan pajak bagi pelaku pelestarian. o Penerapan sistem insentif dan disinsentif sebagai subsidi silang untuk membiayai kegiatan pelestarian oleh masyarakat.



<p>Legenda :</p> <ul style="list-style-type: none"> Jalan Sungai Batas Wilayah Studi Zona pengawasan khusus <p>Skala 1 : 5.000</p> <p>0 1 2 3 4 cm</p> <p>0 50 100 150 200 m</p> <p>Sumber: Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Malang, 2007</p>	<p>Keterangan :</p> <p>Penetapan zona pelestarian khusus bertujuan untuk melindungi bagian kawasan yang memiliki intensitas kegiatan yang tinggi (fungsi kegiatan komersial/fasilitas umum) dan rawan mengalami perubahan, yaitu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 : Koridor Jl. Ijen sebagai <i>path</i> kawasan dengan bangunan kuno yang mulai banyak berubah; 2 : Koridor Jl. Semeru sebagai lokasi berbagai fasilitas umum yang memanfaatkan bangunan kuno; dan 3 : Koridor Jl. Kawi sebagai lokasi sarana komersial dengan keberadaan bangunan kuno yang semakin terdesak (banyak berubah bentuk dan fungsinya).
--	--

Gambar 4. 85 Peta Penetapan zona pelestarian khusus

4.5.2 Arahan pelestarian lingkungan

A. Arahan pelestarian nonfisik

Arahan pelestarian lingkungan secara nonfisik disusun berdasarkan hasil *Analytic Hierartical Process* (AHP). Berdasarkan analisis tersebut diketahui bahwa tiga variabel utama penyebab perubahan lingkungan menurut responden ahli adalah kurang tegasnya perangkat hukum, kebijakan tata ruang kota, dan terjadinya pergeseran fungsi kawasan. yang dianggap merupakan penyebab terjadinya perubahan lingkungan di kawasan ini. Arahan pelestarian nonfisik lebih terfokus pada upaya penyelesaian variabel permasalahan melalui aspek nonfisik yaitu peraturan hukum, kebijakan dan kerja sama dengan antar elemen terkait. Secara terperinci arahan yang diusulkan dijelaskan dalam tabel 4.37 berikut.



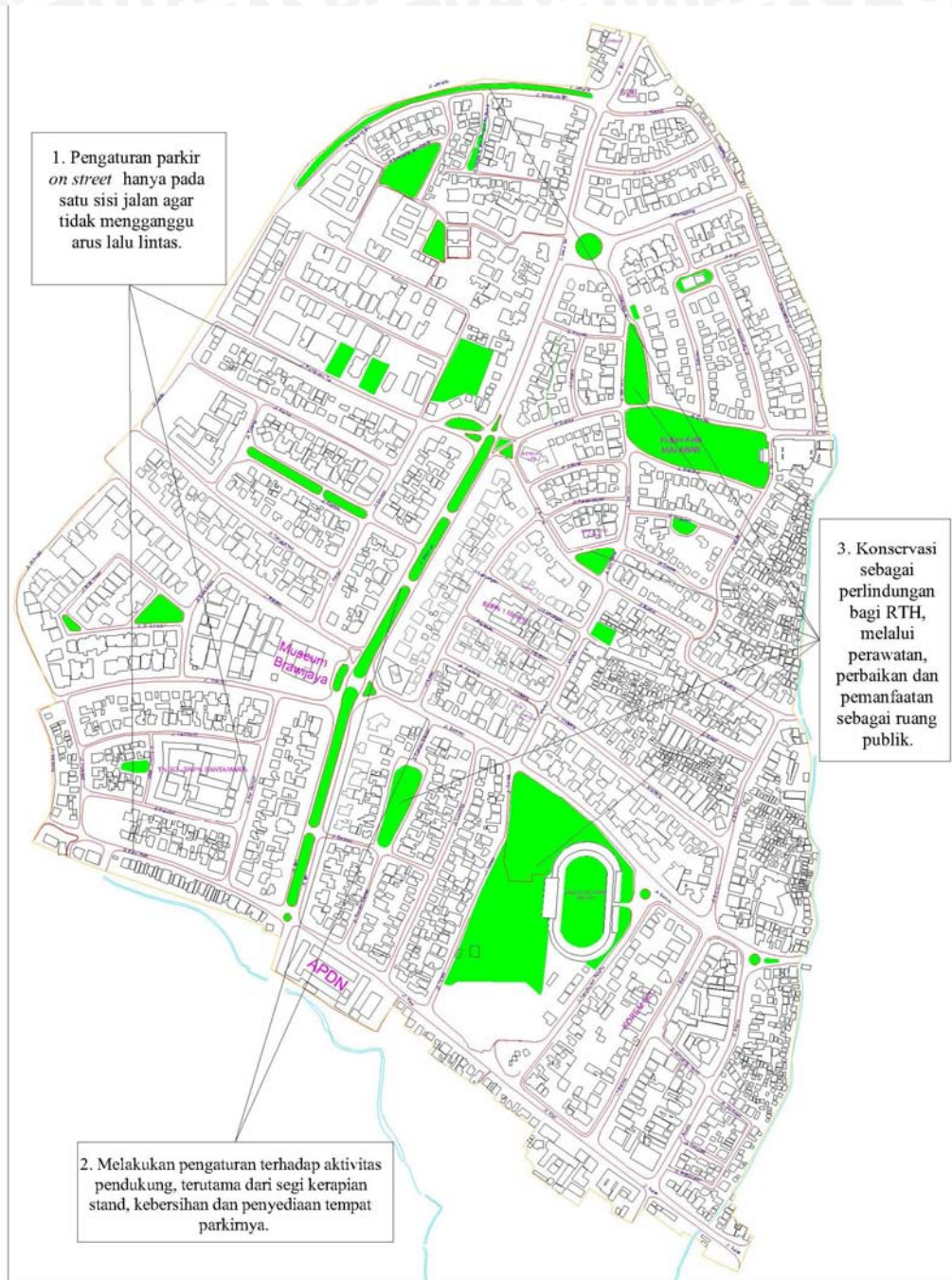
Tabel 4. 37 Arahan Pelestarian Lingkungan secara Nonfisik bagi Kawasan *Bergenbuurt*

No.	Variabel	Keterangan	Arahan
1.	Perangkat hukum dan peraturan	<ul style="list-style-type: none"> Perangkat hukum dan peraturan yang ada saat ini belum sepenuhnya dilaksanakan dengan baik, diindikasikan dengan banyaknya pelanggaran yang tidak ditindaklanjuti. Pengetahuan dan pemahaman akan perangkat hukum dan peraturan terkait status <i>Bergenbuurt</i> sebagai suatu kawasan bersejarah hanya diketahui oleh kalangan tertentu saja, belum meluas ke seluruh lapisan masyarakat. 	<ul style="list-style-type: none"> Melakukan evaluasi terhadap kegiatan pengawasan dan pelaksanaan perangkat hukum yang telah dilakukan selama ini. Melakukan penetapan perangkat hukum dengan lebih tegas dan disertai dengan pengawasan yang ketat untuk memperkecil kemungkinan terjadinya pelanggaran Pelaksanaan penegakan hukum dilakukan oleh pemerintah bekerja sama dengan pihak LSM dan masyarakat sebagai mitra, terutama dalam kegiatan pengawasan. Penerapan sistem insentif-disinsentif untuk mendukung penerapan aturan hukum tersebut sebagai contoh nyata bagi masyarakat.
2.	Kebijakan tata ruang	<ul style="list-style-type: none"> Kedudukan dan fungsi <i>Bergenbuurt</i> dalam struktur tata ruang Kota Malang menyebabkan kawasan ini rentan mengalami perubahan lingkungan maupun bangunan bersejarah untuk dapat memenuhi fungsi yang diembannya. 	<ul style="list-style-type: none"> Melakukan evaluasi kembali mengenai penetapan kedudukan dan fungsi <i>Bergenbuurt</i> dalam struktur tata ruang kota. Penetapan <i>Bergenbuurt</i> sebagai kawasan dengan kedudukan dan fungsi yang cukup penting (sebagai pusat SBWK dan UL) harus disertai dengan peraturan hukum yang jelas. Tujuannya untuk melindungi lingkungan dan bangunan bersejarah di dalamnya agar tidak terdesak meskipun dilakukan penyediaan sarana pelayanan untuk memenuhi fungsi kawasan.
3.	Pergeseran fungsi kawasan	<ul style="list-style-type: none"> Terkait dengan kedudukan dan fungsinya dalam struktur tata ruang, saat ini <i>Bergenbuurt</i> telah menjadi suatu kawasan dengan beragam penggunaan lahan. Fungsinya bukan hanya sebagai kawasan hunian saja, tetapi juga kawasan dengan berbagai fungsi pelayanan umum. 	<ul style="list-style-type: none"> Menetapkan perlindungan terhadap RTH dan bangunan kuno untuk memperkecil kemungkinan terjadinya perubahan terhadap penggunaannya. Pelaksanaannya memerlukan pengawasan dan peraturan hukum yang tegas. Menyusun pedoman pemanfaatan bangunan kuno untuk membatasi jenis-jenis pgunaan yang boleh dilakukan pada bangunan tersebut.
4.	Perubahan tata guna lahan	<ul style="list-style-type: none"> Perubahan guna lahan yang terjadi di kawasan ini menyebabkan secara keseluruhan <i>Bergenbuurt</i> tampak seperti kawasan dengan percampuran penggunaan lahan. Perubahan terjadi pada RTH dan perumahan, khususnya rumah-rumah kuno. 	
5.	Kerjasama antara pihak terkait	<ul style="list-style-type: none"> Tindakan pelestarian dilakukan tanpa kerjasama antara para pelakunya (pemilik bangunan, pemerintah, LSM dan masyarakat) sehingga pelaksanaannya terkesan kurang terintegrasi dengan baik. 	<ul style="list-style-type: none"> Membentuk suatu badan yang menangani permasalahan perlindungan dan pelestarian kawasan cagar budaya yang beranggotakan wakil dari pemilik bangunan, penentu kebijakan, LSM, akademisi dan masyarakat umum. Tujuannya adalah agar penangamanan permasalahan pelestarian dapat dilakukan dengan melibatkan seluruh pihak yang terkait di dalamnya.
6.	Perkembangan pusat-pusat kegiatan disekitarnya	<ul style="list-style-type: none"> Pusat-pusat kegiatan yang berada di sekitar Kawasan <i>Bergenbuurt</i> mengalami perkembangan yang pesat. Hal ini secara tidak langsung turut mempengaruhi perubahan lingkungan di kawasan ini, seperti tampilan kawasan serta intensitas dan tampilan bangunannya. 	<ul style="list-style-type: none"> Menetapkan aturan kebijakan yang ketat mengenai pendirian bangunan baru, perubahan serta peningkatan intensitas bangunan. Hal ini dapat dilakukan dengan menetapkan suatu pedoman pendirian bangunan (design guideline) sehingga tampilan kawasan secara keseluruhan masih dapat dipertahankan.

B. Arahan pelestarian fisik

Arahan ini disusun berdasarkan hasil analisis tingkat perubahan elemen fisik pembentuk kawasan yang terdiri dari elemen penggunaan lahan, intensitas bangunan, aksesibilitas, ruang terbuka hijau, dan aktivitas pendukung. Berdasarkan hasil pembobotan, diketahui elemen yang paling besar nilai perubahannya adalah ruang terbuka hijau. Diperlukan upaya untuk melindungi keberadaan RTH agar tidak semakin berkurang dan fungsi ekologis, rekreasi maupun estetikanya tetap terjaga. Elemen fisik lingkungan lainnya juga perlu memperoleh perlindungan. Arahan tindakan yang diusulkan dapat diketahui pada tabel 4.38 dan gambar 4.86 berikut.





<p>Legenda :</p> <ul style="list-style-type: none"> Jalan Sungai Batas Wilayah Studi Pesil RTH <p>Skala 1 : 5.000</p> <p>0 1 2 3 4 cm</p> <p>0 50 100 150 200 m</p> <p>Sumber: Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Malang, 2007</p>		<p>Keterangan :</p> <p>Arahan pelestarian lingkungan meliputi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pengaturan sistem parkir <i>on street</i> pada jalan lingkungan dan penghubung dengan kawasan luar <i>Bergenbuurt</i>, dengan hanya menggunakan satu sisi jalan saja. 2. Mempertahankan aktivitas pendukung serta meningkatkan kualitas penyelenggaraannya melalui pengaturan penempatan dan kerapian stand, pengaturan tempat parkir dan kebersihan pada saat dan sesudah pelaksanaannya. 3. Perlindungan terhadap RTH yang masih bertahan, dengan cara menetapkannya sebagai kawasan konservasi, melakukan perawatan dan perbaikan serta memanfaatkan sebagai ruang publik yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat.
--	--	--

Gambar 4. 86 Peta Arahan pelestarian fisik lingkungan

Tabel 4. 38 Arahan Pelestarian Lingkungan secara Fisik berdasarkan Hasil Pembobotan

No	Kondisi awal (masa kolonial, 1767-1942)	Kondisi eksisting (2010)	Permasalahan	Arahan
1.	<p><u>Tata guna lahan</u> Penggunaan lahan utama yang dominan di Kawasan <i>Bergenbuurt</i> adalah permukiman dan RTH (sempadan sungai, taman, <i>boulevard</i>, dan jalur hijau). Keberadaan fasilitas umum hanya sebagai pendukung kawasan saja, tidak begitu mendominasi (proporsinya kurang dari 30% luas kawasan)</p>	<p>Jenis penggunaan lahan utama adalah perumahan. Terdapat penggunaan lahan lain berupa fasilitas umum meskipun tidak begitu mendominasi, dengan prosentase 18,9 % dari luas kawasan (sekitar 13.086,98 Ha). Penyediaan perumahan dan fasilitas umum banyak yang memanfaatkan lahan RTH, sehingga luasan RTH semakin berkurang (pada tahun 2010 luasnya hanya 19,8 % dari luas kawasan)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Perubahan guna lahan RTH menjadi perumahan dan fasilitas umum, saat ini luasan RTH yang tersisa hanya 19,8 % dari luas kawasan. • Perubahan guna lahan perumahan (terutama rumah kuno) menjadi fasilitas umum. • Berkurangnya RTH berarti berkurang pula luasan lahan resapan di kawasan ini. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pembatasan terhadap alih fungsi lahan perumahan, terutama perumahan kuno, menjadi sarana umum. - Penentuan pedoman pemanfaatan bangunan kuno sehingga pemilik/pengelola bangunan mengetahui pemanfaatan yang diijinkan bagi bangunannya. - Penyediaan sumur resapan dan biopori pada lingkungan permukiman sebagai pengganti lahan resapan yang telah menjadi lahan terbangun. Lokasi dan jumlah sarana tersebut ditentukan melalui penelitian lebih lanjut.
2.	<p><u>Intensitas bangunan</u> Bangunan didominasi oleh bangunan dengan intensitas rendah hingga sedang (KDB antara 50 % sampai 70 %). Bangunan didominasi oleh bangunan 1 lantai, terdapat bangunan dengan 2 lantai namun jumlahnya jauh lebih sedikit daripada bangunan 1 lantai.</p>	<p>Bangunan yang memiliki KDB hingga mendekati 100 % (80 % sampai 100 %) sebanyak 50 % dari jumlah seluruh bangunan di kawasan ini Bangunan masih didominasi oleh bangunan dengan 1 lantai, terdapat bangunan dengan 2 lantai tetapi proporsinya lebih kecil. Mulai terdapat bangunan dengan 3 lantai.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ketidakselarasan antara intensitas bangunan kuno dengan bangunan baru. Hal ini menyebabkan bangunan kuno tampak ‘tenggelam’ oleh keberadaan bangunan baru secara visual. • Terjadi perubahan tampilan bangunan kuno, terutama pada bangunan yang mengalami perubahan fungsi menjadi fasilitas umum. 	<ul style="list-style-type: none"> - Penyusunan peraturan serta pedoman desain bangunan khususnya bagi pendirian bangunan baru, agar tercipta keselarasan dengan bangunan kuno dan lingkungan sekitarnya. - Penerapan sistem insentif-disinsentif untuk mendukung pelaksanaan peraturan mengenai bangunan tersebut.

bersambung

Lanjutan Tabel 4.38

No	Kondisi awal (masa kolonial, 1767-1942)	Kondisi eksisting (2010)	Permasalahan	Arahan
3.	<p>Aksesibilitas</p> <p>Pergerakan utama terpusat pada jalan poros yaitu Jl. Ijen. Tidak terdapat sarana khusus untuk parkir, parkir biasanya dilakukan secara <i>on street</i>. Tidak terdapat jalur pedestrian secara khusus, pergerakan bercampur antara kendaraan dengan orang.</p>	<p>Pergerakan menyebar hingga ke lingkup jalan lokal (lingkungan) dan telah terdapat pembagian arah</p> <p>Terdapat penggunaan sistem parkir <i>on street</i> dan <i>off street</i> sekaligus. Sistem parkir <i>on street</i> masih mendominasi di kawasan ini.</p> <p>Terdapat jalur pedestrian secara khusus, namun terbatas pada jalan-jalan utama (Jl. Ijen, Jl. Semeru dan Jl. Kawi) dan beberapa jalan lingkungan</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Sistem parkir <i>on street</i> masih mendominasi kawasan. Pada beberapa ruas jalan, sistem parkir tersebut dilakukan pada bahu jalan serta sarana pejalan kaki. • Tidak semua ruas jalan memiliki jalur pejalan kaki. • Beberapa jalur pejalan kaki mengalami kerusakan meskipun masih dapat dimanfaatkan. • Pemanfaatan jalur pejalan kaki sebagai ruang parkir. 	<ul style="list-style-type: none"> - Perbaiki kondisi jalur pedestrian yang rusak seperti di Jl. Arjuno dan Kawi. - Peningkatan fasilitas pelengkap jalur pedestrian seperti tanaman peneduh, tempat sampah dan lampu penerangan untuk mendukung keberadaan jalur pejalan kaki. - Pengaturan sistem parkir <i>on street</i> agar tidak mengganggu sirkulasi kawasan. Pengaturannya melalui penerapan parkir pada satu sisi jalan sehingga tidak mengganggu arus lalu lintas. - Penentuan syarat penyediaan lahan parkir khusus (secara <i>off street</i>) bagi pendirian bangunan baru, khususnya fasilitas umum.
4.	<p>Ruang terbuka hijau</p> <p>Jenis RTH terdiri dari taman, <i>boulevard</i>, jalur hijau, lapangan, stadion, lahan kosong dan sempadan sungai. Luasan seluruh RTH sekitar 2.964,62 Ha atau sekitar 40 % dari luas kawasan. Sebagian besar berupa lahan kosong (tak terbangun) sehingga tidak memperoleh perawatan khusus dan kondisi kurang baik. Tidak terdapat pemanfaatan khusus selain sebagai resapan air dan hiasan (pasif)</p>	<p>Terdapat alihfungsi RTH berupa sempadan sungai, taman dan lapangan olah raga menjadi lahan terbangun.</p> <p>Luas RTH di Kawasan <i>Bergenbuurt</i> hanya 433,8465 ha atau 19,8 % dari luas kawasan. Sebagian besar RTH telah memiliki kondisi baik dan terawat. Pemanfaatannya terdiri atas pemanfaatan pasif dan aktif (sebagai lokasi rekreasi atau olah raga).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Jumlah, jenis dan luasan RTH semakin berkurang karena terdesak oleh pembangunan permukiman dan fasilitas umum. saat ini luasan RTH di Kawasan <i>Bergenbuurt</i> kurang dari 30% luas kawasan (hanya 19,8 % saja) 	<ul style="list-style-type: none"> - Perlindungan atau konservasi terhadap ruang terbuka yang masih ada, dengan memberlakukan perlindungan dan pengawasan yang ketat serta sanksi tegas bagi pelanggarnya. - Memanfaatkan RTH sebagai ruang publik aktif sehingga masyarakat dapat memperoleh manfaat sekaligus mencegah perubahan guna lahannya menjadi lahan terbangun.
5.	<p>Aktivitas pendukung</p> <p>Tidak terdapat aktivitas pendukung pada masa kolonial</p>	<p>Terdapat lebih dari satu aktivitas pendukung dengan frekuensi penyelenggaraan lebih</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Pada saat penyelenggaraan kegiatan-kegiatan tersebut tidak terdapat lokasi parkir 	<ul style="list-style-type: none"> - Mempertahankan aktivitas pendukung sebagai salah satu ciri kawasan. - Melakukan promosi terhadap kegiatan

bersambung

Lanjutan Tabel 4.38

No	Kondisi awal (masa kolonial, 1767-1942)	Kondisi eksisting (2010)	Permasalahan	Arahan
		<p>dari satu kali dalam satu tahun. Pasar Minggu digelar setiap akhir pekan (Hari Minggu), sedangkan Festival Malang Kembali diadakan sekali dalam setahun.</p>	<p>khusus sehingga dilakukan secara <i>on street</i>.</p> <ul style="list-style-type: none"> Kebersihan dan kerapian stan-stan penjual masih kurang. 	<p>pelestarian pada saat penyelenggaraan aktivitas pendukung, misalnya penyerahan penghargaan terhadap pelaku pelestarian dan membuat stand khusus mengenai bangunan-bangunan serta kawasan bersejarah di Kota Malang.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pengaturan terhadap kerapian dan kebersihan stand penjual, baik pada saat penyelenggaraan maupun sesudahnya. - Melakukan pengaturan terhadap tempat parkir kendaraan pada saat diselenggarakan aktivitas pendukung supaya tidak mengganggu pejalan kaki.



C. Arahan pelestarian lingkungan dengan memperkuat citra kawasan

Penentuan arahan ini dilakukan berdasarkan hasil penilaian citra kawasan serta peta mental yang dimiliki oleh masyarakat. Berdasarkan peta mental, diketahui bahwa tidak semua elemen citra kawasan sebagai elemen penyusunnya dianggap jelas atau mudah dikenali oleh masyarakat. Elemen *edge* dan *node* dianggap sebagai elemen citra kawasan yang kurang jelas. Hal ini disimpulkan dari prosentase pilihan responden mengenai kelima elemen citra kawasan. Jika dibandingkan ketiga elemen lainnya, jauh lebih banyak responden yang menjawab ragu-ragu atau tidak tahu pada pemilihan *edge* (58,72 %) dan *node* (11,01 %). *Landmark* juga dianggap kurang jelas bagi 4,59 % responden karena dianggap tidak ada bangunan atau bentukan fisik yang istimewa di kawasan ini. Elemen yang paling jelas adalah *district* dan *path*, karena semua responden dapat mengidentifikasi kedua elemen citra kawasan tersebut. Berikut ini merupakan data pemilihan elemen citra kawasan oleh responden (Tabel 4.39).

Tabel 4. 39 Elemen Citra Kawasan *Bergenbuurt* berdasarkan Pilihan Responden

No	Elemen citra kawasan	Prosentase responden yang dapat mengenali citra (%)	Prosentase responden yang menjawab tidak tahu/ragu-ragu (%)
1	<i>District</i>	100,00	0,00
2	<i>Path</i>	100,00	0,00
3	<i>Landmark</i>	95,41	4,59
4	<i>Node</i>	89,99	11,01
5	<i>Edge</i>	41,28	58,72

Berdasarkan tabel tersebut diketahui bahwa elemen *distric*, dan *path* dapat diidentifikasi oleh seluruh responden, yang berarti keduanya masih dapat dikenali dengan baik. Adapun elemen *edge* dan *node* memiliki tingkat identifikasi yang lebih rendah karena banyak responden yang kurang bisa mengenalinya.

Identitas kawasan perlu mendapat perhatian khusus. Terdapat kecenderungan masyarakat memandang *Bergenbuurt* bukan lagi sebagai suatu kawasan bersejarah akibat terjadinya perubahan lingkungan maupun bangunan di dalamnya. Berdasarkan hasil kuisioner diketahui bahwa perubahan yang dianggap paling mencolok pada Kawasan *Bergenbuurt* dapat diketahui dari tabel 4.40 berikut.

Tabel 4. 40 Perubahan yang Paling Mencolok menurut Pandangan Masyarakat

No	Perubahan	Responden (%)	Keterangan
1	Perubahan tampilan fisik bangunan kuno, baik secara sebagian maupun secara keseluruhan	57,79	Sebanyak 73,19 % dari seluruh bangunan kuno yang teridentifikasi telah mengalami perubahan tampilan, padahal bangunan kuno tersebut merupakan identitas tersendiri bagi Kawasan <i>Bergenbuurt</i> .
2	Perubahan atau penambahan fungsi bangunan kuno, dari fungsi permukiman menjadi penggunaan lahan campuran atau penggunaan lahan baru lainnya	21,10	Perubahan fungsi ini mempengaruhi pandangan masyarakat terhadap fungsi kawasan. <i>Bergenbuurt</i> tidak lagi menjadi kawasan hunian, melainkan juga menjadi kawasan pelayanan umum. Sebanyak 88 bangunan (22,68 % dari seluruh bangunan kuno yang teridentifikasi di kawasan ini) mengalami perubahan fungsi menjadi sarana pelayanan umum. Perubahan fungsi merupakan penyebab utama terjadinya perubahan tampilan bangunan kuno, sehingga identitas <i>Bergenbuurt</i> sebagai kawasan yang menyimpan bangunan-bangunan bersejarah semakin memudar.
3	Pendirian bangunan baru dengan gaya modern dan intensitas bangunan tinggi menyebabkan terjadi ketidakselarasan secara visual dan bangunan kuno terkesan 'tenggelam'.	12,84	Keberadaan bangunan-bangunan baru tersebut menyebabkan bangunan kolonial (yang intensitas bangunannya lebih kecil) terkesan 'tenggelam' oleh bangunan baru. Bangunan baru memiliki kesan bentuk yang kontras dengan bangunan kuno, sehingga terkesan tidak serasi, baik dari segi tampilan maupun intensitas bangunannya. Contohnya pembangunan perumahan mewah di Jl. Wilis dan Jl. Retawu.

Arahan pelestarian disusun untuk mendukung keberadaan elemen *landmark*, *path*, *edge*, serta *district* agar dapat terus dipertahankan sebagai citra kawasan dan tidak pudar identitasnya. Secara keseluruhan arahan yang direkomendasikan saling berhubungan antar elemen citra kawasan yang dibahas. Berikut ini merupakan arahan yang direkomendasikan guna memperkuat elemen citra kawasan yang ada di *Bergenbuurt* (Tabel 4.41).

Tabel 4.41 Arahan Pelestarian Lingkungan dengan Memperkuat Citra Kawasan

No	Elemen Citra	Kondisi eksisting berdasarkan pendapat responden (2010)	Penyebab elemen citra melemah berdasarkan persepsi masyarakat	Arahan
1	<i>District dan edge</i>	Masyarakat masih dapat mengenali <i>Bergenbuurt</i> sebagai suatu kesatuan kawasan, namun identitas yang dimiliki bukan lagi sebagai kawasan bersejarah melainkan gabungan antara identitas sebagai suatu kawasan hunian mewah. Batas kawasan juga tidak dapat ditentukan secara pasti oleh masyarakat, selain batas fisik berupa jalan dan sungai.	<p>a. Pendirian bangunan baru dengan bentuk visual kontras dengan bangunan kuno</p> <p>b. Perubahan tampilan fisik bangunan kuno</p> <p>c. Perubahan atau penambahan fungsi bangunan kuno</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Pemerintah memberlakukan pengaturan batas intensitas bagi pendirian bangunan baru agar perbedaannya tidak terlalu mencolok dengan bangunan kuno. - Pemerintah menyusun pedoman desain bangunan untuk bangunan baru agar bentuknya selaras dengan bangunan kuno dan menciptakan keserasian lingkungan. - Pembatasan peningkatan intensitas bangunan baru, terutama bagi bangunan yang intensitasnya hampir mencapai batas ketentuan menurut kebijakan yang berlaku (RTRW dan RDTRK). - Penetapan inventarisasi bangunan kuno beserta aturan yang berisi prosedur baku dan pedoman pelestarian bangunan. - Pemberian insentif dan disinsentif untuk mendukung kegiatan pelestarian. - Penetapan aturan pemanfaatan bangunan kuno sehingga masyarakat mengetahui dengan jelas pemanfaatan yang diijinkan untuk setiap bangunan kuno. - Pembatasan perubahan penggunaan lahan untuk mencegah terjadinya perubahan terhadap bangunan kuno. - Mempertahankan aktivitas pendukung berupa Festival Malang Kembali dan Wisata Belanja Pasar Minggu untuk mendukung kegiatan pelestarian, dengan pengawasan agar tidak menimbulkan dampak negatif pada kawasan bersejarah.
2	<i>Landmark</i>	<i>Landmark</i> berupa bangunan Kathedral Ijen masih dikenali oleh masyarakat. Terdapat kecenderungan perubahan <i>landmark</i> pada peta mental masyarakat, yaitu dengan	Pendirian bangunan baru dengan bentuk visual kontras dengan bangunan kuno	<ul style="list-style-type: none"> - Penyusunan pedoman desain bagi bangunan baru. Tujuannya agar bangunan baru yang didirikan selaras dengan bangunan kuno di sekitarnya. Pedoman ini antara lain berisi aturan intensitas bangunan (KDB, KLB, TLB, <i>setback</i>), gaya, serta karakteristik fisik lainnya. - Pemerintah memberikan subsidi berupa bantuan dana

bersambung

Lanjutan Tabel 4.41

No	Elemen Citra	Kondisi eksisting berdasarkan pendapat responden (2010)	Penyebab elemen citra melemah berdasarkan persepsi masyarakat	Arahan
3	<i>Path</i>	<p>terpilihnya beberapa bangunan baru seperti Museum Brawijaya dan Perpustakaan Umum Kota Malang karena bentuk dan intensitasnya lebih megah sehingga mudah dikenali.</p> <p>Jalan Ijen dianggap sebagai <i>path</i>, merupakan elemen citra kawasan terkuat karena adanya identitas dari wajah jalan, vegetasi serta fasade bangunan kuno yang masih terawat. Perubahan fisik bangunan kuno akan mempengaruhi perubahan elemen <i>path</i>.</p>	Perubahan tampilan fisik bangunan kuno	<p>pemeliharaan, pengurangan pajak atau kemudahan administrasi bagi pengelola bangunan kuno yang menjadi <i>landmark</i>. Hal ini sebagai bentuk dukungan terhadap pemeliharaan <i>landmark</i> kawasan yang selama ini dibiayai oleh pengelola sendiri.</p> <ol style="list-style-type: none"> Penetapan aturan pelestarian bangunan kuno untuk menjaga kontinuitas visual <i>fasade</i> pada jalan utama, serta bagian lain dari kawasan. Penetapan pedoman desain bangunan agar bangunan baru dapat selaras dengan bangunan kuno yang ada di sepanjang jalan utama. Perbaiki kondisi jalur pedestrian dan penyediaan fasilitas bagi pejalan kaki. Peningkatan kualitas vegetasi dan jalur hijau di sepanjang jalan utama untuk menunjang kualitas visual <i>path</i>, peneduh dan pemisah sirkulasi pejalan kaki dengan kendaraan.
4	<i>Node</i>	Keberadaan <i>node</i> yang kebanyakan merupakan persimpangan dengan bangunan tertentu sebagai penanda (terutama bangunan kuno) saat ini tenggelam oleh adanya bangunan baru. Bangunan baru memiliki bentuk dan intensitas yang lebih besar sehingga terkesan mendominasi.	Pendirian bangunan baru dengan bentuk visual kontras dengan bangunan kuno	<ol style="list-style-type: none"> Penyusunan pedoman desain agar bangunan baru yang didirikan selaras dengan bangunan kuno di sekitarnya, Pedoman desain bagi bangunan baru antara lain berisi: <ul style="list-style-type: none"> Batas intensitas bangunan yang diijinkan (KDB, KLB dan TLB); Jenis gaya bangunan; dan Fungsi bangunan yang diijinkan. Melakukan perbaikan serta pemeliharaan terhadap identitas setiap <i>node</i>, misalnya pengecatan Tugu UKS (<i>node</i> Jl. Ijen- Jl. Bandung), perawatan dan pengaturan taman pada pulau lalu lintas (<i>node</i> Jl. Kawi-Bareng), dan mempertahankan keberadaan bangunan kuno kembar Jl. Semeru (<i>node</i> Jl. Semeru- Jl. Basuki Rachmad).

