

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Sejarah Kawasan

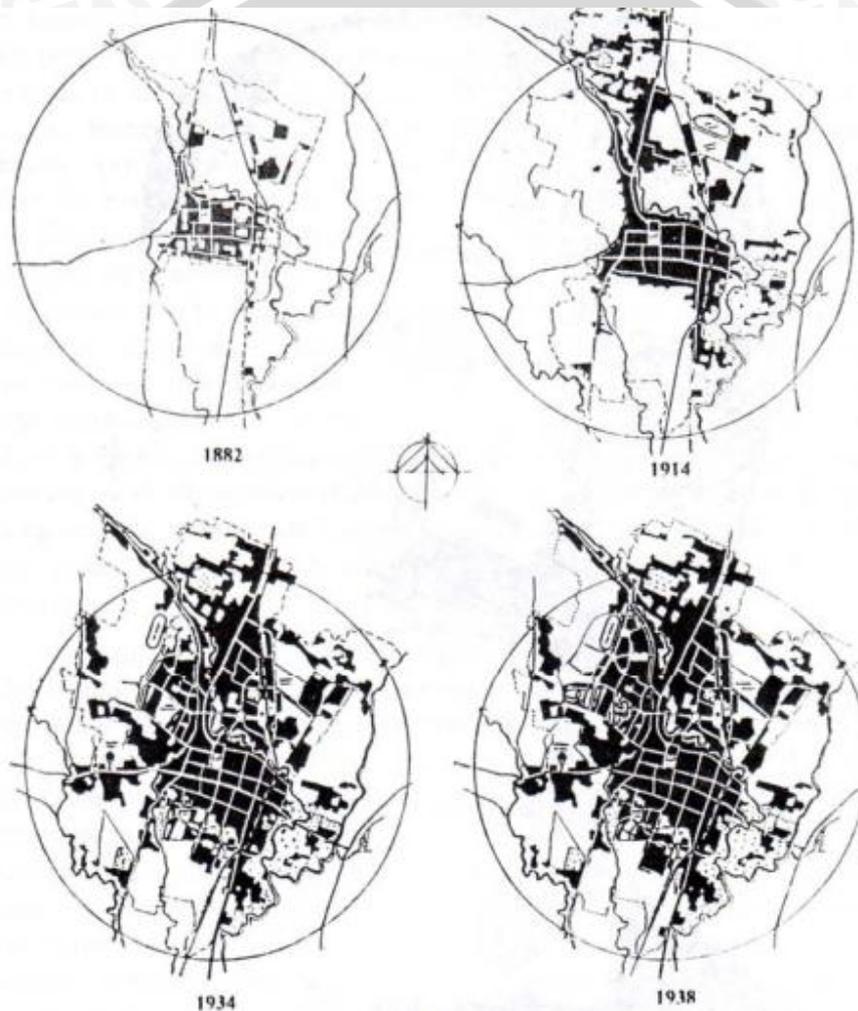
4.1.1 Pra Kolonial

Era pra kolonial, Kota Malang memiliki dua kerajaan yaitu, kerajaan kanjuruhan yang berpusat di lowokwaru, dan kerajaan singosari yang berpusat di singosari, kabupaten malang. Pada era kerajaan tersebut, diketahui bahwa disekitar kawasan kotalama, yang berdekatan dengan kecamatan klojen malang, merupakan ibukota kerajaan tumapel (cikal bakal kerajaan singosari) yang bernama kutaraja, yang berdekatan dengan sungai brantas.

4.1.2 Kolonial

Arsitektur kota Malang pada era kolonial cenderung memiliki gaya arsitektur *indische-empire* di sekitar pusat kota malang yaitu alun-alun yang didominasi oleh guna lahan perdagangan, sehingga memiliki perkembangan yang sangat cepat. Gaya arsitektur pun cepat sekali berubah, sehingga pada tahun 1920-an arsitektur yang ada cenderung mengarah pada arsitektur kolonial modern. Pada koridor Jalan Pasar Besar Malang, arsitektur pada tahun 1920an cenderung memiliki arsitektur *nieuw bowen*. Pada masa tersebut, Pasar Besar Malang memiliki pengaruh ekonomi skala kota, sehingga memegang peranan penting bagi Kota Malang. Perkembangan kota malang era kolonial (Handinoto : 2010), berdasarkan rancangan Ir. Herman Thomas Karsten antara periode tahun 1914-1938 dengan sistem *bouwplan* sebagai pembentuk kota. Perkembangan Kota Malang pada tahun 1914-1938, cukup signifikan dan terdapat zonasi etnis di masing-masing kawasan, hal ini membuat titik-titik sub pusat selain balai kota sebagai pusat Kota Malang. Kondisi Kota Malang pada tahun 1882, pembangunan cenderung terpusat pada alun-alun, balai kota, pasar besar serta sekitarnya, namun pada tahun 1914 hingga 1938 berkat sistem *bouwplan* Ir. Herman Thomas Karsten, pembangunan di Kota Malang, sudah mulai teratur (**Gambar 4.1**). Perkembangan Kota Malang pada tahun 1882 kegiatan terpusat pada pusat Kota Malang, pembangunan kota masih dilakukan pada era ini. Setelah memasuki tahun 1914, pembangunan Kota Malang mulai dilakukan ke arah utara serta

kawasan disekitar pusat kota, pembangunan yang ada terpusat pada jalan protokol. Pada tahun 1934, pola arahan pembangunan Kota Malang sudah mulai terbentuk, pembangunan tidak lagi terpusat pada pusat kota, namun sudah mengarah pada selatan, utara, barat, dan timur Kota Malang, perkembangan kota pada era ini dibandingkan dengan tahun 1914 cukup signifikan. Tahun 1938, kondisi perkembangan Kota Malang, lebih pada pemenuhan infrastruktur yang tidak dapat terpenuhi pada tahun 1934.



Gambar 4.1 Perkembangan Kota Malang dari era 1882-1938

Sumber : Handinoto (2010)

Dalam periode ini, Jalan pasar besar merupakan pasar di era *gemeente* kota malang. Dahulu Jalan Pasar Besar Malang bernama *Chineeschestraat*. Kata bahasa belanda yang bermakna jalan yang dihuni oleh etnis tionghoa. Aturan yang dikenal dengan *Wijkenstelsel* menyebabkan etnis tionghoa menghuni Jalan Pasar

Besar. Permukiman yang di dominasi oleh masyarakat tionghoa ini menjadi pusat perdagangan karena mayoritas kegiatan yang dilakukan penduduknya ada pada sektor perdagangan. Oleh karena itu salah satu ciri yang dapat dijumpai dalam Koridor Jalan Pasar Besar adalah konsep bangunan ruko atau *shop house*.

Tidak ada tahun pasti berdirinya pasar besar itu sendiri, namun para ahli meyakini bahwa tahun 1900 sudah dimulai kegiatan tawar menawar, dan tukar menukar barang di pasar tersebut. Pada saat Kota Malang berdiri pada tahun 1914, belum adanya pasar yang menunjang kegiatan Jual Beli yang diakomodasi oleh Pemerintah *Gemeente*. Akhirnya pemerintah *Gemeente* memiliki inisiatif untuk mengelola pasar besar yang sebelumnya untuk jual beli di pasar besar sendiri dikoordinasi oleh etnis tionghoa. Oleh karena itu, dahulu pasar ini disebut dengan "*Pasar Petjinan*". Pada tahun 1920-1924 akhirnya pasar milik pemerintah dapat dibangun menggantikan pasar yang sebelumnya dikelola, oleh etnis tionghoa.

Koridor Jalan Pasar Besar merupakan tempat perdagangan yang bertempat di pusat kota. Tempat kawasan ini semakin berkembang dengan mendirikan suatu kelompok dari keturunan *tionghoa* yang menjadikan tempat ini sudah menjadi kompleks perdagangan dan jasa yang berupa toko-toko yang mempunyai ciri khas bangunan berarsitektur bangsa cina, dengan begitu kawasan tersebut sudah menjadi pusat kota. Kondisi koridor Jalan Pasar Besar cukup strategis karena berdekatan dengan alun-alun Kota Malang, sehingga memiliki nilai ekonomis tinggi (**Gambar 4.2**).





Gambar 4.2 Wilayah studi Koridor Jalan Pasar Besar Malang

Sumber : Handinoto (2010)

4.1.3 Saat Ini

Berbeda dengan di zaman kolonial, sekarang sudah berkembangnya kota malang dan dipindahkannya pusat kota malang, hal ini menyebabkan pergeseran fasilitas umum yang ada, juga terdapat pasar modern sebagai sarana jual beli. Untuk lahan yang ada tidak mengalami perubahan, tetap sama digunakan untuk Perdagangan dan Jasa.

4.2 Elemen Pembentuk Kawasan

4.2.1 Tata Guna lahan

Guna lahan daerah wilayah studi terdiri dari 146 bangunan jasa dan perdagangan, 2 bangunan Kesehatan dan 1 hunian. Jika melihat dari fakta yang ada, maka dapat disimpulkan bahwa dari kondisi eksisting wilayah studi, didominasi oleh guna lahan perdagangan dan jasa, oleh karena itu diperlukan tindakan pelestarian yang dapat menunjang sarana ekonomi. Jika ditinjau dari sisi sejarah dengan kaitan guna lahan pada kondisi eksisting, dapat diketahui bahwa guna lahan pada masa kolonial hingga saat ini tetap didominasi oleh bangunan perdagangan dan jasa.

Hal ini terjadi, karena penghuni jalan pasar besar yang merupakan etnis tionghoa memiliki tradisi untuk berdagang, dengan aturan *wijkenstelsel* yang diterapkan pemerintah kolonial belanda, menempatkan etnis tionghoa di kawasan pasar besar malang, sehingga membentuk suatu kesatuan dagang, dan konsep rumah dagang yang berbentuk ruko ditunjang dengan pembentukan pasar besar sendiri, membuat koridor jalan pasar besar menjadi pusat perdagangan Kota Malang yang besar pada eranya.

Perubahan yang terjadi pada guna lahan, tidaklah signifikan. Guna lahan hanya ada perubahan pada beberapa toko yang berubah menjadi ritel modern, serta pasar besar Malang yang menjadi pasar modern. Jika dilihat pada dokumen RDTRK Kecamatan Klojen 2009-2014 dimana pada wilayah studi, memang diarahkan pada guna lahan perdagangan dan jasa, karena menunjang pendapatan per kapita penduduk.





Gambar 4.3 Peta Guna Lahan Koridor jalan pasar Besar Malang

4.2.2 Bentuk dan massa bangunan

A. Bentuk Bangunan

Berikut ini adalah pembahasan mengenai bentuk bangunan yang ada pada wilayah studi. Ciri bentuk bangunan yang terdapat di koridor jalan pasar besar di jelaskan sebagai berikut :

- Bentuk bangunan di koridor jalan cenderung memiliki 2-4 lantai. Semua bangunan merupakan bangunan permanen dengan bahan bangunan yang standar yaitu semen. Namun beberapa bangunan dapat ditemukan memiliki bahan bangunan ornamen marmer.



Gambar.4.4 Bangunan dengan bahan marmer sebagai ornamennya

- Bangunan di koridor jalan pasar besar dominan memiliki gaya arsitektur *Nieuw Bowen* walaupun sebenarnya koridor jalan pasar besar merupakan pecinan lama, dimana rumah toko yang ada memiliki arsitektur cina ruko, namun seperti gambar diatas, dapat ditemukan bahwa terdapat asimilasi budaya eropa di wilayah studi.
- Ketinggian bangunan yang terbentuk di bangunan didominasi oleh bangunan yang memiliki ketinggian serupa yang berdempetan, sehingga nampak terdapat keteraturan mengenai tinggi bangunan (**Tabel 4.1**).

Tabel 4.1 Ketinggian Bangunan

No.	Jumlah lantai	Jumlah bangunan	Persentase
1.	1 lantai	2	1 %
2.	2 lantai	116	78 %
3.	3 lantai	29	20 %
4.	4 lantai	2	1 %
Jumlah		149	100 %

B. Massa Bangunan

1. Jalan Pasar Besar 1 Sisi Utara

Beberapa bangunan yang memiliki bentuk serupa, dan saling berdempetan, merupakan bangunan yang dibangun secara bersamaan dengan sistem kolektif. Arsitektur yang ada pada sisi A merupakan arsitektur gaya *Nieuw Bowen*. Kesan bangunan kuno kurang terasa karena terhalang oleh pedagang kaki lima yang berdagang di depan toko, Signage nama toko yang menutupi lebih dari 50% wajah bangunan dan keberadaan bangunan modern yang cenderung mencolok daripada bangunan kuno. Irama bangunan pada bangunan kuno yang ada masih terjaga. Ketinggian bangunan didominasi bangunan dengan 2 lantai dengan 31 bangunan. Sedangkan untuk bangunan dengan 1 lantai, hanya ada 1 bangunan. Untuk bangunan dengan 3 lantai sejumlah 7 bangunan (**Tabel 4.2**).

Tabel 4.2 KLB Jalan Pasar Besar 1 Sisi Utara

Kategori	KLB (%)	Jumlah bangunan	Persentase
I	0 – 70%	1	3 %
II	71 – 100%	0	0 %
III	101 – 300%	38	97 %
Jumlah		39	100 %

Koefisien dasar bangunan pada bangunan yang ada pada sisi utara didominasi pada 100% dikarenakan padatnya bangunan yang ada. Satu-satunya bangunan dengan koefisien dasar bangunan sebesar 60 % hanya terdapat pada 1 bangunan (**Tabel 4.3**).

Tabel 4.3 KDB Jalan Pasar Besar 1 Sisi Utara

Kategori	KDB (%)	Jumlah Bangunan	Persentase
I	1-50	0	0 %
II	51-60	1	3 %
III	61-70	0	0 %
IV	71-80	0	0 %
V	81-90	0	0 %
VI	91-100	38	97 %
Jumlah		39	100 %

Bangunan yang memiliki koefisien dasar bangunan sebesar 60 % mempunyai guna lahan sebagai permukiman, berbeda dengan mayoritas guna lahan yang memiliki guna lahan sebagai perdagangan. Arsitektur bangunan tersebut pun cukup berbeda dengan bangunan sekitarnya yaitu bangunan dengan gaya *Indische Empire* (**Gambar 4.5**).



Gambar 4.5 Rumah dengan gaya Arsitektur *Indische Empire*

2. Jalan Pasar Besar 1 sisi selatan

Karakter bangunan terdiri dari guna lahan sebagai perdagangan dan jasa. Bangunan yang terdapat diruas jalan ini terdiri dari bangunan dengan gaya lokal dan moderen dan beberapa merupakan bangunan kuno. Gaya arsitektur cenderung kepada era *Nieuw Bowen*. KLB pada koridor jalan pasar besar 1 sisi selatan memiliki kepadatan lantai yang tinggi. Ketinggian bangunan di jalan pasar besar 1 sisi selatan di dominasi dengan bangunan dengan 2 lantai sebanyak 35 bangunan. Bangunan dengan 3 lantai sebanyak 6 bangunan (Tabel 4.4).

Tabel 4.4 KLB Jalan Pasar Besar 1 Sisi Selatan

Kategori	KLB (%)	Jumlah bangunan	Persentase
I	0 – 70%	0	0 %
II	71 – 100%	0	0 %
III	101 – 300%	41	100 %
Jumlah		41	100 %

KDB pada jalan pasar besar 1 sisi selatan penuh dengan koefisien dasar bangunan dengan jumlah 100%. Penyebab dari KDB penuh pada sisi selatan adalah kepadatan yang tinggi bangunan dengan fungsi perdagangan dan jasa (Tabel 4.5).

Tabel 4.5 KDB Jalan Pasar Besar 1 Sisi Selatan

Kategori	KDB (%)	Jumlah Bangunan	Persentase
I	1-50	0	0 %
II	51-60	0	0 %
III	61-70	0	0 %
IV	71-80	0	0 %
V	81-90	0	0 %
VI	91-100	41	100 %
Jumlah		41	100 %



3. Jalan Pasar Besar 2 Sisi Utara

Koridor jalan pasar besar 2 sisi utara memiliki keteraturan irama skyline, terutama pada bangunan kuno yang ada. Arsitektur yang ada pada bangunan kuno cenderung pada gaya *Nieuw Bowen*. KLB pada koridor jalan pasar besar 2 sisi utara, didominasi dengan KLB kategori 3 dengan bangunan sejumlah 31 yang terdiri dari bangunan dengan 2 lantai sebanyak 22 bangunan dan bangunan dengan 3 lantai sebanyak 9 bangunan, kemudian terdapat 1 bangunan dengan jumlah lantai sebanyak 4 lantai yaitu matahari departement store yang berada 1 bangunan dengan pasar besar (**Tabel 4.6**).

Tabel 4.6 KLB Jalan Pasar Besar 2 Sisi Utara

Kategori	KLB (%)	Jumlah bangunan	Persentase
I	0 – 70%	1	3 %
II	71 – 100%	0	0 %
III	101 – 300%	31	94 %
IV	300% <	1	3 %
Jumlah		33	100 %

KDB pada jalan pasar besar 2 sisi utara didominasi dengan KDB kategori VI dengan kepadatan tinggi sebesar 94% . Sedangkan untuk kategori II sebanyak 1 bangunan . Kategori IV 1 bangunan yaitu matahari department store yang berada 1 bangunan dengan pasar besar (**Gambar 4.6**). Penyebab dari tingginya KDB jalan Pasar Besar sisi utara adalah aktivitas perdagangan yang tinggi membentuk pola penggunaan lahan pada bangunan (**Tabel 4.7**).

Tabel 4.7 KDB Jalan Pasar Besar 2 Sisi Utara

Kategori	KDB (%)	Jumlah Bangunan	Persentase
I	1-50	0	0 %
II	51-60	1	3 %
III	61-70	0	0 %
IV	71-80	1	3 %
V	81-90	0	0 %
VI	91-100	31	94 %
Jumlah		33	100 %



Gambar 4.6 Matahari Dept. Store, Pasar Besar Malang

4. Koridor Jalan Besar 2 Sisi Selatan

Jalan Pasar Besar 2 sisi selatan memiliki kecenderungan irama skyline yang teratur. Bangunan yang paling tinggi pada sisi ini ada pada toko jam Ika yang merupakan bangunan kuno dengan 4 lantai. Bangunan kuno yang ada memiliki keteraturan dalam irama bangunan. Hal ini menjadi satu potensi bagi memberikan kesan khas koridor jalan pasar besar Malang. Gaya Arsitektur didominasi oleh gaya *Nieuw Bowen*. KLB jalan pasar besar 2 Sisi Selatan didominasi dengan kategori III dengan jumlah bangunan dengan ketinggian 2 lantai sebanyak 28 bangunan dan bangunan dengan jumlah 3 lantai sebanyak 7 bangunan. Terdapat satu bangunan dengan ketinggian sejumlah 4 lantai 1 bangunan yaitu toko jam Ika (**Tabel 4.8**).

Tabel 4.8 KLB Jalan Pasar Besar 2 Sisi Selatan

Kategori	KLB (%)	Jumlah bangunan	Persentase
I	0 – 70%	0	0 %
II	71 – 100%	0	0 %
III	101 – 300%	35	97 %
IV	300% <	1	3 %
Jumlah		36	100 %

KDB pada jalan pasar besar 2 sisi selatan dipenuhi oleh bangunan dengan kategori VI. Hal ini terjadi dikarenakan kepadatan bangunan yang padat sesuai dengan guna lahan yang ada yaitu perdagangan dan jasa. Ciri kepadatan penggunaan dasar bangunan serupa dengan jalan pasar besar 1. Berikut ini adalah tabel dari koefisien dasar bangunan Jalan Pasar Besar 2 Sisi Selatan (**Tabel 4.9**).

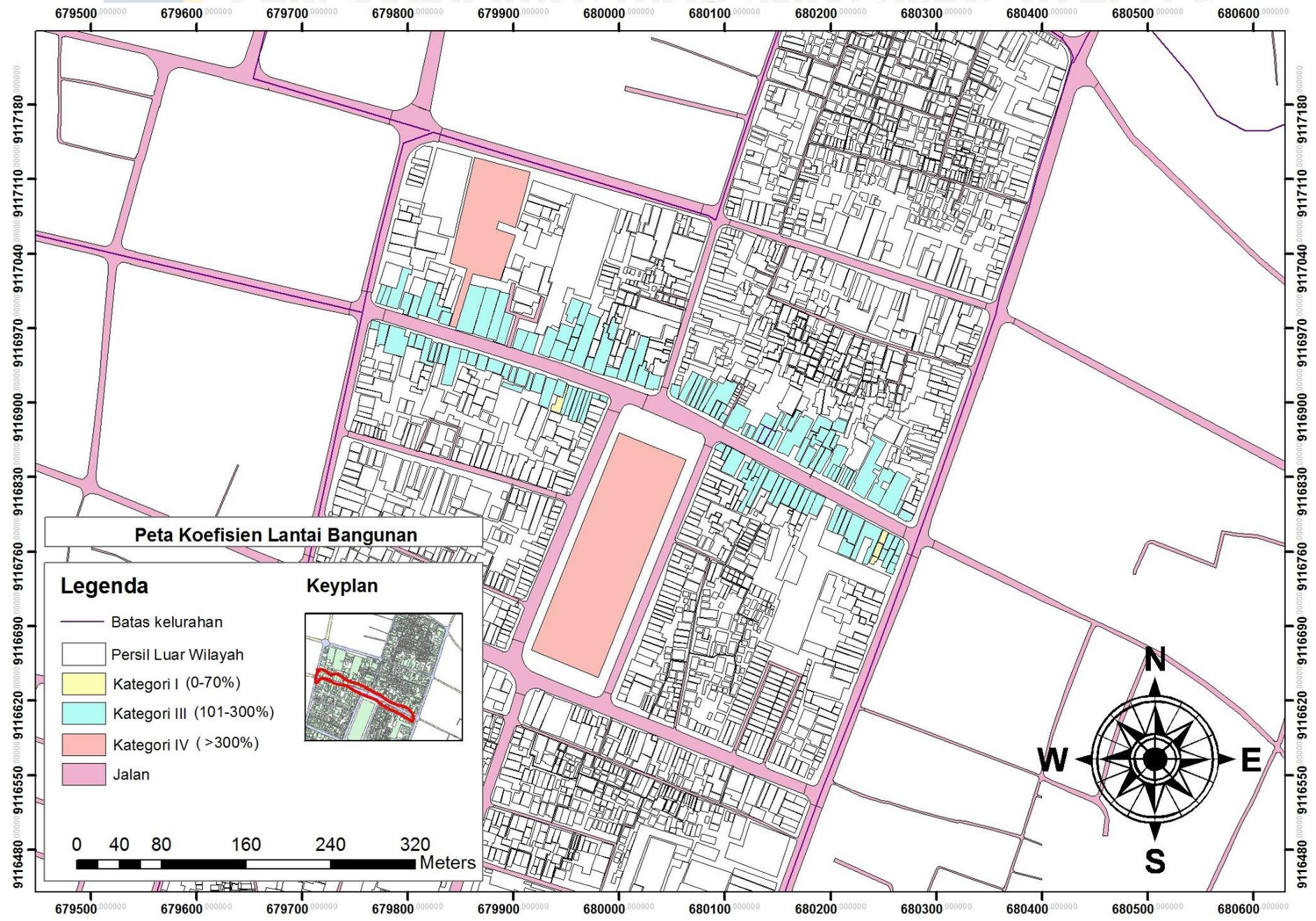
Tabel 4.9 KDB Jalan Pasar Besar 2 Sisi Selatan

Kategori	KDB (%)	Jumlah Bangunan	Persentase
I	1-50	0	0 %
II	51-60	0	0 %
III	61-70	0	0 %
IV	71-80	0	0 %
V	81-90	0	0 %
VI	91-100	35	100 %
Jumlah		35	100 %

Dari tabel diatas maka didapatkan dari total bangunan yang ada di koridor jalan pasar besar malang sebanyak 149 bangunan, cenderung padat. Hal ini dapat dilihat pada koefisien lantai bangunan didominasi oleh KLB kategori III sebanyak 145 bangunan sebesar 97% dengan perincian bangunan dengan 2 lantai sebanyak 116 bangunan dan bangunan dengan 3 lantai sebanyak 29 bangunan. Sisanya adalah bangunan dengan ketinggian 1 lantai sebanyak 2 bangunan, bangunan dengan ketinggian sebanyak 4 lantai sebanyak 2 bangunan (**Tabel 4.10**) (**Gambar 4.7**) Hal ini menggambarkan kepadatan koridor jalan pasar besar yang merupakan daerah perdagangan dan jasa yang dipadati oleh ruko sudah berada di kota malang, sejak era kolonial.

Tabel 4.10 KLB Keseluruhan Koridor Jalan Pasar Besar

Kategori	KLB (%)	Jumlah bangunan	Persentase
I	0 – 70%	2	1,5 %
II	71 – 100%	0	0 %
III	101 – 300%	145	97 %
IV	300%<	2	1,5 %
Jumlah		149	100 %



Gambar 4.7 Peta KLB Koridor Jalan Pasar Besar Malang

Berdasarkan perhitungan KDB pada tiap sisi koridor jalan Pasar Besar Malang diatas maka didapatkan dari total bangunan yang ada di koridor jalan pasar besar malang sebanyak 149 bangunan, bangunan yang ada 98,5 % memiliki kepadatan tinggi kategori VI (**Tabel 4.11**). Hal ini dapat dimaklumi mengingat bahwa guna lahan didominasi oleh perdagangan dan jasa. Bentuk bangunan yang menjorok kepada badan jalan juga mempengaruhi kdb yang ada (**Gambar 4.8**).

Tabel 4.11 KDB Keseluruhan Koridor Jalan Pasar Besar Malang

Kategori	KDB (%)	Jumlah Bangunan	Persentase
I	1-50	0	0 %
II	51-60	2	1 %
III	61-70	0	0 %
IV	71-80	1	0,5 %
V	81-90	0	0 %
VI	91-100	145	98,5 %
Jumlah		149	100 %



Gambar 4.8 Peta KDB Koridor Jalan Pasar Besar Malang

C. Tampilan Bangunan

Tampilan montase dan *skyline* bangunan sedikit banyak berpengaruh terhadap pembentukan karakter koridor jalan pasar besar . Pada umumnya bangunan-bangunan yang berada di koridor jalan pasar besar tidak memiliki pola yang sama antar bangunan, terutama pada koridor jalan pasar besar 2, akan tetapi memiliki gaya arsitektural dan tampilan visual bangunan yang hampir sama. Signage yang ada juga mempengaruhi tampilan visual dari montase bangunan. Berikut ini merupakan hasil analisa montase dan *skyline* koridor jalan pasar besar.



Tabel 4.12 Montase Koridor Jalan Pasar Besar 1 Sisi Selatan



Jalan Pasar Besar 1

Sisi Utara

Karakter bangunan di Jl.Pasar Besar 1, tata guna lahan didominasi perdagangan dan jasa. Memiliki kepadatan bangunan yang tinggi, batas antar dinding bangunan berbatasan langsung.

Pada sisi ini masih banyak dijumpai bangunan dengan arsitektur *nieuw bowen*, terlihat 1 bangunan yang memiliki arsitektur *Indische Empire* namun tertutup oleh bangunan disekitar nya yang memiliki ketinggian lantai.

Terdapat beberapa pedagang kaki lima yang berada pada sisi ini yang memenuhi badan jalan, serta beberapa kendaraan parkir, padahal dilarang parkir pada sisi utara jalan ini, karena dikhawatirkan akan memicu kemacetan.

Tabel 4.13 Montase Koridor Jalan Pasar Besar 1 Sisi Utara



Jalan Pasar Besar 1

Sisi Selatan

Pada sisi selatan, cenderung memiliki dominasi perdagangan dan jasa, sama dengan sisi utara. Memiliki kepadatan bangunan yang tinggi sama seperti sisi utara

Bangunan pada sisi selatan cenderung memiliki skyline yang tidak teratur, serta tidak selarasnya antara bangunan modern serta bangunan kuno. Cenderung pada dominan bangunan modern karena bangunan modern memiliki ketinggian lantai yang lebih tinggi dari bangunan kuno.

Terdapat parkir on street yang memang peletakan lokasi diletakkan pada sisi selatan jalan pasar besar 1.

Beberapa bangunan kuno secara linear tertutup oleh signage nama toko, Kondisi signage yang ada menutupi wajah bangunan, sehingga diperlukan adanya pengurangan intensitas dari proporsi signage yang berada pada wajah bangunan.

Tabel 4.14 Montase Koridor Jalan Pasar Besar 2 Sisi Selatan



Jalan Pasar Besar 2

Sisi Utara

Ketinggian bangunan cenderung tidak merata, namun terdapat beberapa blok bangunan yang memiliki kesamaan bentuk yang memiliki ketinggian seirama.

Bangunan modern yang ada cenderung memiliki kontras warna yang cukup mencolok dengan bangunan sekitarnya.

Memiliki kepadatan bangunan yang cukup tinggi jika melihat dari batas antar bangunan yang yang berdempetan.

Bangunan kuno cenderung pada tipe *nieuw bowen* .

Tabel 4.15 Montase Koridor Jalan Pasar Besar 2 Sisi Utara



Jalan Pasar Besar 2

Sisi Selatan

Skyline yang ada cenderung tidak selaras, ketinggian bangunan tidak membentuk suatu irama.. Berbeda dengan sisi selatan yang masih terdapat keselarasan bangunan di beberapa blok.

Bangunan modern yang ada cenderung memiliki kontras warna yang cukup mencolok dengan bangunan sekitarnya.

Memiliki kepadatan bangunan yang cukup tinggi jika melihat dari batas antar bangunan yang yang berdempetan.

Bangunan kuno cenderung pada tipe *nieuw bowen* .

4.2.3 Sirkulasi dan perparkiran

A. Sirkulasi

Sebagai salah satu jalan protokol di Kota Malang, jalan pasar besar memiliki tingkat pergerakan yang cukup tinggi hal ini disebabkan karena banyaknya pusat-pusat kegiatan yang meliputi perdagangan dan jasa. Banyaknya pusat-pusat kegiatan yang terdapat pada koridor jalan pasar besar ini, menyebabkan jalan pasar besar mempunyai tarikan terhadap bangkitan pergerakan masyarakat Kota Malang yang tinggi (**Gambar 4.9**).



Gambar 4.9 Kondisi Jalan Pasar Besar Malang

Jalan Pasar Besar memiliki kelas jalan Arteri Sekunder, dimana kondisi badan jalannya masih optimal untuk dilalui oleh kendaraan yang melintas. Arteri Sekunder menurut pengertian undang-undang No.34 tahun 2006 adalah ruas jalan yang menghubungkan kawasan primer dengan kawasan sekunder kesatu atau menghubungkan kawasan sekunder kesatu dengan kawasan sekunder lainnya atau kawasan sekunder kesatu dengan kawasan sekunder kedua. Aspal Yang ada dikawasan wilayah studi tergolong aspal hotmix. Perkerasan aspal hotmix biasanya ruas jalan yang memiliki hirarki tinggi dan akses yang padat. Jenis aspal yang kualitasnya paling tinggi sehingga tampak halus.

Kondisi Jalan Pasar Besar Malang saat ini yang memiliki lebar badan jalan 14,5 meter dan lebar ruang pengawasan jalan mencapai 2 m. Berdasarkan standar kebijakan terkait jalan yang berhirarki arteri sekunder, maka jalan pasar besar malang sudah memenuhi standar kelayakan sebagai jalan arteri sekunder. Hal ini terlihat dari lebar badan jalan pasar besar sebesar 14,5 m yang sudah melebihi

standar minimal lebar badan jalan kolektor sekunder, yaitu 11 m, sedangkan lebar ruang pengawas jalan pasar besar malang, yaitu 2 meter juga sudah memenuhi standar lebar ruang pengawas jalan yaitu sebesar 2 meter. Secara umum ukuran fisik koridor jalan pasar besar malang sudah memenuhi standar berdasarkan peraturan pemerintah no. 34 tahun 2006 (**Tabel 4.16**).

Tabel 4.16 Ketentuan jalan Hirarki Kolektor Sekunder

Fungsi Jalan Arteri sekunder Berdasarkan Standar	Kondisi Eksisting
<ul style="list-style-type: none"> Jalan yang menghubungkan kawasan sekunder kedua dengan kawasan sekunder kedua atau kawasan sekunder kedua dengan kawasan sekunder ketiga 	<ul style="list-style-type: none"> Koridor jalan Pasar Besar menghubungkan sub-pusat serta Jalan L.A Martadinata selaku jalan nasional.
<ul style="list-style-type: none"> Jalan kolektor sekunder dirancang dengan kecepatan paling rendah 30 km/jam dan lebar minimal badan jalan minimal 11m 	<ul style="list-style-type: none"> Lebar badan jalan Koridor Jalan Pasar Besar sebesar 14,5 meter yang berarti sudah mencukupi dengan standar minimal yang berlaku.
<ul style="list-style-type: none"> Jalan kolektor sekunder harus memiliki arus cepat dan tidak boleh terganggu oleh arus lambat 	<ul style="list-style-type: none"> Tidak terdapat arus lambat pada koridor jalan Pasar Besar.
<ul style="list-style-type: none"> Memiliki ruang pengawas jalan dengan lebar minimal 2 meter 	<ul style="list-style-type: none"> Sudah sesuai dengan standar yang berlaku, dimana terdapat ruang pengawasan jalan dengan lebar 2 meter.

Sumber: Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 34 Tahun 2006

B. Perparkiran

Parkir yang ada di wilayah merupakan parkir On-Street yang artinya parkir berada di bahu jalan, untuk Off-Street parking yang tidak berada di badan jalan berada di Pasar Besar Matahari Dept.Store, Sehingga dapat dikatakan parkir On-Street dapat ditemukan sepanjang jalan Pasar Besar (**Gambar 4.10**). Parkir merupakan tempat untuk moda transportasi yang diam atau berhenti. Sebagian besar prasarana parkir terletak di pusat kegiatan masyarakat Para pengguna cenderung akan memilih lahan parkir yang dekat dan mudah dijangkau dari pusat kegiatan tersebut. Saat ini, kondisi parkir di Jalan Pasar Besar Kota Malang lebih ditentukan oleh pola dari pusat-pusat keramaian/aktivitas masyarakat. Lahan parkir yang ada cenderung berada di pinggir jalan terutama pada pusat perdagangan dan jasa seperti parkir di depan ruko. Kondisi ini menyebabkan bahu jalan yang dapat dimanfaatkan untuk pergerakan lalu lintas menjadi sempit sehingga mengganggu pengguna jalan yang melintas.



Gambar 4.10 Kondisi Parkir Jalan Pasar Besar Malang

4.2.4 Pedestrian

Trotoar terdapat di pinggir-pinggir jalan besar seperti Jalan Pasar Besar 1, Jalan Pasar Besar 2. Pengelolaannya dilakukan oleh pemerintah kota Malang. Kondisi trotoar secara umum baik. Trotoar dibuat dengan perkerasan paving, semen atau rabat beton. Fungsi trotoar di ruas jalan yang ada adalah untuk tempat pejalan kaki. Secara umum pedestrian merupakan jalur yang terletak pada ruang milik jalan, yang memiliki ketinggian yang berbeda dengan badan jalan. Pedestrian ini biasanya digunakan oleh pejalan kaki, seperti yang terdapat di sepanjang koridor jalan pasar besar. Jika dilihat berdasarkan tipologi ruang pejalan kaki di koridor jalan pasar besar Malang termasuk di dalam ruang pejalan kaki di kawasan perkantoran dan komersial. Pada umumnya lebar pedestrian yang sering dijumpai memiliki lebar tidak lebih dari 2 meter, Berikut pada tabel di bawah ini merupakan lebar minimum pedestrian (**Tabel 4.17**):

Tabel 4.17 Lebar Minimum Trotoar Berdasar Penggunaan Lahan Sekitar

Penggunaan lahan	Lebar minimum	Kondisi Eksisting
Perumahan	1,50	Koridor Jalan Pasar Besar Malang termasuk dalam kategori Pertokoan, dengan lebar minimal adalah 2 meter, hal ini sudah sesuai pada standar yang berlaku.
Perkantoran	2,00	
Industri	2,00	
Sekolah	2,00	
Terminal/pemberhentian bus	2,00	
Pertokoan/perbelanjaan	2,00	
Jembatan/terowongan	1,00	

Sumber : Petunjuk Perencanaan Trotoar Dirjen Bina Marga, (1990)

Secara umum kondisi pedestrian di wilayah study sudah cukup baik karena sudah memiliki fasilitas pelengkap seperti lampu penerang, bak sampah, zebra cross, dan perkerasannya berupa paving yang dapat menyerap air hingga ke dalam

tanah. Pedestrian jalan Pasar Besar Malang terganggu oleh Pedagang Kaki Lima yang berdagang di trotoar sehingga mengurangi kenyamanan pejalan kaki. Keberadaan pedagang kaki lima di koridor jalan pasar besar 1 juga mempengaruhi visualisasi dari *sense of place* yang ada, karena cenderung sporadis dan tidak tertata. Pedestrian yang ada pada koridor jalan pasar besar malang termasuk pada kategori jalur pejalan kaki pada pusat kota, sehingga perlu adanya pembebasan dari penghalang pada pedestrian. Tidak adanya tanaman peneduh juga membuat pedestrian pada koridor jalan pasar besar kurang nyaman untuk dilalui.

4.2.5 Signage

Signage, menurut perda no.4 tahun 2006 Kota Malang terbagi atas 4 kategori wilayah, yaitu A untuk kawasan strategis dan pusat kota/perdagangan, B untuk kawasan yang dekat dengan pusat kota/perdagangan, C untuk jalan penghubung dengan pusat kota, sedangkan D untuk wilayah dengan nilai strategis rendah. Pada koridor jalan pasar besar malang, bisa dikategorikan sebagai wilayah kategori A, sehingga diperlukan pengendalian pada signage yang ada pada koridor jalan pasar besar yang memiliki nilai ekonomis tinggi sebagai pusat perdagangan. Penandaan (signage) yang ada dikawasan perencanaan koridor Jalan Pasar Besar Malang meliputi yang akan di kelompokkan sebagai berikut:

a. Tanda Nama Tempat Usaha

Tanda ini berupa nama bangunan yang digunakan untuk memberikan identifikasi primer dari fungsi bangunan atau gedung. Untuk perencanaan penanda ini ukuran harus diperhatikan dengan baik, ukuran penanda harus proporsional dengan bangunannya. Signage jenis tanda nama adalah hal yang krusial karena terkait dengan wajah bangunan kuno. Berikut ini adalah jumlah signage Tanda Nama Tempat Usaha yang ada pada koridor jalan pasar besar Malang (**Tabel 4.18**).

Tabel 4.18 Tabel Signage Papan Nama Toko

Segmen	Papan Nama Toko	Papan Nama Toko pada bangunan Kuno
Pasar Besar 1:Selatan	8	5
Pasar Besar 1:Utara	17	4
Pasar Besar 2:Selatan	7	3
Pasar Besar 2:Utara	14	8

b. Tanda Pengatur dan Petunjuk Sirkulasi Transportasi

Tanda ini digunakan untuk mengatur pergerakan sirkulasi kendaraan serta mengarahkan pemakai jalan sehingga kemacetan dan ketidakteraturan di jalan bisa dikurangi. Tanda semacam ini dikenal sebagai tanda rambu-rambu lalu lintas. Berikut ini adalah jumlah tanda petunjuk sirkulasi transportasi pada Jalan Pasar Besar Malang (**Tabel 4.19**).

Tabel 4.19 Tabel Signage Transportasi

Segmen	Perparkiran
Pasar Besar 1:Selatan	3
Pasar Besar 1:Utara	7
Pasar Besar 2:Selatan	-
Pasar Besar 2:Utara	-

Tanda rambu-rambu lalu lintas berupa tanda dilarang parkir, petunjuk arah, tanda parkir kendaraan, dan sebagainya. Pada wilayah studi, terdapat signage dilarang parkir pada sisi utara jalan pasar besar, namun tidak diindahkan oleh masyarakat (**Gambar 4.11**).



Gambar.4.11 Tanda dilarang parkir disisi utara jalan pasar besar 1 dan 2

c. Reklame Dengan Konstruksi Papan di Pinggir Jalan

Unsur ini merupakan penandaan yang berdiri konstruksi tiang besi yang didirikan di pinggir jalan, dengan posisi tegak lurus jalan, sehingga bisa dilihat dari kejauhan. Reklame jenis ini banyak ditemui pada kawasan perdagangan dan jasa. Secara umum, jumlah yang ada pada koridor Pasar Besar tidak banyak. Berjumlah 5 buah papan yang terletak tersebar di 4 segmen.

d. Papan Nama Jalan

Penandaan dengan jenis papan nama jalan merupakan penandaan yang terbuat dari papan seng dengan tian dari besi dan dipasang di ujung ruas jalan untuk mengetahui nama jalan tersebut (**Gambar 4.12**).



Gambar 4.12 Papan Nama Jalan Pasar Besar Malang

Koridor Jalan Pasar Besar berbatasan langsung dengan koridor jalan Zaenal Arifin pada sebelah utara. Untuk sisi selatan berbatasan dengan jalan Yulius Usman serta jalan Sersan Harun. Pada sisi timur berbatasan dengan jalan Ade Irma Suryani. Sedangkan untuk sisi barat berbatasan dengan jalan Zaenal Zakse dan jalan L.A Martadinata, berikut ini adalah jumlah papan nama jalan yang terdapat pada koridor jalan pasar besar (**Tabel 4.20**).

Tabel 4.20 Tabel Signage Papan Nama Toko

Segmen	Papan Nama Jalan
Pasar Besar 1:Selatan	2
Pasar Besar 1:Utara	1
Pasar Besar 2:Selatan	2
Pasar Besar 2:Utara	1

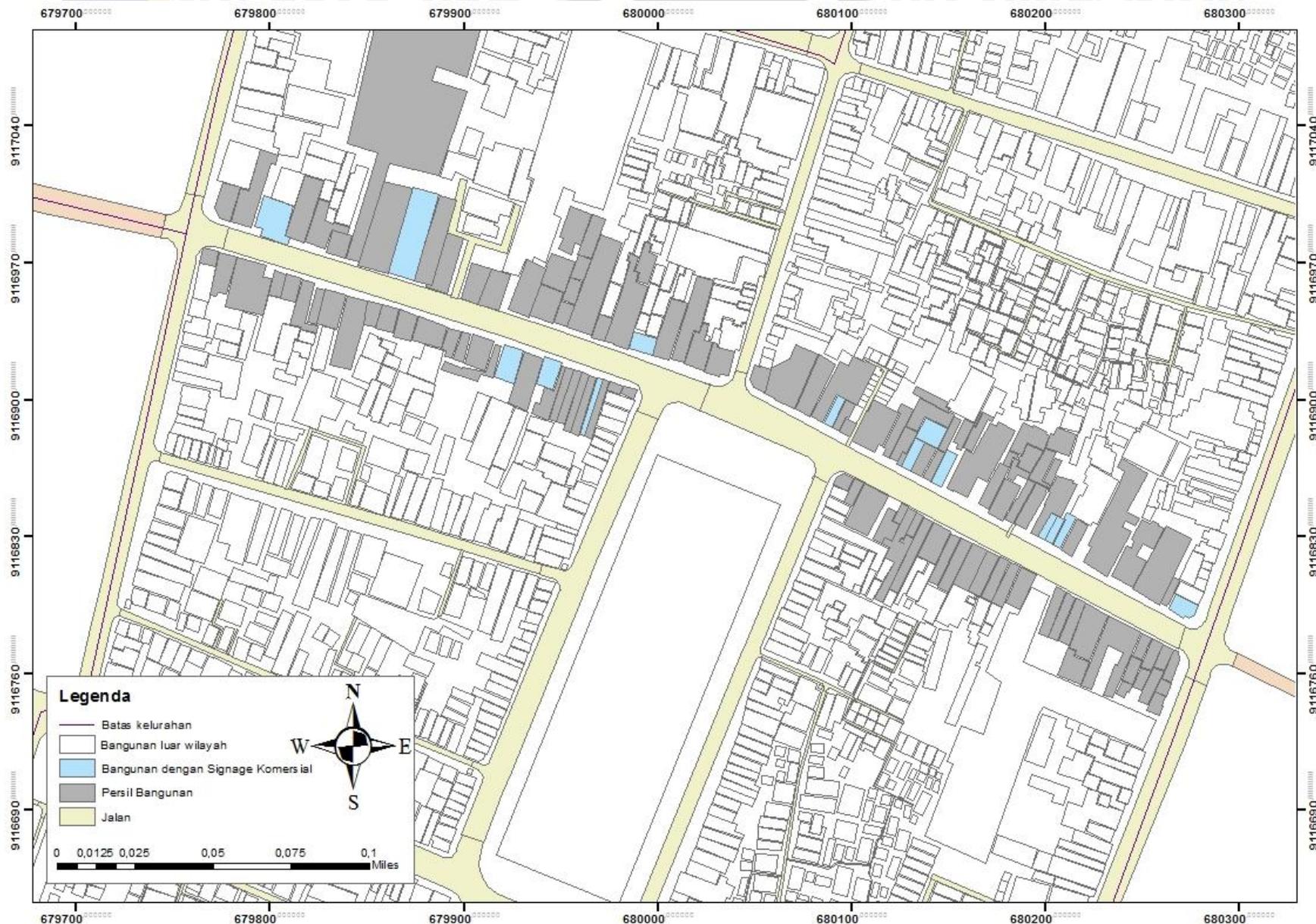
Secara umum, signage dengan jumlah paling besar berjumlah 66 di jalan pasar besar malang, terdapat pada papan nama toko. Reklame yang berupa nama toko dirasa cukup mengganggu pandangan visual, khususnya pada bangunan kuno sendiri terdapat 20 papan nama toko. Sehingga perlu adanya penataan reklame yang menghalangi pandangan visual pada bangunan yang ada. Padahal jika tidak dihalangi tentunya dapat memperlihatkan keindahan bangunan. Sebagai contoh adalah gambar berikut (**Gambar 4.13**):



Gambar 4.13 Contoh reklame menutupi bangunan

Reklame yang menutupi bangunan kuno tergolong pada *commercial signage*, dilihat dari peraturan yang ada, reklame tidak melanggar peraturan. Namun ketika dilihat dari esensi pelestarian, maka reklame tersebut mengurangi pandangan masyarakat pada bangunan yang ada. Karena menutupi dengan ukuran 30% muka bangunan yang ada. Jumlah bangunan yang memiliki reklame seperti diatas adalah 13 bangunan dari jumlah keseluruhan bangunan kuno sebanyak 60 bangunan kuno. Reklame yang menghalangi ini membuat *sense of place* yang tidak terasa di karenakan terletak pada muka bangunan. Peraturan daerah Kota Malang yang mengatur mengenai papan nama toko pada bangunan kuno masih belum tersedia, oleh karenanya dibutuhkan rencana dengan membatasi papan nama toko hanya sebesar 10% dari muka bangunan yang terletak di bagian bawah muka bangunan (**Gambar 4.14**).





Gambar 4.14 Peta Bangunan dengan Papan nama melebihi 30% muka bangunan

4.2.6 Kegiatan Penunjang

. Menurut Hamid Shirvani (1986), aktivitas pendukung meliputi semua penggunaan dan kegiatan yang membantu memperkuat ruang publik kota, karena aktifitas dan ruang fisik mempunyai keterkaitan yang erat. Adanya pusat pusat perbelanjaan mendorong aliran masyarakat menuju PKL semakin bertambah, tempat akses perhentian kendaraan umum dan parkir kendaraan pribadi berarti meningkatkan aksesibilitas dan visibilitas pedagang. Hanya saja penataannya belum cukup baik sehingga jika dilihat dari kenyamanan. Sehingga penataan PKL lebih mudah, PKL pun tetap dapat berjualan dan tempatnya pun tertata rapi sehingga bisa memancing masyarakat agar berdatangan dan menjadi Activity Support tersendiri bagi koridor Jalan Pasar Besar Malang. PKL yang terdapat pada koridor Jalan Pasar Besar yang sudah terdapat sejak tahun 90an.

Beberapa aktivitas perdagangan dengan ciri-ciri seperti yang telah disebutkan di atas pada wilayah studi di golongkan ke dalam aktivitas PKL (**Gambar 4.15**). Secara umum, PKL di Koridor Jalan Pasar Besar mempunyai karakteristik sebagai berikut :

1. Aktivitas PKL berlangsung di di trotoar dan bahu jalan atau di pedestrian
2. Lokasi persebaran PKL dipengaruhi oleh aktivitas guna lahan perdagangan di sekitarnya.
3. Jenis PKL hanya PKL yang menjual pakaian Arema, Jam, Kacamata, buah-buahan serta peralatan rumah tangga.
4. Waktu beroperasinya PKL pada koridor Jalan Pasar Besar , umumnya pada pukul 07.00-22.00



Gambar 4.15 Kondisi PKL di Koridor Jalan Pasar Besar Malang

Pemusatan PKL berada Pasar Besar I karena dilihat dari jumlah PKL yang ada sebagian besar berada di segmen ini, hal ini karena didukung oleh aktivitas yang berada di Pasar Besar I. Berdasarkan Perda Kota Malang No.1 Tahun 2000, bahwa lokasi PKL dilarang berada pada pedestrian. Oleh karena itu hendaknya keberadaan PKL pada Koridor Jalan Pasar Besar Malang direlokasi menuju daerah lain yang tidak melanggar peraturan.

4.3 Karakteristik bangunan kuno

A. Usia bangunan

Berdasarkan UU Cagar Budaya No. 11 tahun 2010, beberapa kriteria bangunan dapat dijadikan bangunan cagar budaya adalah :

1. Berusia minimal 50 tahun;
2. Mewakili masa gaya paling singkat berusia 50 tahun.

Pada wilayah studi yaitu koridor Jalan Pasar Besar Malang terdapat 60 bangunan kuno yang berusia 50 tahun atau lebih dan juga menggambarkan gaya arsitektur yang ada pada saat itu. Jumlah bangunan kuno terbanyak adalah bangunan kuno yang berusia pada kisaran 60-90 tahun. Jumlah terbanyak adalah kisaran 81-90 tahun (**Tabel 4.21**) (**Gambar 4.16**).

Tabel 4.21 Presentase Bangunan Kuno

No.	Usia	Jumlah	Presentase
1	61 – 70	17	29 %
2	71 – 80	20	33 %
3	81 – 90	22	37 %
4	91 – 100	1	1 %
	Total	60	100 %



Gambar 4.16 Peta Usia Bangunan Jalan Pasar Besar Malang

B. Fungsi bangunan

Fungsi bangunan di pusat kota pada jaman kolonial didominasi oleh fungsi perdagangan dan pada saat ini pun, tata guna lahan tetap didominasi oleh perdagangan. Selain fungsi bangunan sebagai perdagangan, bangunan tersebut merupakan sekaligus tempat tinggal. Mayoritas Bentuk bangunan yang merupakan ruko (shop house) menjadikan bangunan memiliki dwifungsi yaitu hunian dan perdagangan. Dalam studi terdahulu (Aryanti Dewi:2005) menyatakan bahwa perubahan fungsi bangunan hanya pada fungsi perdagangan yang lebih menguat dibandingkan fungsi hunian, hal ini dapat dilihat dalam bentuk denah ruko.

C. Tipologi bangunan

Bangunan yang ada mayoritas memiliki tipe arsitektur yang berupa *Nieuw Bowen*, yang merupakan gabungan dari arsitektural tionghoa dengan eropa . Dari total 60 bangunan kuno, bangunan yang memiliki tipe arsitektur gaya *Nieuw Bowen* sebanyak 58 bangunan dan *Indische Empire* sebanyak 2 bangunan (**Gambar 4.17**).



Gambar 4.17 Bangunan dengan arsitektur *Indische Empire*

Bangunan kuno yang ada pada wilayah koridor jalan pasar besar kota malang, memiliki keunikan karena beberapa bangunan memiliki satu rangkaian. Budaya sejumlah ruko dalam 1 rangkaian merupakan bentuk arsitektur *nieuw bowen* dengan asimilasi budaya tionghoa. Suatu esensi yang menggambarkan kekerabatan warga tionghoa. Bentuk dari ruko yang berjajar juga memiliki bentuk arsitektur yang sama, seperti bersambung satu sama lain merupakan hasil pembangunan kolektif etnis tionghoa pada tahun 1920 pada saat pengambilalihan pasar besar oleh *germeente* (**Gambar 4.18**) .



Gambar 4.18 Contoh Bangunan ruko kolonial dalam 1 rangkaian

Gaya bangunan mayoritas berupa *nieuw bowen* menurut Handinoto (2010) selaras dengan pembangunan Kota Malang di tahun 1920-an, sehingga sangat jarang sekali ditemui bangunan dengan arsitektur *Indische Empire* karena perkembangan arsitektur condong pada tahun 1920-an lebih mengarah pada arsitektur kolonial modern. Bangunan dengan arsitektur *Nieuw Bowen* memiliki ciri-ciri yaitu :

- Atap Datar
- Gevel Horizontal
- Volume bangunan berbentuk kubus
- Serta warna bangunan yang didominasi oleh warna putih

Jika melihat dari gambar ruko diatas maka , dapat disimpulkan bahwa perkembangan dari arsitektur pada koridor jalan pasar besar malang, juga terdampak dengan adanya gaya arsitektur kolonial modern yang saat itu dominan terjadi pada kawasan dengan guna lahan perdagangan dan jasa.

4.4 Analisis Perubahan Bangunan

Dalam perkembangan bangunan kuno, maka tidak menutup kemungkinan adanya perubahan yang terjadi (Galuh 2012). Perubahan yang terjadi umumnya dikarenakan terdapat kerusakan, atau perubahan struktur dan muka bangunan dikarenakan keinginan pemilik. Dalam analisis ini bertujuan mengkaji hal-hal tersebut.

4.4.1 Tingkat Perubahan bangunan

Perubahan pada elemen fisik terjadi umumnya karena faktor perawatan, selera pemilik dan usia bangunan. Perubahan yang terjadi pada bangunan kuno tentunya mempengaruhi estetika dan bentuk bangunan yang berbeda dengan

kondisi asli ketika bangunan tersebut berdiri. Berikut klasifikasi perubahan elemen fisik yang terdapat pada bangunan kuno (**Tabel 4.22**) :

- Model dan tampilan bangunan.
- Konstruksi
- Atap
- Dinding
- Pintu
- Jendela
- Lantai
- Fungsi Bangunan
- Dimensi struktur

Tabel 4. 22 Klasifikasi Perubahan Elemen Fisik bangunan Kuno

No.	Keterangan	Klasifikasi	Bobot
1	Kondisi fisik bangunan tidak mengalami perubahan dari bentuk awal atau bentuk asli	Tidak mengalami perubahan	0
2	Kondisi fisik bangunan mengalami perubahan kecil dan tidak merubah tampilan bangunan secara dominan.	Perubahan kecil	1-4 bagian
3	Kondisi fisik bangunan mengalami perubahan sedang yang dapat mengurangi nilai estetika bangunan.	Perubahan Sedang	5-8 bagian
4	Kondisi fisik bangunan mengalami perubahan dominan sehingga dapat merubah tampilan bangunan.	Perubahan Besar	9 bagian

Jumlah kerusakan elemen fisik tiap bangunan akan dijumlah, sehingga dapat diketahui tingkat perubahan tiap bangunan kuno. Klasifikasi tingkat perubahan bangunan kuno dibagi menjadi 4 kelas, yaitu tidak mengalami perubahan, perubahan rendah, perubahan sedang dan perubahan tinggi. Pada **Tabel 4.23** dapat dilihat klasifikasi tingkat perubahan bangunan kuno pada wilayah studi :

Tabel 4.23 Perubahan Bangunan Kuno

Nomor bangunan.	Jenis Perubahan									Skor	Tingkat Perubahan
	Model	Konstruksi	Atap	Dinding	Pintu	Jendela	Lantai	Fungsi Bangunan	Dimensi Struktur		
1.	-	x	-	x	x	-	x	-	-	4	Perubahan Kecil
2.	-	-	-	-	x	-	-	-	-	1	Perubahan Kecil
3.	-	-	-	-	x	-	-	-	-	1	Perubahan Kecil
4.	-	-	-	-	x	-	-	-	-	1	Perubahan Kecil
5.	-	-	-	x	x	x	-	-	-	3	Perubahan Kecil
6.	-	-	-	x	x	x	-	-	-	3	Perubahan Kecil
7.	-	-	-	x	x	x	-	-	-	3	Perubahan Kecil
8.	-	x	-	x	x	-	x	-	-	4	Perubahan Kecil
9.	-	x	-	-	x	-	x	-	-	3	Perubahan Kecil
10.	-	x	x	x	x	x	x	-	-	6	Perubahan Sedang
11.	-	x	-	x	-	-	-	-	-	2	Perubahan Kecil
12.	-	-	-	x	x	-	-	-	-	2	Perubahan Kecil
13.	-	-	x	-	-	-	-	-	-	1	Perubahan Kecil
14.	x	-	x	x	x	-	x	-	-	5	Perubahan Sedang

Nomor bangunan.	Jenis Perubahan									Skor	Tingkat Perubahan
	Model	Konstruksi	Atap	Dinding	Pintu	Jendela	Lantai	Fungsi Bangunan	Dimensi Struktur		
15.	-	-	-	-	X	-	-	-	-	1	Perubahan Kecil
16.	X	-	X	X	X	X	X	-	-	5	Perubahan Sedang
17.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	1	Perubahan Kecil
18.	X	X	X	X	X	X	X	-	X	8	Perubahan Sedang
19.	X	X	X	X	X	X	X	-	-	7	Perubahan Sedang
20.	X	-	X	X	X	X	-	-	-	5	Perubahan Sedang
21.	X	-	X	X	X	X	X	-	-	6	Perubahan Sedang
22.	X	-	X	X	X	X	X	-	-	6	Perubahan Sedang
23.	X	-	X	X	X	X	X	-	-	6	Perubahan Sedang
24.	X	-	X	X	X	X	X	-	-	6	Perubahan Sedang
25.	X	-	X	X	X	X	X	-	-	6	Perubahan Sedang
26.	X	-	X	X	X	X	X	-	-	6	Perubahan Sedang
27.	X	X	-	-	X	X	X	-	-	5	Perubahan Sedang
28.	X	X	-	-	X	X	X	-	-	5	Perubahan Sedang
29.	X	-	X	X	X	-	X	-	-	5	Perubahan Sedang
30.	X	-	X	X	X	-	X	-	-	5	Perubahan Sedang

Nomor bangunan.	Jenis Perubahan									Skor	Tingkat Perubahan
	Model	Konstruksi	Atap	Dinding	Pintu	Jendela	Lantai	Fungsi Bangunan	Dimensi Struktur		
31.	x	-	x	x	x	-	x	-	-	5	Perubahan Sedang
32.	-	-	-	-	x	-	x	-	-	2	Perubahan Kecil
33.	-	-	-	-	x	-	x	-	-	2	Perubahan Kecil
34.	x	x	-	-	x	x	x	-	-	5	Perubahan Sedang
35.	x	x	x	x	x	x	x	-	-	6	Perubahan Sedang
36.	x	x	x	x	x	x	x	-	-	6	Perubahan Sedang
37.	x	x	-	-	x	x	x	-	-	5	Perubahan Sedang
38.	x	x	-	-	x	x	x	-	-	5	Perubahan Sedang
39.	-	-	-	-	-	x	-	-	-	1	Perubahan Kecil
40.	x	x	x	x	x	x	-	-	-	6	Perubahan Sedang
41.	-	-	-	-	-	-	x	-	x	2	Perubahan Kecil
42.	x	x	-	x	x	x	x	x	-	6	Perubahan Sedang
43.	x	x	-	-	x	x	x	-	-	5	Perubahan Sedang
44.	x	x	-	-	x	x	x	-	-	5	Perubahan Sedang
45.	x	x	-	-	x	x	x	-	-	5	Perubahan Sedang
46.	-	x	x	-	x	x	x	-	-	5	Perubahan Sedang

Nomor bangunan.	Jenis Perubahan									Skor	Tingkat Perubahan
	Model	Konstruksi	Atap	Dinding	Pintu	Jendela	Lantai	Fungsi Bangunan	Dimensi Struktur		
47.	x	x	x	x	-	-	-	-	x	5	Perubahan Sedang
48.	-	-	x	x	x	x	x	-	-	5	Perubahan Sedang
49.	x	-	x	x	x	x	x	-	x	7	Perubahan Sedang
50.	x	-	x	x	x	x	x	-	x	7	Perubahan Sedang
51.	x	-	x	x	x	x	x	-	x	7	Perubahan Sedang
52.	x	-	x	x	x	x	x	-	x	7	Perubahan Sedang
53.	x	-	x	x	x	x	x	-	x	7	Perubahan Sedang
54.	x	-	x	x	x	x	x	-	x	7	Perubahan Sedang
55.	x	-	x	x	x	x	x	-	x	7	Perubahan Sedang
56.	x	-	x	x	x	x	x	-	x	7	Perubahan Sedang
57.	x	-	x	x	x	x	x	-	x	7	Perubahan Sedang
58.	x	-	x	x	x	x	x	-	x	7	Perubahan Sedang
59.	x	-	x	x	x	x	x	-	x	7	Perubahan Sedang
60.	x	-	x	x	x	x	x	-	x	7	Perubahan Sedang

Dari tabel diatas maka didapatkan bahwa terdapat perubahan elemen pada bangunan kuno yang ada didominasi pada perubahan kecil sebanyak 18 bangunan, dimana ornamen yang paling banyak berubah adalah pada pintu bangunan kuno. Hal ini dikarenakan fungsi daerah sebagai perdagangan dan jasa yang memiliki perkembangan pada halaman depan bangunan yang diharapkan mampu menarik pengunjung untuk datang. Tidak ada bangunan yang mengalami perubahan struktur secara besar. Untuk selengkapnya dapat dilihat pada tabel berikut (**Tabel 4.24**) :

Tabel 4.24 Tabel Perubahan Elemen Bangunan Kuno

Kategori	Jumlah Bangunan
Perubahan Kecil	18
Perubahan Sedang	42
Perubahan Besar	0
Jumlah	60

4.4.2 Faktor penyebab perubahan

Perubahan bangunan kuno pada wilayah studi dipengaruhi oleh beberapa faktor, antara lain usia bangunan, selera pemilik bangunan, fungsi bangunan, serta peraturan pemerintah. Berikut detail penyebab perubahan bangunan kuno pada wilayah studi (**Tabel 4.25**).

Tabel 4. 25 Faktor Penyebab Perubahan Bangunan Kuno

Nomor Bangunan	Penyebab Perubahan	Nomor Bangunan	Penyebab Perubahan
1.	Selera Pemilik	31.	-
2.	Selera Pemilik	32.	Selera Pemilik
3.	Selera Pemilik	33.	Selera Pemilik
4.	Selera Pemilik	34.	Selera Pemilik
5.	Selera Pemilik	35.	Selera Pemilik
6.	Selera Pemilik	36.	Selera Pemilik
7.	Selera Pemilik	37.	-
8.	Selera Pemilik	38.	-
9.	Selera Pemilik	39.	Selera Pemilik

Nomor Bangunan	Penyebab Perubahan	Nomor Bangunan	Penyebab Perubahan
10.	Selera Pemilik	40.	Selera Pemilik
11.	Selera Pemilik	41.	Selera Pemilik
12.	Selera Pemilik	42.	-
13.	-	43.	Selera Pemilik
14.	Selera Pemilik	44.	Selera Pemilik
15.	Selera Pemilik	45.	-
16.	-	46.	Selera Pemilik
17.	Selera Pemilik	47.	Selera Pemilik
18.	Selera Pemilik	48.	Selera Pemilik
19.	-	49.	-
20.	Usia Bangunan	50.	-
21.	Selera Pemilik	51.	Selera Pemilik
22.	Selera Pemilik	52.	Selera Pemilik
23.	Selera Pemilik	53.	-
24.	Usia Bangunan	54.	Selera Pemilik
25.	-	55.	-
26.	Usia Bangunan	56.	Usia Bangunan
27.	-	57.	-
28.	-	58.	-
29.	-	59.	-
30.	Selera Pemilik	60.	-

Perubahan terjadi karena guna lahan yang berupa perdagangan dan jasa, sehingga pemilik bangunan cenderung mengikuti perkembangan zaman untuk elemen fisik yang ada.

4.5 Analisis Sinkronik Diakronik

Analisis sinkronik-diakronik merupakan metode analisis yang digunakan untuk melihat kejadian simultan pada perubahan yang terjadi dalam perkembangan suatu kawasan. Kejadian simultan yang dimaksud adalah kejadian

yang disebabkan oleh aspek ekonomi, sosial-budaya, politik dan kejadian yang terjadi bersamaan.

Terbentuknya sebuah kota melalui proses yang sangat lama dan dipengaruhi oleh beberapa aspek yang mempengaruhi kawasan dan manusia didalamnya. Dalam kajian studi ini, hal yang dikaji menurut morfologi adalah berdasarkan kajian karakteristik kawasan yang ada, antara lain, guna lahan, bentuk dan massa bangunan, sirkulasi dan parkir, pedestrian, serta signage. Beberapa aspek yang mempengaruhi tipologi perkembangan sebuah wilayah antara lain ekonomi, politik, dan sosial-budaya yang terdapat di dalam kota tersebut. Kota Malang mulai berkembang pesat sejak dalam pemerintahan kolonial Belanda, terutama sejak pembangunan akses karesidenan pasuruan (**Tabel 4.26**) (**Gambar 4.19**). Dalam analisis sinkronik-diakronik dapat ditemukan perubahan yang terjadi pada koridor Jalan Pasar Besar sebagai dasar pertimbangan dalam arahan pelestarian koridor Jalan Pasar Besar Malang. Data yang digunakan berdasarkan dari data *time series* rangkaian sejarah. Sehingga berdasarkan data perkembangan yang ada dapat menunjang tipikal pelestarian yang tepat pada wilayah studi. Pembagian kajian pada analisis sinkronik diakronik menurut Suprijanto (1999) dibagi sebagai berikut :

1. Politik

Berkaitan dengan aspek politis dan kebijakan yang terjadi pada suatu periode di wilayah studi.

2. Ekonomi

Berkaitan dengan aspek perkembangan nilai ekonomi yang ada di wilayah studi dari waktu ke waktu.

3. Sosial-budaya

Berkaitan dengan aspek keadaan sosial dan budaya pada wilayah studi terkait dinilai dari waktu perjalanan wilayah studi.

Tabel 4.26 *Time Series* Perkembangan Koridor Jalan Pasar Besar Malang

Pembentuk Kawasan	Tahap I (Sebelum tahun 1767)	Tahap II (Tahun 1767 – 1910)	Tahap III (Tahun 1910 – 1940an)	Tahap IV (Tahun 1940an – 1960an)	Tahap V (Tahun 1960an - 2014)
Guna Lahan	Daerah wilayah studi diyakini oleh Sucipto Adi, perwakilan dari ahli yang mengetahui sejarah kawasan, masih berbentuk hutan, Kota Malang pun masih belum terbentuk. Kawasan studi diyakini berdekatan dengan kerajaan tumapel yang berlokasi pada wilayah sungai brantas.	Belanda mulai membentuk koloni, serta memulai pembangunan kota malang, pos pertama berdekatan dengan kali brantas, serta terdapat pasar yang dikelola oleh swasta pada wilayah studi. (Handinoto : 1996)	Setelah Kota Malang resmi berdiri sebagai gementee yang memiliki pemerintahan tersendiri pada tahun 1914, mulai memusatkan kegiatan perdagangan pada wilayah studi. Pasar Besar diakusisi oleh pemerintah kolonial. (Handinoto : 1996)	Pada periode ini, terdapat penghancuran pada perang agresi militer belanda pada bangunan pasar besar, sehingga bentuknya tidak sama dengan awal dibangunnya pasar besar (Handinoto : 1996). Untuk guna lahan tetap didominasi oleh perdagangan dan jasa.	Guna lahan pada periode ini tetap didominasi perdagangan dan jasa, pada tahun 1992 mulai dibangun pasar modern di pasar besar malang, serta menyusul pertokoan modern pada 1995 seperti gajahmada plaza, malang plaza.
Bentuk dan Massa Bangunan	Daerah wilayah studi diyakini masih berbentuk hutan, Kota Malang pun masih belum terbentuk.	Bangunan mulai terbentuk dengan ditandai berdirinya Klenteng Eng Ang Kiong yang berdekatan dengan wilayah studi pada tahun sekitar 1835	Bentuk bangunan berupa ruko mulai dibangun menggantikan bangunan tradisional yang semi permanen. Rata-rata bertingkat 2 hingga 3 lantai.	Tidak terlalu terjadi perubahan pada bentuk dan massa bangunan secara keseluruhan	Bentuk bangunan mulai terdapat perubahan , mengarah pada arsitektur modern.
Sirkulasi dan Parkir	Daerah wilayah studi diyakini masih berbentuk hutan.	Belum terdapat parkir serta, jalan-jalan yang masih dalam proses	Sudah terdapat pola jalan. Tidak terdapat lokasi parkir, tempat parkir cenderung sporadis pada	Parkir cenderung on-street pada bahu jalan, serta lajur jalan menggunakan dua arah.	Pada periode ini, jalan pasar besar 1, menggunakan sistem jalan 1 arah, guna mengurangi



(Sumber : Antonius Cahya Prihandoko)



(Sumber : Hasil Survey)

Pembentuk Kawasan	Tahap I (Sebelum tahun 1767)	Tahap II (Tahun 1767 – 1910)	Tahap III (Tahun 1910 – 1940an)	Tahap IV (Tahun 1940an – 1960an)	Tahap V (Tahun 1960an - 2014)
		pembentukan.	tepi-tepi jalan,		kemacetan.
Jalur Pejalan Kaki	Daerah wilayah studi diyakini masih berbentuk hutan, Kota Malang pun masih belum terbentuk, karena peradaban kolonial masih belum menyentuh kota Malang.	Belum terdapat jalur <i>pedestrian way</i> pada wilayah studi, <i>pedestrian way</i> hanya terdapat pada kawasan ijen.	Sudah terdapat <i>pedestrian way</i> pada wilayah studi pada era ini.	Sudah terdapat <i>pedestrian way</i> pada wilayah studi pada era ini.	Terdapat jalur pejalan kaki guna mengakomodasi para pejalan kaki, namun pada tahun 1990an mulai digunakan oleh pedagang kaki lima sebagai area berdagang.
Signage	Daerah wilayah studi diyakini masih berbentuk hutan, Kota Malang pun masih belum terbentuk	Penandaan yang terbentuk adalah gerbang pecinan yang mulai dibangun sebagai identitas kawasan	Papan nama toko berukuran kurang dari 10 % dari muka bangunan, tidak mengganggu visual bangunan. Terdapat papan nama jalan <i>petjiman straat</i> .	Gerbang pecinan yang dibangun pada periode kolonial mulai hancur. Papan nama toko cenderung belum ada perubahan besar pada era ini.	Papan nama toko mulai menggunakan intensitas sebesar diatas 20% pada beberapa bangunan.
			 <p>(Sumber : Antonius Cahya Prihandoko)</p>	 <p>(Sumber : http://barboek.blogspot.com/)</p>	 <p>(Sumber : Hasil Survey)</p>
Sumber : Hasil Analisis 2014					

Gambar 4.19 Peta Perkembangan Kawasan



4.5.1 Analisis Sinkronik Tahap 1 Pra Kolonial (Tahun <1767)

Malang dikuasai oleh Kerajaan Kanjuruhan dan Kerajaan Singosari mempunyai peran penting di Pulau Jawa. Permukiman penduduk pribumi dan pendatang masih tersebar secara tidak teratur. Dan banyak sekali daerah yang masih terdiri dari hutan belantara.

A. Politik

Sebelum era kolonial, Kota Malang memiliki dua kerajaan yaitu, kerajaan kanjuruhan yang berpusat di lowokwaru, dan kerajaan singosari yang berpusat di singosari, kabupaten malang. Pada era kerajaan tersebut, diketahui bahwa disekitar wilayah studi, yang berdekatan dengan kelurahan kotalama malang, merupakan ibukota kerajaan tumapel (cikal bakal kerajaan singosari) yang bernama kutaraja, yang berdekatan dengan sungai brantas.

B. Ekonomi

Kegiatan ekonomi di Kota malang, masih menggunakan sistem barter di pasar-pasar yang didirikan oleh kerajaan. Kegiatan tersebut umumnya bertukar antara hewan ternak, hasil cocok tanam, emas dan perhiasan.

C. Sosial-budaya

Pusat pemerintahan Kerajaan Singosari berpusat di singosari, dan kerajaan Singosari mempunyai andil besar dalam pergerakan budaya di pulau jawa, karena memiliki asimilasi dengan budaya hindu yang pada saat itu merupakan Agama yang dianut beberapa kerajaan besar di Indonesia, Sedangkan kerajaan Kanjuruhan sendiri memiliki andil bagi sosial kota malang.

4.5.2 Analisis Sinkronik Tahap II Era Awal Kolonial (Tahun 1767-1910)

Pada tahap ini morfologi kota mengalami perkembangan yang signifikan, zoning regulasi, karena pada era ini mulai dibangun fasilitas serta pembangunan kota Malang secara signifikan oleh kolonial belanda.

A. Politik

Pemerintahan era kolonial, membagi daerah berdasarkan etnis dan ras, sehingga memiliki daerah-daerah khusus bagi bangsa belanda, etnis tionghoa, bangsa arabian, dan pribumi sendiri. Arsitektur yang ada pun

membentuk pola tersendiri sesuai dengan daerah hunian masing-masing etnis. Pusat pemerintahan berada di balai kota malang .

B. Ekonomi

Pada era ini, terdapat perubahan signifikan pada wilayah studi. Perubahan yang ada berada pada guna lahan yang pada era sebelum koloial berupa hutan, Pada era kolonial, sudah terdapat etnis tionghoa yang menghuni, dan mendirikan pasar besar juga rumah sekaligus toko. Oleh karena itu pada era kolonial, jalan pasar besar dinamakan, *Petjinan Straat* .Pada awalnya keberadaan pasar besar sendiri, merupakan bentukan dari etnis tionghoa , namun oleh pemerintah belanda, diambil alih dan digunakan sebagai sarana perdagangan dengan skala kota.

C. Sosial-budaya

Karena etnis china yang menghuni jalan pasar besar, maka secara budaya juga terinfiltrasri budaya tionghoa . Hal ini dapat dilihat pada pola bangunan yang rapat seperti kembar, khas dari ruko yang didirikan etnis tionghoa. Pola rumah toko juga mempengaruhi bentuk hunian dan pola jalan tersebut. Terjadi asimilasi antara bentuk bangunan dengan arsitektur kolonial , dan masyarakat juga memiliki interaksi dengan etnis belanda.

4.5.3 Analisis Sinkronik Tahap III Akhir Kolonial (Tahun 1910-1940)

Pada tahun 1914, adalah gemeente Malang era kolonial resmi berdiri sebagai kota yang terpisah dengan karesidenan pasuruan. Dipimpin oleh H.I Bussemaker, perkembangan kota malang pada era ini cenderung pesat, karena memiliki lokasi yang strategis sehingga memiliki nilai ekonomis tersendiri.

A. Politik

Pada tahun 1914-1938 pembangunan kota Malang dicanangkan oleh Ir. Thomas Karsten sebagai perencanaan pertama di Kota Malang, membagi Kota Malang dengan 8 Bouwplan. Pada pemerintahan kolonial, Pasar Besar diakusisi oleh pemerintah belanda, tidak lagi dikelola oleh masyarakat tionghoa. Pada akhir kolonial, pejuang kemerdekaan berhasil mengusir kolonial belanda, dari Kota Malang. Kondisi politik ditentukan oleh pemerintah Indonesia.

B. Ekonomi

Koridor Jalan Pasar Besar memiliki otonomi tersendiri pada era ini, sehingga dari segi pengelolaan di kelola oleh masyarakat sekitar, dan pasar besar yang menjadi pusat dari kegiatan ekonomi kota malang pada saat itu dikelola oleh pemerintah kota malang.

C. Sosial-budaya

Koridor jalan pasar besar Kota Malang tidak mengalami perubahan besar pada era ini. Kondisi masyarakat tetap, tidak ada perubahan penduduk yang bermukim pun tetap etnis tionghoa dan terjadi asimilasi dengan kolonial belanda serta pribumi. Perpaduan ini dapat terlihat dari arsitektur bangunan yang ada yang lebih menuju pada arsitektur kolonial, meninggalkan ornamen-ornamen tionghoa.

4.5.4 Analisis Sinkronik Tahap IV Penjajahan Jepang-Agresi Militer Belanda (Tahun 1940an-1960an)

Pada periode ini periode pendudukan jepang tidak terlalu terasa pada periode ini, namun pada agresi belanda , terdapat penghancuran beberapa bangunan sejarah kota malang, salah satunya adalah pasar besar malang dan gedung concordia (sarinah pada saat ini). orde lama dimulai oleh presiden soekarno yang membangun indonesia secara total, dengan manipol usdek dan pemusatan ideologi organisasi masyarakat dengan berpusat pada pancasila. Dalam era ini pembangunan terasa di kota-kota besar.

A. Politik

Stabilitas pada era ini cukup berguncang, karena transisi 3 masa pemerintahan yaitu belanda, jepang dan kemerdekaan indonesia. Meskipun untuk kawasan studi ini, pengaruh jepang tidak mempengaruhi secara signifikan, namun pasca agresi militer belanda, menyebabkan hancurnya pasar besar malang akibat peperangan.

B. Ekonomi

Era ini tetap pada aktivitas jual beli koridor jalan pasar besar malang secara garis besar, namun pada beberapa saat terganggu oleh peperangan saat agresi belanda serta hancurnya pasar besar malang. Setelah agresi militer belanda berakhir, maka aktivitas ekonomi kembali.

C. Sosial-budaya

Koridor jalan pasar besar Kota Malang tidak mengalami perubahan besar pada era ini. Kondisi masyarakat tetap, tidak ada perubahan penduduk yang bermukim pun tetap etnis tionghoa, hanya dalam perdagangan melakukan interaksi dengan pribumi.

4.5.5 Analisis Sinkronik Tahap V Era Modern (Tahun 1960an-2014)

Pada masa ini, pembangunan didasarkan pada dokumen perencanaan yang bersifat top down, sehingga kebijakan yang ada mengikuti nomenklatur dari pusat turun ke daerah. Ditunjang dengan sistem otonomi daerah sehingga Kota Malang memiliki kebijakan tersendiri dalam mengatur daerahnya.

A. Politik

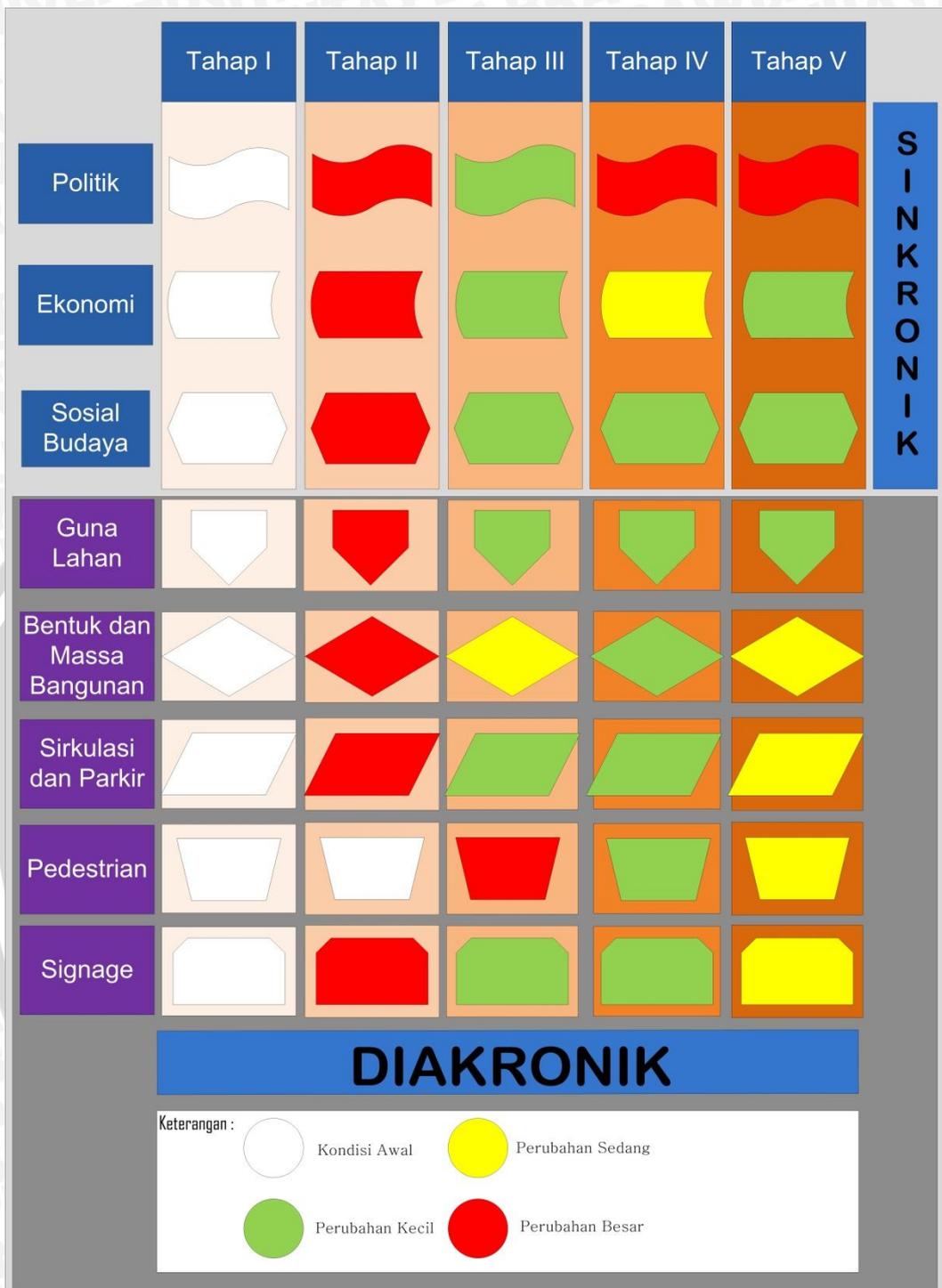
Pada masa pasca reformasi, tidak terjadi perubahan signifikan pada wilayah studi. Stabilitas yang ada tetap terjaga hingga pada saat ini. Sehingga dapat dilihat pada wilayah studi pada saat ini tetap menggambarkan masa lalu.

B. Ekonomi

Secara aspek ekonomi tidak terjadi perubahan signifikan pada wilayah studi. Stabilitas yang ada tetap terjaga hingga pada saat ini. Sehingga dapat dilihat pada wilayah studi pada saat ini tetap menggambarkan masa lalu. Secara garis besar tidak terlalu berubah, tetap menggambarkan daerah perdagangan jasa pada masa lalu.

C. Sosial-budaya

Tidak terdapat perubahan mencolok pada era ini, karena fungsi bangunan tetap pada perdagangan dan jasa. Penghuninya pun tetap dimiliki oleh etnis tionghoa, interaksinya pun tetap pada pembeli yang pribumi. Nyaris tidak ada perubahan yang signifikan pada era ini .



Gambar 4.20 Sinkronik Diakronik Koridor Jalan Pasar Besar Malang

4.5.6 Interpretasi Sinkronik-Diakronik dalam Pembentuk Kawasan

Dalam pembentukan kawasan koridor jalan Pasar Besar Malang berdasarkan dari data sejarah kawasan yang ada, perubahan terbesar pada fungsi kawasan terletak pada tahap 1 pra kolonial tahun <1767 menuju pada tahap 2 era kolonial pertama tahun 1767 – 1910.

- Aspek Politik

Pasca pembangunan dari wilayah studi yang awalnya berupa hutan hingga membentuk kota, pemerintahan era kolonial membagi daerah berdasarkan etnis dan ras, sehingga memiliki daerah-daerah khusus bagi bangsa belanda, etnis Tionghoa, bangsa arabian, dan pribumi sendiri. Arsitektur yang ada pun membentuk pola tersendiri sesuai dengan daerah hunian masing-masing etnis. *Stadsgemeente* Malang memberikan etnis Tionghoa wilayah pecinan yang berada pada Pasar Besar Malang. Keberadaan Klenteng Eng Ang Kiong menjadi pertanda kehadiran etnis Tionghoa di kawasan Jalan Pasar Besar Malang yang berlangsung hingga saat ini. Tipologi bangunan cenderung pada *nieuw bowen*.

- Aspek Ekonomi

Pada Tahap 2 tahun 1767-1910, terdapat perubahan signifikan pada wilayah studi. Perubahan yang ada berada pada guna lahan yang pada era sebelum koloial berupa hutan. Pada era kolonial, sudah terdapat etnis tionghoa yang menghuni, dan mendirikan pasar besar juga rumah sekaligus toko. Oleh karena itu pada era kolonial, jalan pasar besar dinamakan, *Petjinan Straat* . Perubahan pasar besar terjadi di periode diantara tahun 1940-1960 yaitu, hancurnya pasar besar malang akibat peperangan. Selain pasar besar, perubahan kawasan tidak terlalu besar. Hal ini cenderung terus berlanjut pada Tahap 4 dan Tahap 5, hanya terdapat perubahan pengelola pasar besar serta *signage* kawasan.

- Aspek Sosial Budaya

Perubahan signifikan cenderung terjadi pada tahap 2 yaitu periode tahun 1767-1910 dimana etnis Tionghoa mulai mendiami kawasan koridor Jalan Pasar Besar Malang. Tradisi etnis Tionghoa yang membentuk perdagangan padat pun terjadi pada era tersebut, sehingga membentuk pola permukiman mengikuti jalan, dan berbentuk *grid*. Pola bangunan terpengaruh oleh keberadaan Klenteng Eng Ang Kiong yang berdiri tahun 1835 sebagai tempat peribadatan etnis Tionghoa yang mendiami jalan Pasar Besar Malang. Secara umum pengaruh pada pembentuk kawasan hanya terjadi pada tahap 2, untuk tahap berikutnya tidak terdapat pengaruh yang cukup berarti.

4.6 Konsep Pelestarian Kawasan Koridor Jalan Pasar Besar Malang

Berdasarkan dari data kawasan yang diperoleh dari analisis deskriptif terkait dengan karakteristik kawasan berkaitan dengan elemen pembentuk kawasan dan sejarah perkembangan kawasan melalui analisis sinkronik diakronik, maka dilakukan Konsep pelestarian kawasan koridor jalan pasar besar malang yang bertujuan guna menjaga identitas kawasan sebagai berikut (**Tabel 4.27**) :



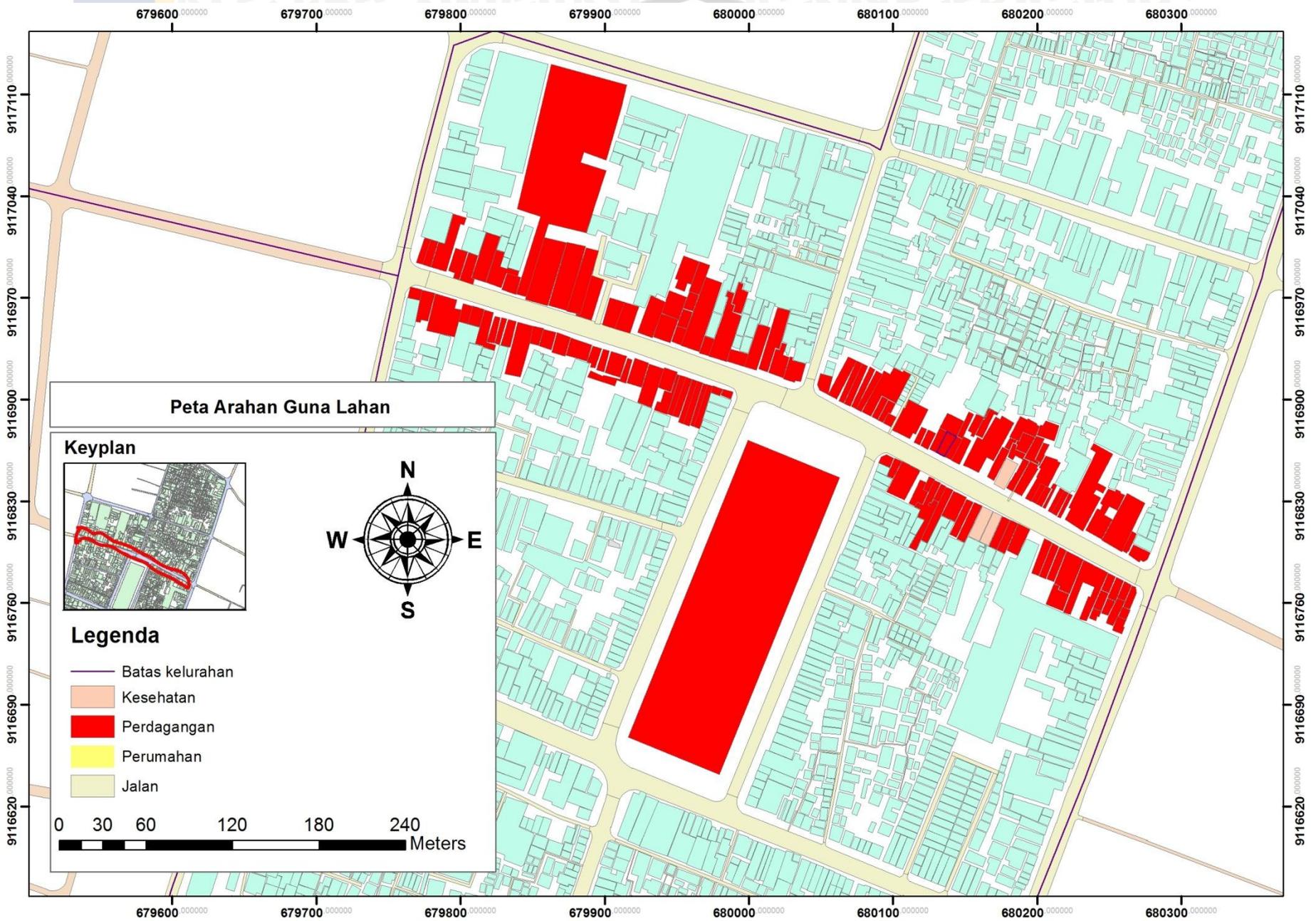
Tabel 4.27 Konsep Arahkan Pelestarian Kawasan

Elemen Pembentuk Kawasan	Eksisting	Tinjauan Aspek Kesejarahan Kawasan	Konsep Pelestarian
Guna Lahan	Didominasi oleh guna lahan Perdagangan dan Jasa Guna lahan daerah wilayah studi terdiri dari 88 bangunan jasa dan perdagangan, 2 bangunan Kesehatan dan 1 hunian.	Berdasarkan Analisis Sinkronik Diakronik, Guna lahan pada Koridor Jalan Pasar Besar Malang tidak mengalami perubahan signifikan sejak era kolonial.. Pertokoan yang di dominasi oleh masyarakat tionghoa ini menjadi pusat perdagangan karena mayoritas kegiatan yang dilakukan penduduknya ada pada sektor perdagangan.	Dari guna lahan yang ada hendaknya tetap dijaga fungsi utama dari koridor jalan pasar besar Malang sebagai kawasan perdagangan tradisional yang sudah menjadi ciri khas kawasan sejak era kolonial hingga saat ini, untuk bangunan dengan guna lahan lain, direkomendasikan untuk mengikuti perdagangan (Gambar 4.21).
Bentuk dan Massa Bangunan	<i>Fasade</i> bangunan yang terbentuk di bangunan didominasi oleh bangunan yang memiliki ketinggian serupa yang berdempetan, dari total 149 bangunan yang ada pada wilayah studi, 98,5 % bangunan memiliki koefisien dasar bangunan dengan presentase KDB diantara 91-100% dan ketinggian bangunan di dominasi dengan bangunan 2 lantai sebanyak 116 bangunan, dan bangunan dengan 3 lantai sebanyak 29 bangunan.	Jika melihat dari analisis sinkronik diakronik, maka didapatkan bahwa kawasan koridor jalan pasar besar malang didominasi oleh perdagangan dan jasa sejak era kolonial dengan kepadatan tinggi. Bangunan yang ada berupa konsep <i>nieuw bowen</i> yang berlantai 2 yang berdempetan dan berdempetan atu dengan yang lain, dikarenakan sistem pembangunan yang bersamaan.	Dominasi dari bangunan kuno perdagangan berlantai dua hendaknya dipertahankan. Bangunan baru yang akan dibangun tidak boleh menggunakan ketinggian diatas 3 lantai dengan asumsi tidak mengganggu garis cakrawala dari <i>skyline</i> yang terbentuk dari era kolonial. Sehingga tercipta keteraturan serta garis cakrawala yang dapat menjadi ciri khas dari kawasan koridor jalan pasar besar malang. (Gambar 4.22)
Sirkulasi dan Parkir	Jalan Pasar Besar memiliki kelas jalan Kolektor Primer, dimana kondisi badan jalannya masih optimal untuk dilalui oleh kendaraan yang melintas. Aspal Yang ada dikawasan wilayah studi tergolong aspal hotmix. Perkerasan aspal hotmix biasanya ruas jalan yang memiliki	Koridor Jalan Pasar Besar merupakan tempat perdagangan yang bertempat di pusat kota. Tentunya memiliki sirkulasi yang tergolong tinggi dengan skala kota malang,. Parkir yang on street sudah terjadi sejak era kolonial, dikarenakan bangunan kuno yang ada memiliki pola yang berhimpitan dengan pedestrian.	Melihat dari pola bangunan kuno yang ada berhimpitan dengan badan jalan, maka tidak dimungkinkan penambahan parkir off street pada bangunan kuno, dikarenakan dapat mengganggu/merubah dari visual bangunan tersebut. Serta penertiban bagi pelanggar rambu dilarang

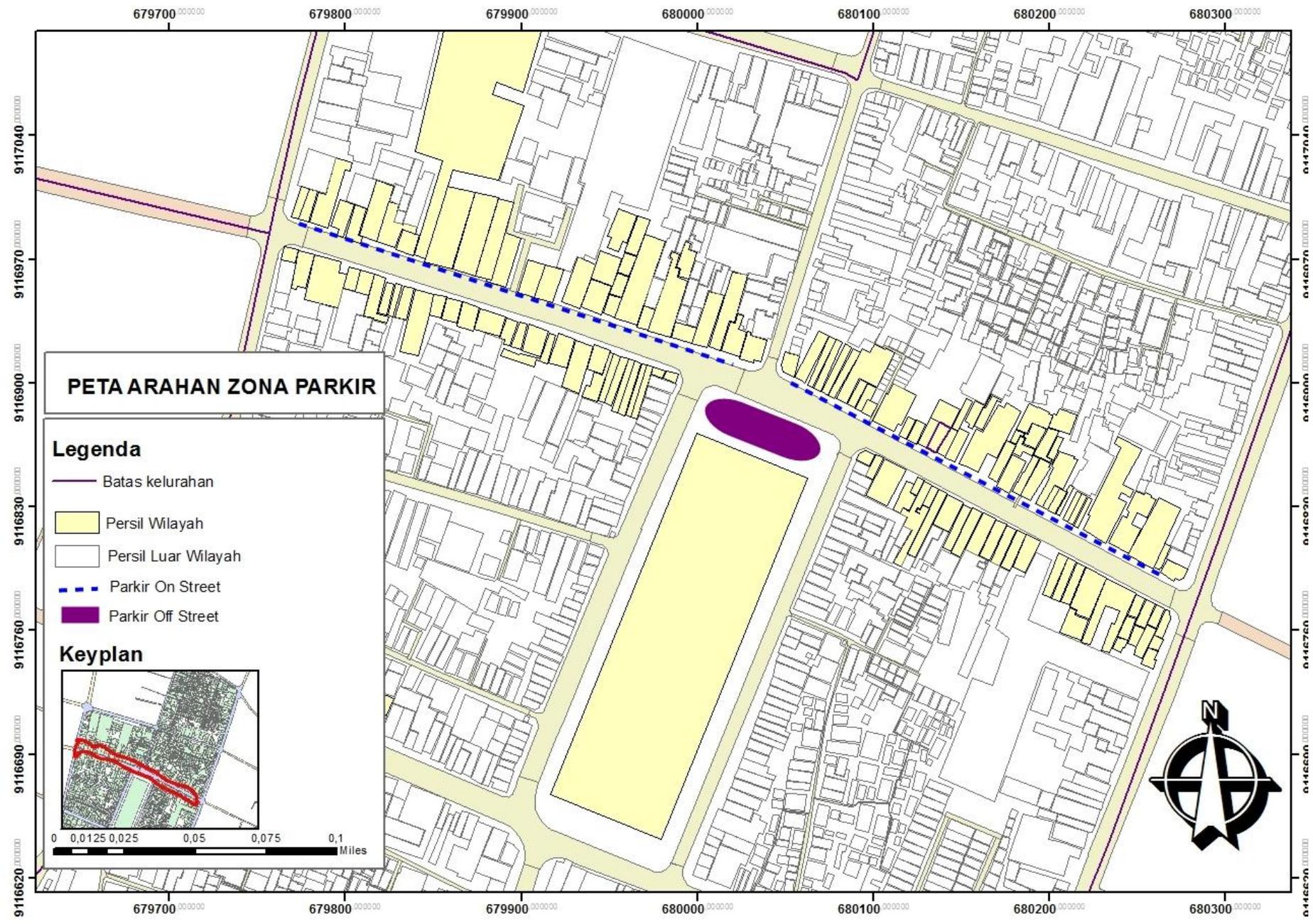
Elemen Pembentuk Kawasan	Eksisting	Tinjauan Aspek Kesejarahan Kawasan	Konsep Pelestarian
Pedestrian	<p>hirarki tinggi dan akses yang padat. Jenis aspal yang kualitasnya paling tinggi sehingga tampak halus. Parkir yang ada di wilayah merupakan parkir On-Street yang artinya parkir berada di bahu jalan, untuk Off-Street parking yang tidak berada di badan jalan berada di Pasar Besar Matahari Dept.Store</p>	<p>Keberadaan PKL mempengaruhi visualisasi dari ciri dari koridor jalan pasar besar yang merupakan pertokoan ruko tradisional yang ada, karena cenderung sporadis dan tidak tertata. Pedestrian yang ada pada koridor jalan pasar besar malang termasuk pada kategori jalur pejalan kaki pada pusat kota</p>	<p>parkir bagi sisi utara jalan pasar besar 1 & 2. (Gambar 4.23)</p> <p>Adanya relokasi terhadap pedagang kaki lima karena dinilai cukup kontras dengan bangunan bangunan kolonial yang merupakan ruko tionghoa dengan kepadatan tinggi. Jika tidak dengan relokasi maka alternatif lain adalah penataan PKL agar menunjang kawasan.</p>

Elemen Pembentuk Kawasan	Eksisting	Tinjauan Aspek Kesejarahan Kawasan	Konsep Pelestarian
Signage	<p>Reklame yang menutupi bangunan kuno tergolong pada <i>commercial signage</i> , dilihat dari peraturan yang ada, reklame tidak melanggar peraturan. Namun ketika dilihat dari esensi pelestarian, maka reklame tersebut mengurangi pandangan masyarakat pada bangunan yang ada. Karena menutupi 30% dari muka bangunan yang ada. Jumlah bangunan yang memiliki reklame seperti diatas adalah 13 bangunan dari jumlah keseluruhan bangunan kuno sebanyak 60 bangunan kuno.</p>	<p>Reklame <i>commercial signage</i> yang ada cenderung menutupi bangunan kuno tentunya mengurangi keindahan dari bangunan kuno tersebut. Jika melihat pada sejarah kawasan, reklame papan nama cenderung hanya 10 % saja dari muka bangunan.</p>	<p>Penataan Signage dikhususkan pada letak dan ukuran <i>commercial signage</i> agar tidak menempel pada muka bangunan. Sehingga keindahan visual bangunan kuno, serta keterawatan bangunan yang lebih terjaga. Memang pada kondisi eksisting papan nama toko tidak melanggar perda terkait. Namun secara estetika tentunya diharapkan ada pengendalian terhadap papan nama yang berada pada muka bangunan kuno. Ukuran 10% dari muka bangunan dirasa sudah cukup bagi papan nama toko, sehingga tidak mengurangi estetika pada bangunan kuno. (Gambar 4.24)</p>

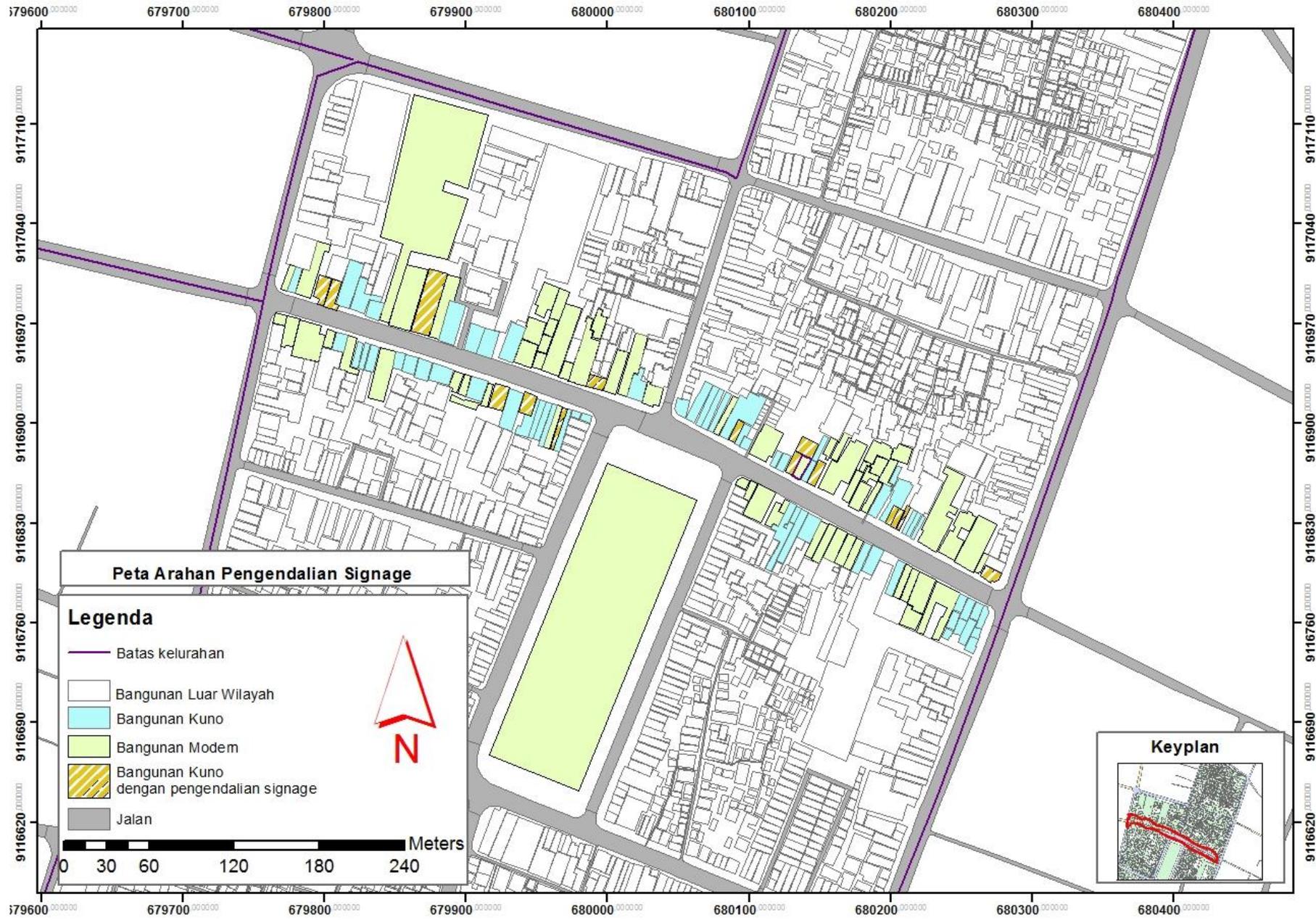
Sumber : Hasil Analisis (2014)



Gambar 4.21 Peta Arahan Guna Lahan



Gambar 4.23 Peta Arahkan Zona Parkir



Gambar 4.24 Peta Arahan Pengendalian Signage

4.7 Konsep Pelestarian Bangunan Kuno

Bentuk dan banyaknya matrik ditentukan oleh variabel kriteria makna kultural yang digunakan. Berikut adalah tabel kriteria makna kultural. Diagram tersebut merupakan bentuk hirarki berdasarkan faktor-faktor prioritas yang digunakan dalam penentuan nilai makna kultural. Dari tabel tersebut akan keluar matrik yang menjadi dasar perhitungan dalam mencari bobot prioritas nilai makna kultural (**Tabel 4.28**).

Tabel 4.28 Kriteria makna Kultural

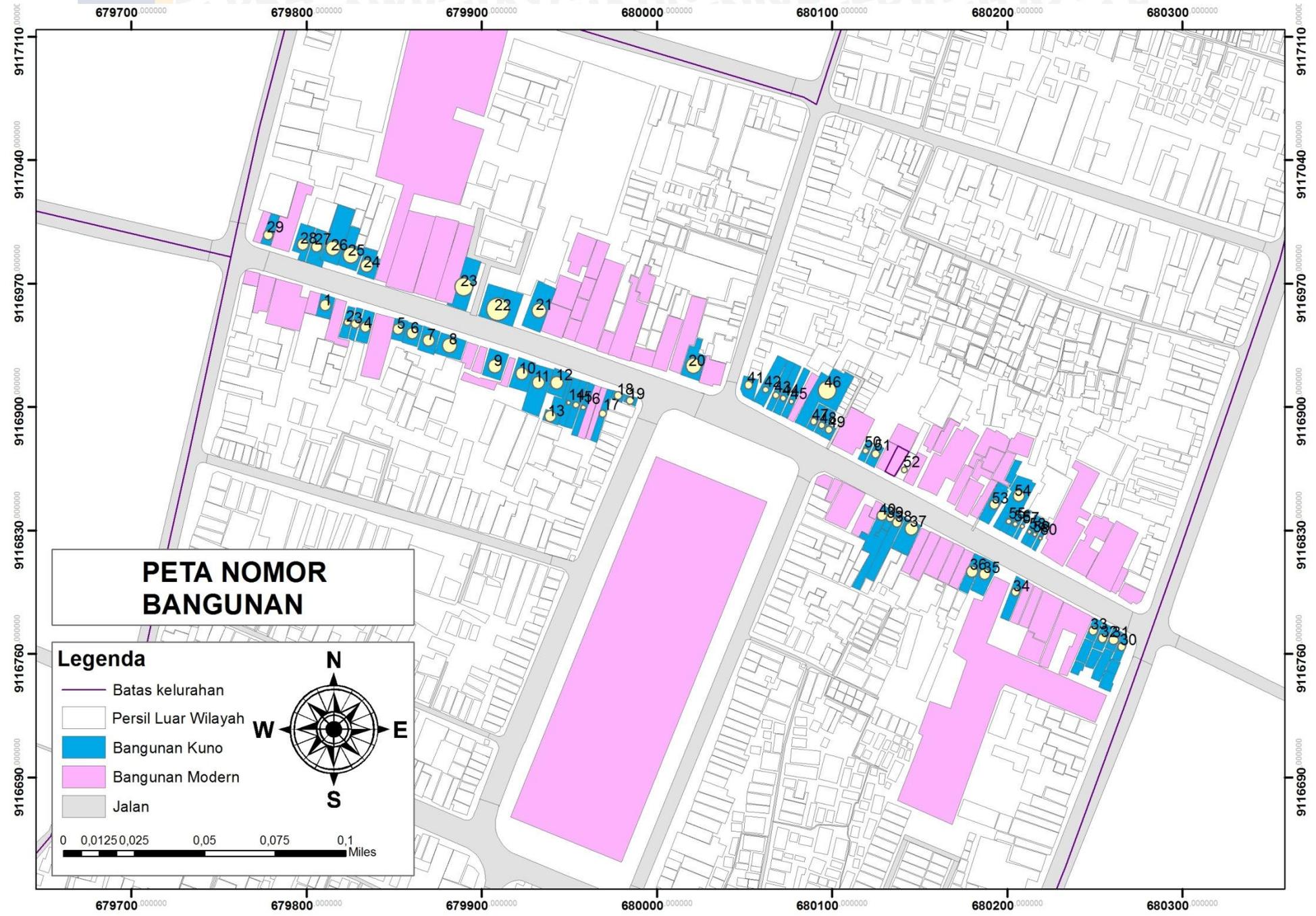
No.	Aspek Kajian	Sub Variabel Makna Kultural
1.	Arsitektural	Estetika
		Keaslian
		Keterawatan
2	Historis	Kelangkaan
		Keluarbiasaan
3.	Fungsi Kawasan	Pemerkuat Kawasan

Sumber : Nurmala (2003) Ranperda Sosbud Kota Malang (2012-2032)

Bangunan yang akan diarahkan dalam pelestarian ini merupakan bangunan dengan persyaratan berdasarkan UU Cagar Budaya No. 11 tahun 2010, beberapa kriteria bangunan dapat dijadikan bangunan cagar budaya adalah :

1. Berusia minimal 50 tahun;
2. Mewakili masa gaya paling singkat berusia 50 tahun.

Pada wilayah studi yaitu koridor Jalan Pasar Besar Malang terdapat 60 bangunan kuno yang berusia 50 tahun atau lebih dan juga menggambarkan gaya arsitektur yang ada pada saat itu (**Gambar 4.26**). Berdasarkan poin makna kultural diatas, maka akan ditentukan bangunan dengan potensial rendah, sedang dan tinggi serta tindakan pelestarian masing-masing.



Gambar 4.26 Peta Nomor Bangunan Kuno

4.7.1 Analisis AHP

Metode *development* digunakan untuk prioritas teknis mengenai pelestarian di lokasi studi dengan menggunakan *Analytic Hierarchy Process*. Nilai yang diperoleh untuk pembobotan berdasarkan dari kuisioner terhadap pihak terkait. Perhitungan bobot menggunakan metode *Analytic Hierarchy Process*. Metode AHP yang dilakukan dalam studi ini menggunakan aksioma 1, yaitu *Reciprocal Comparison*, artinya pengambilan keputusan harus dapat membuat perbandingan dan menyatakan prefensinya. Prefensi tersebut harus memenuhi syarat resiprokal, yaitu kalau A lebih disukai daripada B dengan skala X, maka B lebih disukai daripada A dengan skala $1/X$. Dengan narasumber sebagai berikut:

1. Bapak Ir. Sucipto Adi (Kecamatan Klojen Malang)
2. Bapak Syahri Ramadhan ST., (Heritage Preservation Society)
3. Bapak Drs. Rizman Usman M.Pd (Ilmu Budaya Universitas Negeri Malang)

Proses perhitungan AHP ini menggunakan microsoft excel yang telah dilengkapi rumus untuk menunjukkan matriks perbandingan berpasangan dan normalisasi matriks. Perhitungan menggunakan microsoft excel dilakukan dengan mengisi data hasil survey ke dalam kotak matriks perbandingan. Kemudian hasil perhitungan AHP akan diproses secara otomatis termasuk normalisasi matriks dengan perhitungan eigenvector dan eigenvalue melalui operasi matriks. Untuk mengetahui vektor prioritas dapat diketahui dari hasil principal eigenvector dengan dilihat nilai Lambda maks, apabila nilai lambda semakin mendekati nilai n maka konsistensi hasil semakin baik. Dalam perhitungan, ratio konsistensi dianggap valid apabila hasil perhitungan CR kurang dari 10%, begitu juga sebaliknya apabila nilai CR lebih dari 10% maka ratio konsistensi dianggap tidak valid sehingga perlu dilakukan pengambilan data ulang ke responden. Variabel yang dianalisis menggunakan perhitungan AHP adalah variabel makna kultural. Lalu hasil wawancara merupakan input dalam perhitungan AHP menggunakan *multiple choice* dengan $\alpha : 0,1$ (saaty), maka didapatkan hasil sebagai berikut:

Tabel 4.29 Hasil pembobotan AHP

No.	Aspek Kajian	Bobot VP
1.	Arsitektural	0,26
2.	Historis	0,64
3.	Fungsi Kawasan	0,10

Dengan Rasio Konsistensi (CR) sebesar 0,04 yang artinya bahwa perhitungan AHP yang dilakukan dinyatakan konsisten dan dapat diterima.

4.7.2 Perhitungan dan Penilaian Makna Kultural berdasarkan AHP

Arahan pelestarian kawasan ditentukan menggunakan metode analisis *development*, yang merupakan analisis lanjutan dari hasil analisis deskriptif dan evaluatif yang telah dilakukan sebelumnya. Menentukan arahan pelestarian kawasan berdasarkan hasil analisis deskriptif mengenai karakteristik kawasan serta penilaian makna kultural. Pada tahap ini arahan pelestarian ditentukan berdasarkan hasil analisis deskriptif tentang karakteristik kawasan berdasarkan dengan 6 element makna kultural yang ada, maka dapat ditemukan (**Tabel 4.30**).

Tabel 4.30 Kriteria Makna Kultural

No.	Variabel	Sub Variabel	Skor	Keterangan
1.	Arsitektural	Estetika	1	Bangunan tidak mencerminkan arsitektur era tertentu
			2	Bentuk dan gaya bangunan sudah berubah dari aslinya
			3	Memiliki gaya bangunan perpaduan
			4	Memiliki bentuk , gaya bangunan yang tetap
			5	Memiliki bentuk , gaya, struktur, karakter bangunan yang tetap seperti pertama kali berdiri
2.	Arsitektural	Keaslian	1	Terjadi perubahan total pada elemen bangunan
			2	Bahan, fungsi, dan fasade bangunan berubah
			3	Bahan dan fungsi bangunan berubah
			4	Bahan bangunan tidak berubah
			5	Bentuk, bahan, fungsi dan fasade bangunan tidak berubah
3.	Arsitektural	Keterawatan	1	Tidak memiliki fungsi dan tidak terawat (kosong)

No.	Variabel	Sub Variabel	Skor	Keterangan
			2	Tidak memiliki fungsi, terawat
			3	Memiliki fungsi, tetapi fisik bangunan tidak terawat dengan baik
			4	Memiliki fungsi, fisik bangunan terawat tetapi tidak atau kurang bersih
			5	Memiliki fungsi, bersih, dan fisik bangunan terawat
4.	Historis	Kelangkaan	1	jumlah bangunan dengan pola serupa merupakan pola umum yang ada pada kawasan studi, lebih dari 15 bangunan
			2	jumlah bangunan serupa cukup banyak , diantara 10-14 bangunan
			3	Jumlah bangunan tidak banyak, antara 6-9 bangunan
			4	Jumlah bangunan dengan pola yang sama cukup sedikit, diantara 2-5 bangunan
			5	Bangunan tersebut merupakan satu-satunya yang memiliki pola yang sangat berbeda dengan bangunan lainnya
5.	Historis	Keluarbiasaan	1	Tidak memiliki aspek keluarbiasaan dalam kawasan
			2	Bukan bangunan cagar budaya
			3	Bangunan tertua atau tertinggi atau merupakan cagar budaya
			4	Bangunan tertua dan atau tertinggi dan merupakan cagar budaya
			5	Bangunan tertua, bangunan tertinggi, bangunan terbesar sekaligus merupakan cagar budaya
6.	Fungsi Kawasan	Pemerkuat kawasan	1	Bangunan yang tidak memiliki fungsi guna lahan seperti fungsi kawasan, serta arsitektur tidak mewakili arsitektur colonial
			2	Bangunan yang tidak memiliki fungsi guna lahan seperti fungsi kawasan, serta arsitektur yang ada cenderung pada corak perpaduan
			3	Bangunan yang tidak memiliki fungsi guna lahan seperti fungsi kawasan, serta arsitektur yang ada cenderung pada corak kolonial
			4	Bangunan yang memiliki fungsi guna lahan sesuai fungsi kawasan dan mewakili arsitektur perpaduan.

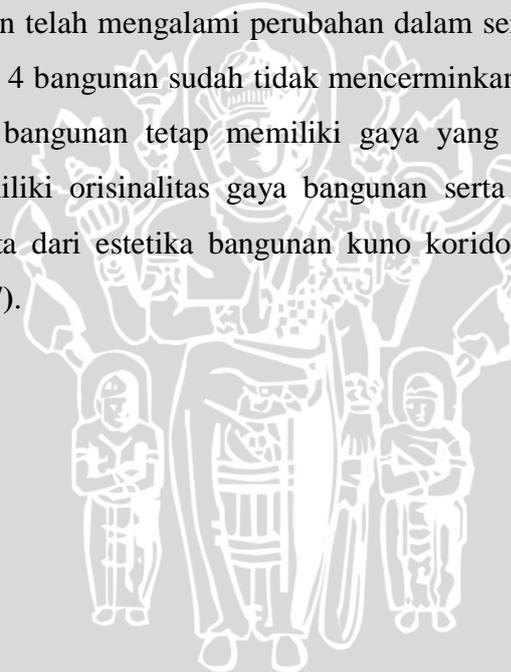
No.	Variabel	Sub Variabel	Skor	Keterangan
			5.	Fungsi bangunan sesuai dengan fungsi kawasan dan arsitektur kolonial.

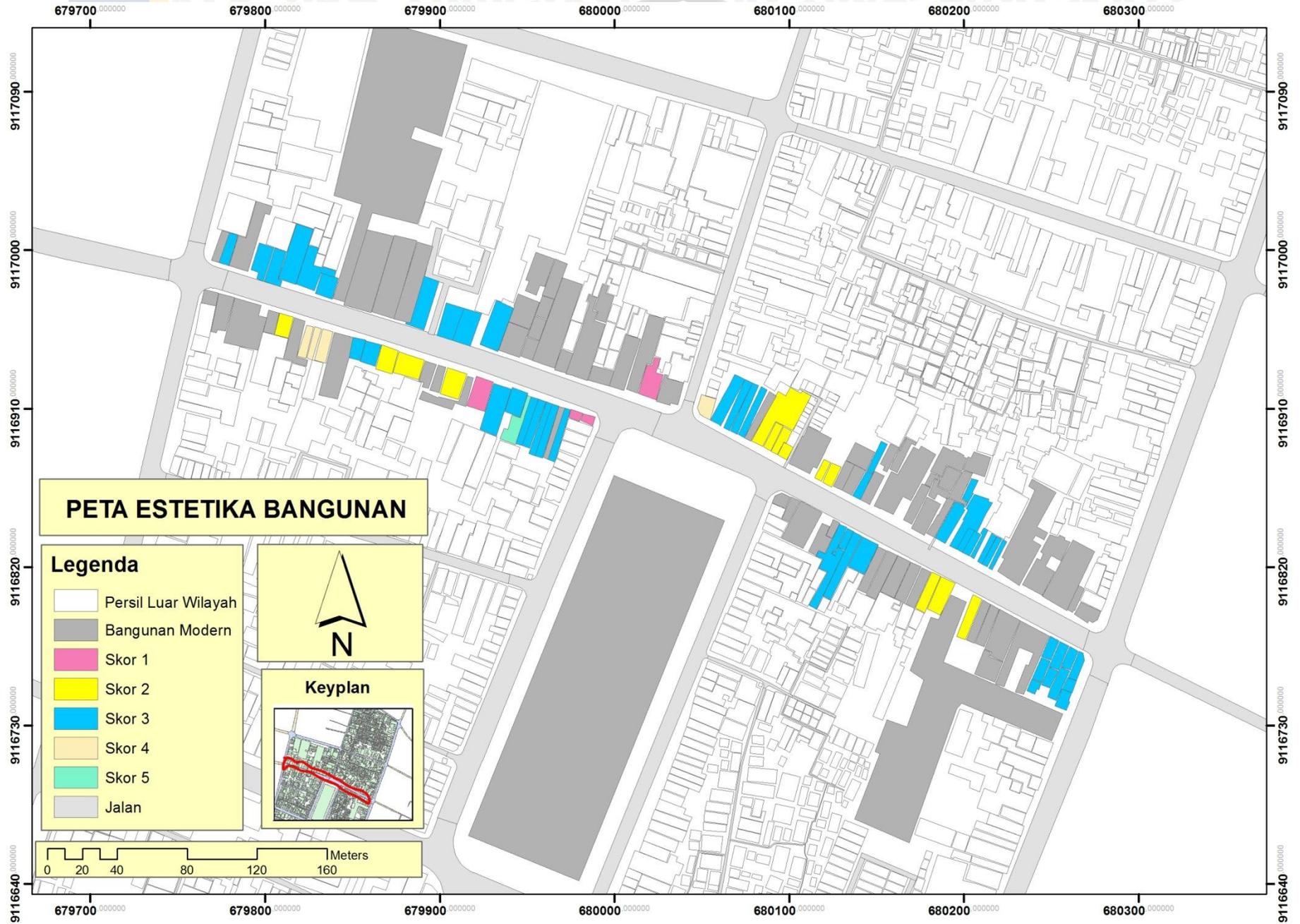
Sumber : Nurmala (2003) Renstra Sosbud Kota Malang (2012-2032)

Berdasarkan makna kultural yang dikaji dalam studi ini, beberapa hal spasial yang dapat membantu dalam merumuskan arahan pelestarian kawasan adalah sebagai berikut :

A. Estetika Bangunan Kuno

Terkait arsitektur pada koridor jalan Pasar Besar Kota Malang, didominasi oleh arsitektur perpaduan antara konsep *shop-house* tionghoa dengan arsitektur kolonial seperti *nieuw bowen*. Terdapat 37 bangunan dengan arsitektur perpaduan, 14 bangunan telah mengalami perubahan dalam seiring perkembangan kawasan perdagangan, 4 bangunan sudah tidak mencerminkan gaya arsitektur era lampau, kemudian 4 bangunan tetap memiliki gaya yang tetap. 1 Bangunan *Indische-Empire* memiliki orisinalitas gaya bangunan serta struktur yang ada. Berikut ini adalah peta dari estetika bangunan kuno koridor jalan Pasar Besar Malang (**Gambar 4.27**).



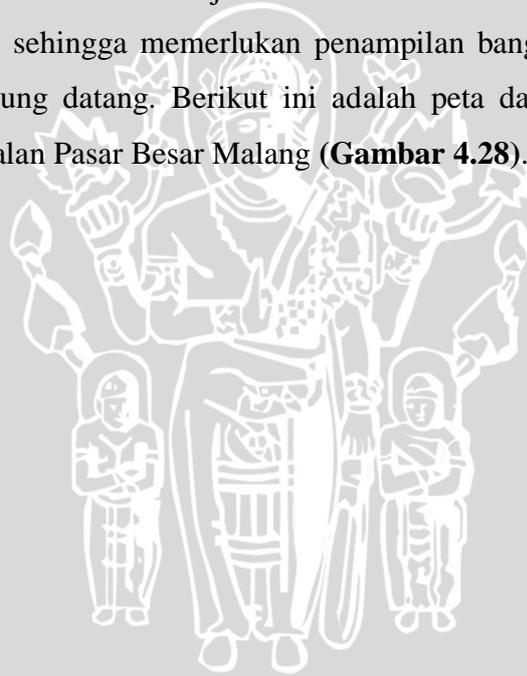


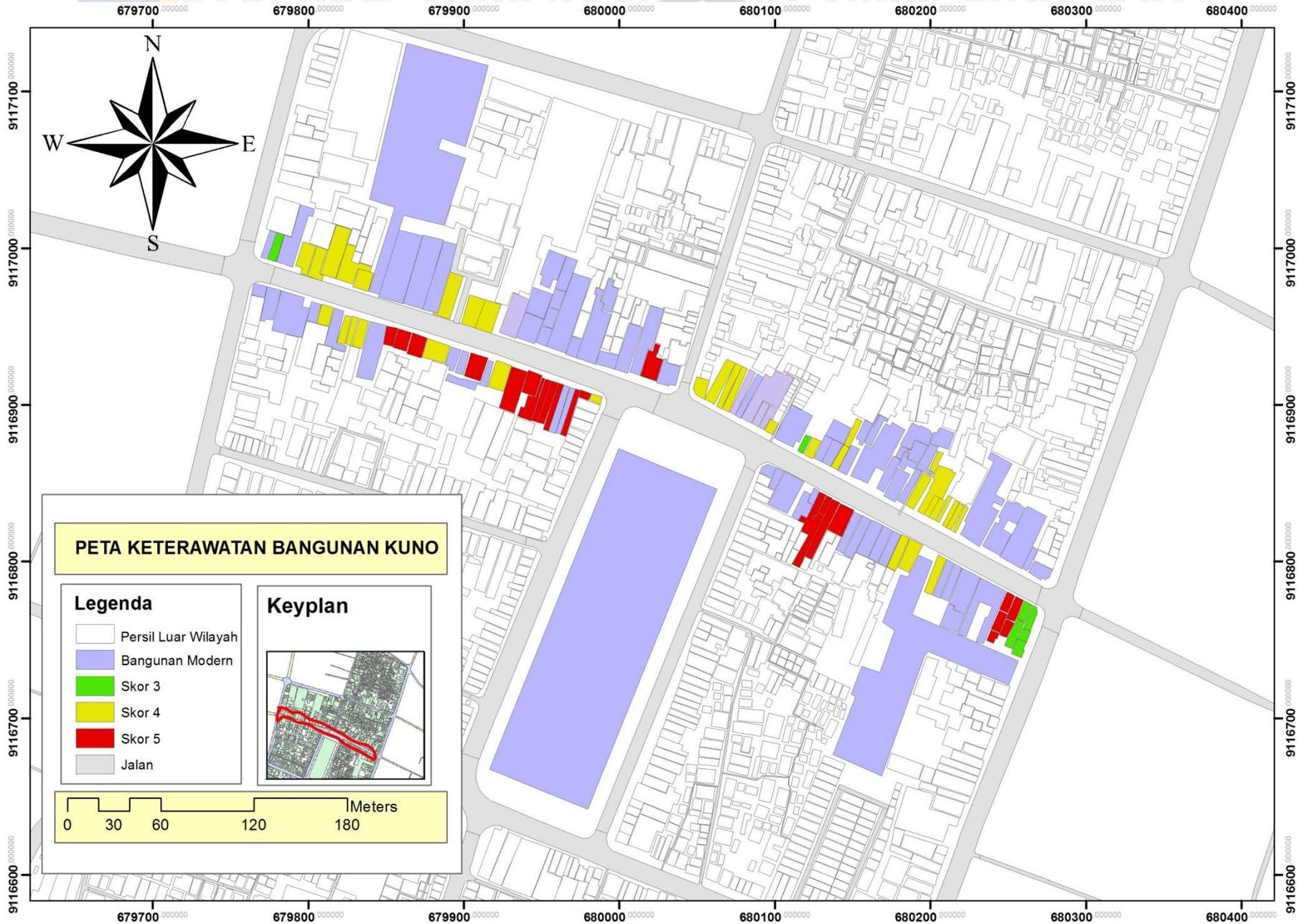
Gambar 4.27 Peta Penilaian Estetika Bangunan

B. Keterawatan Bangunan Kuno

Secara umum bangunan kuno yang terletak pada koridor Jalan Pasar Besar Malang, kondisinya cukup terawat. Terdapat 33 bangunan yang mendapat poin 4 yang artinya memiliki fungsi, fisik bangunan terawat tetapi tidak atau kurang bersih. 4 bangunan mendapatkan poin 3 yang berarti memiliki fungsi, tetapi fisik bangunan tidak terawat dengan baik. 23 bangunan mendapatkan poin 5 Memiliki fungsi, bersih, dan fisik bangunan terawat.

Jika melihat keseluruhan nilai keterawatan bangunan kuno pada Koridor Jalan Pasar Besar Malang berkisar antara nilai 3 sampai dengan 5, artinya perawatan bangunan kuno pada wilayah studi cukup baik. Hal ini diperkirakan ditunjang oleh guna lahan koridor jalan Pasar Besar Malang yang berupa perdagangan dan jasa, sehingga memerlukan penampilan bangunan yang bersih agar menarik pengunjung datang. Berikut ini adalah peta dari aspek penilaian keterawatan Koridor Jalan Pasar Besar Malang (**Gambar 4.28**).



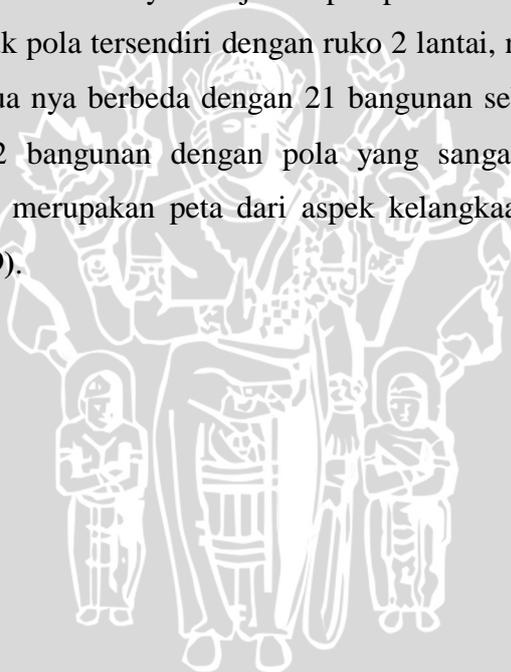


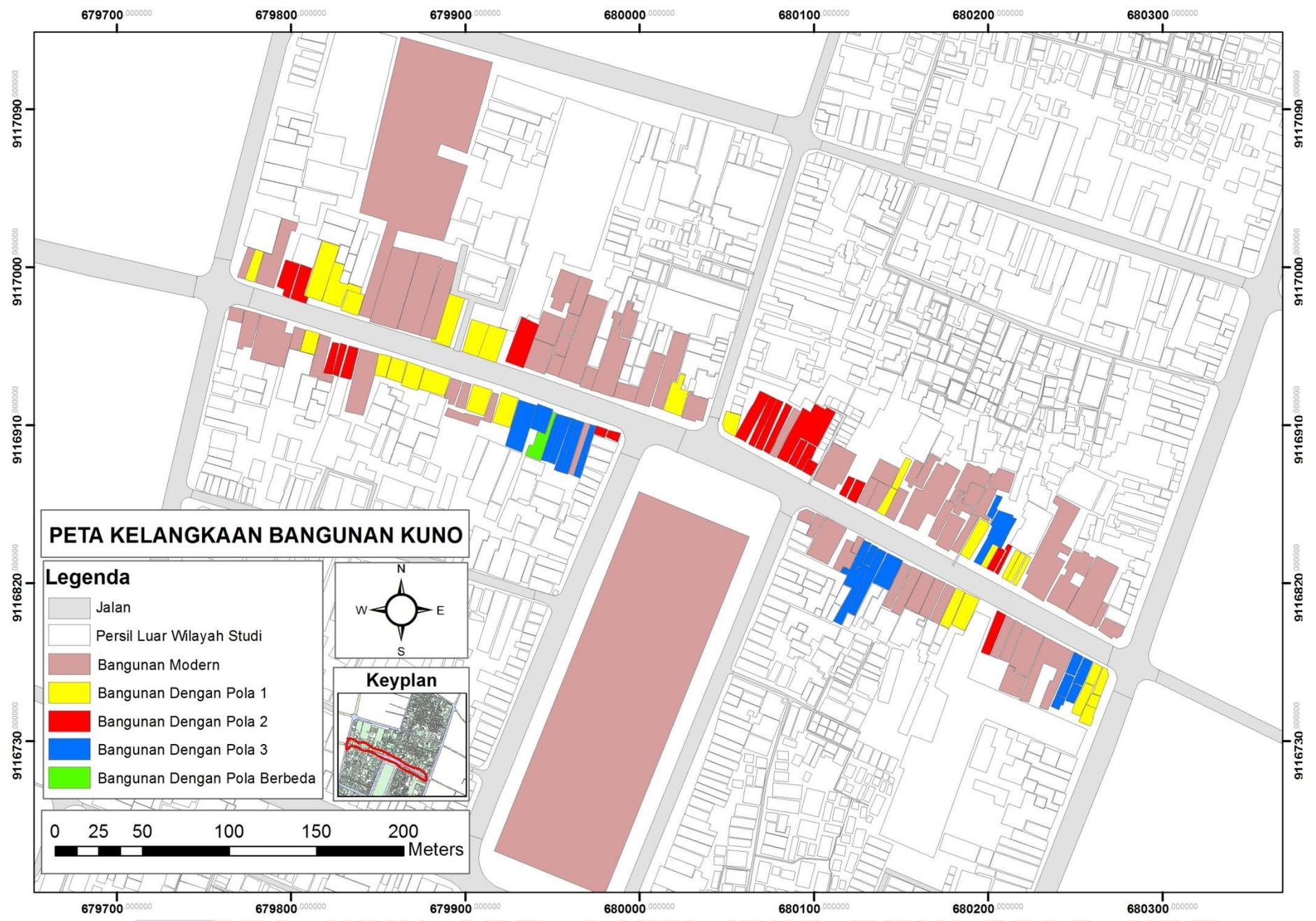
Gambar 4.28 Peta Penilaian Keterawatan Bangunan Kuno

C. Kelangkaan Bangunan Kuno

Koridor jalan Pasar Besar memiliki bangunan yang terkait satu dengan lainnya, khas dengan tipologi ruko tionghoa. Terlebih dalam wilayah studi, bangunan yang ada berbentuk ruko yang dalam kaedah pembangunan etnis tionghoa era lampau, dibangun bersamaan. Sehingga menimbulkan kesan bangunan yang mirip satu dengan lainnya. Hal ini dapat kita lihat pada penilaian kelangkaan bangunan yang menyangkut pada pola bangunan tersebut.

Terdapat 23 bangunan dengan pola serupa yaitu dengan satu lantai serta atap datar merupakan pola ke 1 dalam koridor jalan Pasar Besar Malang. Selain itu terdapat 21 bangunan dengan bentuk ruko yang hampir serupa, hanya untuk saat ini keterawatannya menjadi aspek pembeda menjadi pola ke 2. 13 bangunan membentuk pola tersendiri dengan ruko 2 lantai, namun dari jendela serta bentuk lantai keduanya berbeda dengan 21 bangunan sebelumnya menjadi pola ke 3. Terdapat 2 bangunan dengan pola yang sangat berbeda dengan seluruhnya. Berikut ini merupakan peta dari aspek kelangkaan bangunan kuno yang ada (**Gambar 4.29**).





Gambar 4.29 Peta Penilaian Kelangkaan Bangunan Kuno

D. Keluarbiasaan Bangunan Kuno

Terdapat 4 bangunan kuno pada wilayah studi yang dipilih oleh pemerintah setempat menjadi bangunan cagar budaya. Bangunan yang dipilih adalah bangunan dengan gaya *nieuw bowen* berupa 3 ruko berjajar pada koridor jalan pasar besar 1, serta bangunan pada koridor jalan pasar besar 2. Pemilihan tersebut dianggap mampu mewakili kawasan koridor jalan Pasar Besar Malang sebagai kawasan perdagangan legendaris (**Gambar 4.30**) .



Gambar 4.30 Bangunan yang ditetapkan sebagai bangunan Cagar Budaya

Tentunya diharapkan dari hasil analisis ini juga menghasilkan bangunan lain yang memiliki potensi sebagai cagar budaya. Sehingga hal ini mampu mengangkat sejarah kawasan koridor Jalan Pasar Besar Malang. Berikut ini adalah peta lokasi bangunan cagar budaya pada koridor jalan Pasar Besar Malang berdasarkan dokumen ranperda sosial budaya Kota Malang (**Gambar 4.31**) .



Gambar 4.31 Peta Bangunan Cagar Budaya

Dari hasil skoring pembobotan analisis makna kultural pada kawasan koridor jalan pasar besar kota malang, disesuaikan dengan skala potensial pelestarian yang ada.

Tabel 4.31 Tingkat potensi pelestarian

No.	Skala Skor	Tingkat Pelestarian
1.	2,16 – 5,4	Potensial rendah
2.	5,5 – 8,64	Potensial sedang
3.	8,65 – 10,8	Potensial tinggi

dapat ditemukan, bahwa:

- Bangunan dengan potensi pelestarian rendah sebanyak 42 bangunan
- Bangunan dengan potensi pelestarian sedang sebanyak 16 bangunan
- Bangunan dengan potensi pelestarian tinggi sebanyak 2 bangunan

Pelestarian yang akan dilakukan sesuai dengan konsep pelestarian yang terkandung dalam aturan analisis makna kultural Ranperda Sosial Budaya Kota Malang, berupa adaptasi untuk potensial rendah, rehabilitasi untuk potensial sedang, preservasi untuk bangunan dengan potensial tinggi. Tingkat potensial pelestarian bangunan kuno dibagi tiga tingkat, yaitu potensial rendah, potensial sedang, dan potensial tinggi. Berdasarkan Ranperda Sosial Budaya Kota Malang, bangunan cagar budaya dengan potensial tinggi adalah bangunan cagar budaya yang harus dipertahankan dengan cara preservasi. Sedangkan bangunan cagar budaya dengan potensial sedang adalah bangunan cagar budaya yang dapat dilakukan pemugaran dengan catatan restorasi/rehabilitasi atau rekonstruksi. Untuk bangunan cagar budaya dengan potensial rendah dapat dilakukan pemugaran dengan cara revitalisasi/adaptasi juga demolisi. Setelah disesuaikan dengan skala tingkat potensial pelestarian maka berikut merupakan data arahan pelestarian bangunan kuno bersejarah koridor jalan pasar besar malang (**Tabel 4.32**):

Tabel 4.32 Tabel Arahan Pelestarian

Kode Bangunan	Tingkat Potensial Pelestarian	Gaya Arsitektur	Tingkat Perubahan	Arahan Pelestarian
1.	Rendah	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Kecil	Adaptasi
2.	Sedang	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Kecil	Preservasi
3.	Sedang	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Kecil	Preservasi
4.	Sedang	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Kecil	Preservasi
5.	Rendah	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Kecil	Adaptasi
6.	Rendah	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Kecil	Adaptasi
7.	Rendah	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Kecil	Adaptasi
8.	Rendah	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Kecil	Adaptasi
9.	Rendah	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Kecil	Adaptasi
10.	Sedang	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Sedang	Konservasi
11.	Sedang	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Kecil	Preservasi
12.	Sedang	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Kecil	Preservasi
13.	Tinggi	<i>Indische Empire</i>	Perubahan Kecil	Preservasi
14.	Sedang	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Sedang	Konservasi
15.	Sedang	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Kecil	Preservasi
16.	Sedang	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Sedang	Konservasi
17.	Sedang	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Kecil	Preservasi
18.	Rendah	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Sedang	Renovasi
19.	Rendah	<i>Nieuw</i>	Perubahan	Renovasi

Kode Bangunan	Tingkat Potensial Pelestarian	Gaya Arsitektur	Tingkat Perubahan	Arahan Pelestarian
		<i>Bowen</i>	Sedang	
20.	Rendah	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Sedang	Renovasi
21.	Rendah	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Sedang	Renovasi
22.	Rendah	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Sedang	Renovasi
23.	Rendah	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Sedang	Renovasi
24.	Rendah	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Sedang	Renovasi
25.	Rendah	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Sedang	Renovasi
26.	Rendah	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Sedang	Renovasi
27.	Rendah	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Sedang	Renovasi
28.	Rendah	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Sedang	Renovasi
29.	Rendah	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Sedang	Renovasi
30.	Rendah	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Sedang	Renovasi
31.	Rendah	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Sedang	Renovasi
32.	Sedang	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Kecil	Preservasi
33.	Sedang	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Kecil	Preservasi
34.	Rendah	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Sedang	Renovasi
35.	Rendah	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Sedang	Renovasi
36.	Rendah	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Sedang	Renovasi
37.	Sedang	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Sedang	Konservasi
38.	Sedang	<i>Nieuw</i>	Perubahan	Konservasi

Kode Bangunan	Tingkat Potensial Pelestarian	Gaya Arsitektur	Tingkat Perubahan	Arahan Pelestarian
		<i>Bowen</i>	Sedang	
39.	Sedang	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Kecil	Preservasi
40.	Sedang	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Sedang	Konservasi
41.	Tinggi	<i>Indische Empire</i>	Perubahan Kecil	Preservasi
42.	Rendah	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Sedang	Renovasi
43.	Rendah	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Sedang	Renovasi
44.	Rendah	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Sedang	Renovasi
45.	Rendah	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Sedang	Renovasi
46.	Rendah	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Sedang	Renovasi
47.	Rendah	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Sedang	Renovasi
48.	Rendah	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Sedang	Renovasi
49.	Rendah	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Sedang	Renovasi
50.	Rendah	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Sedang	Renovasi
51.	Rendah	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Sedang	Renovasi
52.	Rendah	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Sedang	Renovasi
53.	Rendah	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Sedang	Renovasi
54.	Rendah	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Sedang	Renovasi
55.	Rendah	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Sedang	Renovasi
56.	Rendah	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Sedang	Renovasi
57.	Rendah	<i>Nieuw</i>	Perubahan	Renovasi

Kode Bangunan	Tingkat Potensial Pelestarian	Gaya Arsitektur	Tingkat Perubahan	Arahan Pelestarian
		<i>Bowen</i>	Sedang	
58.	Rendah	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Sedang	Renovasi
59.	Rendah	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Sedang	Renovasi
60.	Rendah	<i>Nieuw Bowen</i>	Perubahan Sedang	Renovasi

Sehingga dari arahan diatas maka dapat disimpulkan dengan jumlah dari bangunan kuno sebanyak 60, diklasifikasikan berdasarkan tindakan pelestarian adalah sebagai berikut :

Tabel 4.33 Arahan Pelestarian Bangunan

Tindakan Pelestarian	Nomor Bangunan	Jumlah
Adaptasi	1,5,6,7,8,9	6
Renovasi	18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,34,35,36,42,43,44, 45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60	36
Konservasi	10,14,16,37,38,40	6
Preservasi	2,3,4,11,12,13,15,17,32,33,39,41	12

Sumber : Hasil Analisis (2014) Ranperda Sosial Budaya Kota Malang (2012-2032)

- **Adaptasi**

Pengembalian kondisi bangunan yang telah rusak atau menurun, dengan penyesuaian terhadap kawasan eksisting sehingga perubahan bangunan dapat dilakukan dengan syarat tetap mempertahankan tampang bangunan utama termasuk warna, detail dan ornamennya. Warna, detail dan ornamen dari bagian bangunan yang diubah disesuaikan dengan arsitektur bangunan aslinya; Bangunan yang direkomendasikan untuk dilakukan adaptasi adalah bangunan nomor 1,5,6,7,8,9 ada sebanyak 6 bangunan (**Gambar 4.32**).



Gambar 4.32 Bangunan Nomor 5,6,7,8

- Renovasi

Renovasi merupakan perubahan seluruh atau sebagian interior bangunan guna mendukung perubahan fungsi suatu bangunan. Terdapat 36 bangunan pada koridor jalan pasar besar Malang yang mendapat arahan pelestarian renovasi, bangunan tersebut adalah bangunan dengan nomor bangunan : 18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,34,35,36,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60 (**Gambar 4.33**).



Gambar 4.33 Bangunan Nomor 30,31

- Konservasi

Konservasi merupakan tindakan pelestarian yang bertujuan untuk mempertahankan nilai sejarah dari sebuah bangunan atau kawasan . Tindakan pemeliharaan tersebut bisa lebih dari dua arahan meliputi preservasi, renovasi, rehabilitasi maupun adaptasi. Bangunan yang direkomendasikan untuk dilakukan Konservasi adalah bangunan nomor 10,14,16,37,38,40 ada sebanyak 6 bangunan (**Gambar 4.34**).



Gambar 4.34 Ruko klasik (Bangunan nomor 14)

- **Preservasi**

Suatu upaya untuk melindungi/menjaga bangunan, monumen dan lingkungan dari kerusakan serta mencegah proses kerusakan yang terjadi. Tindakan preservasi mempertahankan bangunan atau kawasan sesuai dengan fungsi awal atau aslinya dan berupaya untuk memperlambat proses pelapukan. Terdapat pada bangunan nomor 2,3,4,11,12,13,15,17,32,33,39,41 sebanyak 12 bangunan (**Gambar 4.35**).



Gambar 4.35 Bangunan rumah (Bangunan nomor 13)

Pelestarian yang dilakukan pada bangunan kuno, juga ditunjang dengan tindakan sebagaimana memanfaatkan hal-hal berikut:

1. Perlindungan *skyline* bangunan yang ada dari bangunan kuno yang ada pada koridor jalan Pasar Besar Malang, tidak terganggu dengan adanya bangunan baru. Bangunan pada koridor jalan Pasar Besar Malang, umumnya memiliki ketinggian yang serupa. Hal ini disebabkan oleh sistem pembangunan etnis Tionghoa yang bersamaan antara satu bangunan dengan bangunan disampingnya. Sehingga antara bangunan satu dengan bangunan disampingnya cenderung seirama. Bangunan yang ada pada wilayah studi umumnya memiliki ketinggian sebesar 2 hingga 3 lantai. Ciri khas garis langit ini tentunya menjadi suatu keunggulan kawasan studi.
2. Perlindungan wajah bangunan yang dilakukan bila ciri utama dari bangunan lama yang perlu dilestarikan terletak pada wajah bangunannya. Perombakan umumnya dilakukan pada bagian dalam atau belakang bangunan, sedangkan wajah tetap dipertahankan. Hal ini tentu sangat menunjang bagi wilayah studi koridor jalan pasar besar malang yang merupakan daerah perdagangan dan jasa.
3. Dari guna lahan yang ada hendaknya tetap dijaga fungsi utama dari koridor jalan pasar besar Malang sebagai kawasan perdagangan tradisional yang sudah menjadi ciri khas kawasan sejak era kolonial hingga saat ini,