

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Pelestarian

##### 2.1.1 Pengertian Pelestarian

Bangunan atau kawasan bersejarah merupakan saksi sejarah perkembangan kawasan yang memberikan gambaran masa lampau. Adanya bangunan dan kawasan bersejarah memberikan karakteristik yang khas bagi suatu kota dan menjadi pembeda terhadap kota lain. Namun, globalisasi dan modernisasi yang menyerang berbagai kota di dunia saat ini dapat mengancam keberadaan bangunan dan kawasan bersejarah. Oleh karenanya untuk memelihara dan melindungi eksistensi bangunan dan kawasan bersejarah perlu dilakukan tindakan pelestarian. Pelestarian atau konservasi adalah seluruh proses pemeliharaan suatu tempat untuk mempertahankan makna kultural yang dikandungnya. Konservasi meliputi segala kegiatan pemeliharaan dan sesuai dengan situasi dan kondisi setempat yang mencakup preservasi, restorasi, rekonstruksi, adaptasi, dan revitalisasi. (Piagam burra, 1999)

##### 2.1.2 Kriteria dan Motivasi Pelestarian

Dalam pelaksanaan atau penjabaran konsep pelestarian perlu ditentukan sejumlah kriteria dan motivasi. Beberapa kriteria umum makna kultural yang digunakan untuk menentukan objek pelestarian ialah sebagai berikut (Nurmala 2003):

1. Estetika

Bangunan-bangunan atau bagian dan kota yang dilestarikan karena mewakili prestasi khusus dalam suatu nilai sejarah tertentu

2. Keaslian

Terkait dengan seberapa besar perubahan yang terjadi terhadap bentuk asli bangunan, fasade, warna dan atap bangunan.

3. Keterawatan

Kondisi eksisting mengenai terawat atau tidaknya sebuah bangunan kuno.

4. Kelangkaan

Bangunan yang hanya satu dan jenisnya atau merupakan contoh terakhir yang masih ada. Jadi termasuk kedalam karya yang langka atau bahkan satu-satunya serta tidak dimiliki daerah lainnya

### 5. Keluarbiasaan

Suatu objek konservasi yang memiliki bentuk menonjol, tinggi atau besar. Keistimewaannya memberi tanda atau ciri kawasan tertentu.

### 6. Memperkuat Kawasan

Bangunan dan bagian kota yang karena investasi didalamnya akan mempengaruhi kawasan-kawasan di dekatnya atau keberadaannya sangat bermakna untuk meningkatkan kualitas dan citra lingkungan.

#### **2.1.3 Bentuk-Bentuk Pelestarian**

Berikut merupakan berbagai bentuk tindakan pelestarian terhadap bangunan bersejarah yang dirangkum dari studi yang dilakukan oleh Danisworo (1990), Sujarto (1999), dan Nurmala (2003):

1. **Preservasi** adalah suatu upaya untuk melindungi/menjaga bangunan, monumen dan lingkungan dari kerusakan serta mencegah proses kerusakan yang terjadi.
2. **Konservasi** adalah upaya mempreservasikan bangunan agar penggunaannya lebih efisien dan mengarahkan perkembangannya di masa depan.
3. **Restorasi** adalah pengembalian kondisi fisik bangunan dengan membuang elemen-elemen tambahan dan memasang kembali bagian-bagian orisinil yang telah rusak sehingga dapat berfungsi sedia kala.
4. **Rehabilitasi** adalah pengembalian kondisi bangunan yang telah rusak atau menurun, sehingga dapat berfungsi kembali seperti kondisi awal.
5. **Renovasi** adalah tindakan merubah interior bangunan, baik sebagian maupun keseluruhan sehubungan dengan adaptasi bangunan tersebut terhadap bangunan baru atau konsep-konsep modern.
6. **Rekonstruksi** adalah upaya mengembalikan atau membangun kembali semirip mungkin dengan penampilan orisinil yang diketahui.
7. **Adaptasi** adalah segala upaya dalam mengubah suatu tempat agar dapat digunakan untuk fungsi baru yang sesuai dengan kawasan.
8. **Replikasi** adalah pembangunan bangunan baru yang meniru unsur-unsur atau bentuk-bentuk bangunan lama yang sebelumnya ada tetapi sudah musnah.

9. Substitusi (pengalihan fungsi bangunan) adalah upaya mengganti fungsi bangunan bersejarah dengan status baru untuk meningkatkan kembali nilai dan fungsinya sesuai dengan kepentingan dan jamannya.
10. Benefisasi adalah upaya meningkatkan manfaat suatu bangunan bersejarah yang semula tidak menarik menjadi berfungsi untuk kepentingan hidup manusia untuk kepentingan pendidikan, penelitian dan pariwisata/rekreasi.
11. Perlindungan wajah bangunan adalah metoda 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.
12. Perlindungan garis cakrawala atau ketinggian bangunan adalah upaya yang dilakukan antara lain dengan membatasi ketinggian bangunan baru yang akan dibangun di sekitar ciri lingkungan bangunan atau kawasan peninggalan sejarah yang sejak lama terbentuk di kota tersebut.
13. Perlindungan objek atau potongan adalah upaya yang dilakukan terhadap ciri utama dari bangunan yang akan dirombak atau dihancurkan, sehingga perombakan yang dilakukan masih memperlihatkan bahwa pernah ada suatu bangunan atau kawasan lama tersebut.
14. Demolisi adalah upaya penghancuran atau perombakan suatu lingkungan binaan yang sudah rusak atau membahayakan.

## 2.2 Kawasan Bersejarah

Kawasan bersejarah jika dilihat dari Kamus Besar Bahasa Indonesia maka dapat dipisah menjadi dua kata yaitu Kawasan dan Bersejarah. Kawasan yang merupakan daerah tertentu yg mempunyai ciri tertentu, spt tempat tinggal, pertokoan, industri, dsb. Bersejarah yang artinya mengandung sejarah. Maka jika digabungkan mendapatkan makna yaitu suatu daerah yang memiliki kandungan sejarah/makna kultural didalamnya. Menurut Wiryomartono, dalam buku *Urbanitas dan Seni Bina Perkotaan* (2002) Kawasan bersejarah merupakan kawasan yang memiliki kaitan dengan suatu kehidupan di masa lalu yang lebih dari 50 tahun . Namun dalam bangunan bersejarah yang ada diklasifikasikan lagi berdasarkan fungsi yang ada, yaitu menjadi *Living Monument* atau *Dead Monument* Damien Hirst (2006). Perbedaan *Living Monument* dan *Dead Monument* terletak pada aktivitas yang ada

dalam kawasan atau bangunan bersejarah tersebut. Dimana jika tidak ada manusia yang tinggal dan fungsi bangunannya tidak dijalankan, maka bangunan atau kawasan tersebut diklasifikasikan sebagai *dead monument*. Begitu pula Sebaliknya. Dalam Perda Kota Malang, No.4 Tahun 2011 BAB IV ‘Tujuan Kebijakan dan Strategi’ Paragraf 3 Kebijakan dan Strategi Penetapan Kawasan Strategis Kota Ayat 2 dikatakan pada Butir C, D, E, F berikut ini:

C. Menetapkan kawasan strategis sosial budaya yang menunjukkan jati diri maupun penanda budaya kota;

D. Menetapkan bangunan-bangunan yang memiliki nilai sejarah dan kriteria benda cagar budaya yang menunjukkan penanda kota dan aset wisata budaya.

E. Mempertahankan dan mengembangkan lingkungan dan bangunan cagar budaya untuk kepentingan sejarah, ilmu pengetahuan, kebudayaan dan kepariwisataan;

F. Mempercepat revitalisasi kawasan kota yang terjadi penurunan fungsi sehingga menjadi pusat kegiatan pariwisata sejarah dan budaya;

### 2.3 Elemen Pembentuk Kawasan

Dalam suatu kota, perancangan adalah sebuah konsep atau perencanaan yang ditujukan pada kesejahteraan manusia. Sehingga perancangan kota memerlukan adanya partisipasi masyarakat sehingga sebuah kota dapat memiliki keberlanjutan yang baik. Menurut (Hamid Shirvani:1985) terdapat delapan elemen fisik pada perancangan kota yaitu:

#### 1. Tata Guna Lahan

Pengaturan penggunaan lahan dimana seorang perancang harus menentukan pilihan dan keputusan untuk menggunakan lahan dalam tujuan tertentu. Tata guna lahan memberikan gambaran keseluruhan bagaimana suatu kawasan seharusnya digunakan. Menurut Haryani (1996:80-85), tata guna lahan merupakan salah satu elemen kota yang mempengaruhi karakter kawasan pelestarian. Tata guna lahan yang tidak sesuai dengan yang telah diperuntukkan dapat merusak karakter fungsional dan karakter visual.

Menurut Weiss & Keiser dalam Catanese *et. al.* (1986) *land use* dipengaruhi oleh:

- Karakteristik-karakteristik yang berkaitan dengan konteks termasuk di dalamnya adalah variabel-variabel sosial ekonomi dasars seperti struktur dan pertumbuhan ekonomi, serta variabel-variabel kebijakan dasar pemerintah seperti rencana pembangunan, zoning serta kebijakan dan peraturan-peraturan lainnya;
- Karakteristik-karakteristik agen keputusan yang tergantung oleh pelakunya yang mencakup umur, pendapatan, pekerjaan, investasi individu;
- Karakteristik-karakteristik tanah yang meliputi karakteristik fisik topografi, karakteristik lokasi (aksesibilitas pekerjaan, aksesibilitas sekolah dan perbelanjaan), karakteristik lokasi yang berkaitan dengan kelembagaan termasuk di dalamnya zoning.

Pergeseran fungsi kawasan akan berpengaruh terhadap perubahan bentuk fisik kawasan. Adanya perubahan fungsi kawasan dan *land use* secara jelas dapat dijadikan dasar untuk mengetahui perubahan bentuk permukiman dan kawasan yang terjadi.

## 2. Bentuk dan tatanan massa bangunan

Perlunya pengendalian bentuk dan massa bangunan yang meliputi ketinggian bangunan dan kontrol kepejalan bangunan yang memberikan kontrol terhadap cahaya matahari dan kondisi angin pada ruang-ruang terbuka disekitarnya. Bentuk dan tatanan massa pada awalnya menyangkut aspek-aspek bentuk fisik yang meliputi ketinggian, *setback*, dan *coverage*. Selanjutnya lebih meluas menyangkut juga penampilan dan konfigurasi bangunan, yaitu ketinggian, kepejalan, warna, material, tekstur, fasade, skala dan gaya (Shirvani dalam Lukman : 2014) . Dapat dikatakan pengertian dari bentuk dan tatanan massa bangunan adalah sebagai elemen bentuk fisik kota yang menyangkut aspek konfigurasi (ketinggian bangunan, kepejalan bangunan, penutup tapak, *setback* dan pengaruh lingkungan alam yang dapat membentuk dan menata massa bangunan) dan aspek penampilan (menyangkut konteks dan kontras dalam tekstur, warna, bahan, gaya yang dapat menampilkan bentuk dan massa bangunan). Kedua titik tersebut bertitik tolak dan didasarkan pada skala, ruang kota dan massa bangunan, yang merupakan prinsip-prinsip dasar perancangan kota, yang membentuk dan mengarahkan pola-pola kegiatan.

Upaya memberikan tampilan visual yang khas, maka elemen-elemen pembentuk dinding koridor jalan harus dipandang sebagai suatu kesatuan dari sekumpulan bangunan dan berbagai aktifitas yang berlangsung di dalamnya. Mendukung kesatuan visual pada ruang kota terutama di sepanjang koridor jalan dibutuhkan suatu aturan yang jelas guna memberikan kejelasan visual dalam keterkaitan koridor yang utuh. Sirkulasi dan parkir

Kondisi parkir mempengaruhi bentukan fisik atau kawasan yang diamati yang mempengaruhi kualitas lingkungan disekitarnya baik kelangsungan kegiatan komersial atau kegiatan lainnya. Kota pada dasarnya merupakan tempat berlangsungnya sirkulasi baik manusia maupun barang, kemampuan sebuah kota untuk memperlancar proses sirkulasi ini sangat menentukan dalam menghidupkan sebuah kota. Sirkulasi tentunya memiliki peran penting dalam pembentukan kota secara keseluruhan, jika dilihat tapak sebuah bagian kota, maka sangat terasa secara fisik bahwa sistem sirkulasi ini menjadi sebuah kerangka (*skeleton*) bagi sebuah kota. Secara fungsional, sirkulasi ibarat pembuluh darah bagi makhluk hidup yang berperan sebagai saluran berbagai kebutuhan warga kota (Budiharjo, 1997). Elemen-elemen terkait sirkulasi dalam sebuah kota antara lain jalan, jalur *pedestrian*, dan sistem perparkiran.

- Jalan

Secara umum jaringan jalan dapat dikelompokkan berdasarkan struktur jaringan yang ada, yaitu antara lain (UU No. 13 Tahun 1980 tentang Jalan) :

1. Kedudukan jalan berdasarkan fungsi membagi sistem jaringan jalan.

- Arteri

Jalan yang melayani angkutan jarak jauh dengan kecepatan rata-rata yang tinggi dengan jumlah jalan masuk dibatasi secara efisien.

- Kolektor

Jalan yang melayani angkutan jarak sedang (angkutan pengumpul/pembagi) dengan rata-rata kecepatan sedang dan jumlah jalan masuk dibatasi.

- Lokal

Jalan yang melayani angkutan jarak dekat (angkutan setempat) dengan kecepatan rata-rata rendah dan jumlah jalan masuk tidak dibatasi.

2. Kedudukan jalan berdasarkan sistem pelayanan penghubung.

- Primer

PP No. 26 tahun 1985 menentukan bahwa sistem jaringan jalan ini disusun mengikuti ketentuan pengaturan tata ruang dan struktur pengembangan wilayah tingkat nasional yang menghubungkan simpul-simpul jasa distribusi.

- Sekunder

Merupakan sistem jaringan yang disusun mengikuti pengaturan tata ruang kota yang menghubungkan kawasan-kawasan yang mempunyai fungsi primer, fungsi sekunder kesatu, fungsi sekunder kedua hingga pada jenjang perumahan.

Koridor jalan merupakan salah satu jalan yang berfungsi sebagai aksesibilitas menuju pusat-pusat kegiatan yang ada di suatu kota. Fungsi jalan pemada sendiri sangat penting bagi kelancaran dan aksesibilitas masyarakat kota. Jalan memiliki fungsi sebagai penghubung antara kawasan satu dan kawasan lainnya.. Berdasarkan standar PP No.34 tahun 2006 dijelaskan bahwa jalan dengan hirarki kolektor sekunder memiliki fungsi sebagai penghubung antara pusat kegiatan lokal dengan pusat kegiatan kota atau sebagai penghubung antara pusat kegiatan lokal dengan pusat kegiatan lokal lainnya. (Tabel 2.1).

**Tabel 2.1 Ketentuan jalan Hirarki Arteri Sekunder**

**Fungsi Jalan Arteri sekunder Berdasarkan Standar**

- Jalan yang menghubungkan kawasan sekunder kedua dengan kawasan sekunder kedua atau kawasan sekunder kedua dengan kawasan sekunder ketiga
- Jalan kolektor sekunder dirancang dengan kecepatan paling rendah 30 km/jam dan lebar minimal badan jalan minimal 8m
- Mempunyai kapasitas yang lebih besar dari volume lalu lintas harian rata-rata
- Jalan kolektor sekunder harus memiliki arus cepat dan tidak boleh terganggu oleh arus lambat
- Memiliki ruang pengawas jalan dengan lebar minimal 2 meter

**Sumber: Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 34 Tahun 2006**

- Perparkiran

Prinsip dasar dalam menentukan sistem parkir, yaitu pada hakikatnya orang selalu meminimumkan usaha atau kerja untuk maksud tertentu, misalnya penggunaan kendaraan selalu ingin memarkirkan kendaraannya sedekat mungkin dengan tempat tujuan agar tidak perlu berjalan kaki. Dalam penerapannya prinsip ini dapat dimanfaatkan dalam beberapa alternatif pemecahan yaitu fasilitas parkir tepi jalan pada kawasan pusat kegiatan dapat dikelompokkan dalam beberapa areal radius antara 500 dan 1000 kaki dari pusat kelompok bangunan toko dan kantor yang terencana baik. Demikian juga memberikan beberapa alternatif pemecahan masalah perparkiran, yaitu antara lain :

1. Merancang suatu garasi parkir pada bagian-bagian kota;
  2. Memanfaatkan program multiguna yang memaksimalkan pemanfaatan tempat parkir dengan suatu program yang memungkinkan berbagai pemakai dan menarik berbagai orang pada berbagai waktu;
  3. Memanfaatkan parkir sistem paket, yaitu sistem paket bisnis yang melibatkan banyak orang atau beberapa bisnis sekaligus, bisa dengan meminta distrik parkir yang khusus atau menyisihkan beberapa blok sebagai tempat parkir terpisah yang dapat digunakan sepanjang hari; dan
  4. Dengan menyediakan tempat parkir di pinggir kota (*urban-edge parking*). Berdasarkan letaknya terhadap badan jalan dapat dikenali dua jenis parkir, yaitu parkir di jalan (*on street parking*) dan parkir di luar jalan (*off street parking*). Parkir di luar jalan secara umum dapat digolongkan dalam enam jenis parkir, yaitu pelataran parkir di permukaan tanah, garasi bertingkat, garasi bawah tanah, garasi sistem gabungan, garasi mekanis dan garasi sistem *drive-in*.
3. Ruang terbuka (Open space)  
Perencanaan ruang terbuka sangat terkait dengan landscape furniture yang terdiri dari perabot taman/ jalan.
  4. Jalur pejalan kaki (Pedestrian ways)  
Jalur pejalan kaki merupakan elemen yang menghubungkan antara pola-pola

aktivitas, serta menjadi elemen dasar desain kota dan kawasan. Aktifitas masyarakat dapat ditampung pada sebuah jalur sirkulasi, oleh karena itu dibutuhkan juga jalur pedestrian terutama pada kawasan kota yang menyediakan sarana aktifitas komunal kota. Karakteristik jalur pedestrian sesuai dengan fungsinya secara detail (**Tabel 2.2**)

**Tabel 2. 2 Karakteristik Jalur Pedestrian**

No.	Jalur pedestrian	Fungsi	Karakteristik
1.	Trotoar	Berjalan kaki di pinggir jalan kendaraan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arah jelas</li> <li>• Lokasi di tepijalan</li> <li>• Bebas hambatan</li> <li>• Permukaan rata</li> <li>• Lebar 1,5-2 meter</li> </ul>
2.	Jalur penyeberangan ( <i>zebra cross</i> )	Menghindarkan konflik dengan kendaraan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Menyilang di atas jalan dilengkapi <i>traffic light</i></li> <li>• Lebar 2-4 meter</li> <li>• Frekuensi tertentu</li> </ul>

Untuk menunjang aspek kenyamanan di suatu koridor perdagangan dan memenuhi kebutuhan pejalan kaki yang beragam, diperlukan adanya fasilitas penunjang pada jalur pedestrian. Fasilitas penunjang tersebut dapat berupa jalur pedestrian lainnya (jalur penyeberangan) ataupun perabot jalan (*street furniture*). Berikut ini adalah fasilitas penunjang jalur pedestrian yang perlu diperhatikan pada suatu koridor :

- a. Jalur penyeberangan. Penyediaan jalur penyeberangan pada suatu koridor perdagangan merupakan suatu hal yang sangat penting terkait dengan aspek keselamatan pejalan kaki. Dalam satu arus lalu lintas, pejalan kaki merupakan pihak yang paling sedikit mendapatkan perlindungan terhadap konflik dengan lalu lintas . Penempatan jalur penyeberangan merupakan bentuk pelayanan kepada pejalan kaki. Jalur penyeberangan dapat berupa *zebra cross* atau pun jembatan penyeberangan. Peletakannya diupayakan pada lokasi-lokasi dengan tingkat arus pejalan kaki yang tinggi .
- b. *Halte*/tempat pemberhentian angkutan umum. Angkutan umum di Indonesia merupakan alternatif moda pencapaian terhadap pusat-pusat perdagangan, perlu diperhatikan pula adanya fasilitas tempat pemberhentian angkutan umum. Penempatan fasilitas ini berdasarkan Keputusan Menteri Perhubungan No. 65 tahun 1993 tentang Fasilitas Pendukung Kegiatan Lalu Lintas dan

Angkutan Jalan, dilakukan sedekat mungkin dengan fasilitas penyeberangan jalan (Zaky, 2005:28).

c. Bangku peristirahatan.

a. Bangku peristirahatan. Pengadaan bangku peristirahatan terkait dengan kemampuan berjalan seseorang. Kemampuan berjalan seseorang juga dipengaruhi oleh kondisi jalur *pedestrian* yang ada. Seseorang tidak akan menyukai tidak adanya kontinuitas jalur pejalan, jalur pemutar, hambatan dari bangunan, yang kesemuanya akan membatasi pergerakan pejalan kaki. Untuk menetralkan kondisi yang demikian, diperlukan adanya penempatan bangku peristirahatan dengan interval 200m. Selain itu, penempatan bangku peristirahatan perlu memperhatikan kondisi lingkungan sekitar yang baik dan menarik (Rubenstein *dalam* Zaky, 2006:28).

d. Telepon umum. Sama halnya dengan penempatan tempat sampah, telepon umum diupayakan peletakannya berdekatan dengan fasilitas bangku peristirahatan. Tidak ada kriteria tertentu untuk interval jarak telepon umum. Hal yang perlu diperhatikan dalam penempatan telepon umum adalah pelindung dari hujan dan sebisa mungkin meredam suara lalu lintas.

e. Tempat sampah. Kebersihan merupakan salah satu aspek penentu kenyamanan bagi pejalan kaki pada suatu koridor perdagangan. Untuk mempermudah proses pengumpulan sampah diperlukan penempatan tempat sampah secara merata dengan interval 30m (Zaky, 2005:28). Penempatan tempat sampah juga dapat dilakukan dekat dengan fasilitas perdagangan diupayakan berupa tempat sampah terpisah (basah dan kering).

f. Lampu penerangan. Fasilitas lampu penerangan sangat diperlukan karena menyangkut aspek keamanan dan kenyamanan pejalan kaki terutama di malam hari (Zaky, 2005:154).

g. Tanaman peneduh. Tanaman peneduh memiliki peranan yang penting terhadap aspek kenyamanan pejalan kaki pada suatu koridor perdagangan. Penempatan tanaman peneduh diupayakan tidak terlalu jauh satu dengan yang lainnya dan sedapat mungkin tidak banyak memakan ruang untuk pejalan kaki.

Sedangkan standar yang berlaku mengenai lebar dari pedestrian, diatur oleh Dirjen Bina Marga dalam Petunjuk Perencanaan Trotoar Dirjen Bina Marga tahun 1990 dimana diatur mengenai tipologi lebar pedestrian berdasarkan guna lahan kawasan (Tabel 2.3).

**Tabel 2.3 Lebar Minimum Pedestrian Berdasar Penggunaan Lahan Sekitar**

Penggunaan lahan	Lebar minimum
Perumahan	1,50
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)**

5. **Aktivitas pendukung (activity support)**  
Aktifitas pendukung menyangkut seluruh penggunaan dan kegiatan yang menunjang keberadaan ruang-ruang dalam suatu kawasan.
6. **Penandaan (signage)**  
Penandaan yang dimaksud adalah berupa private sign dan public sign antara lain petunjuk jalan, media iklan dan bentuk penanda lain. Keberadaan penanda mempengaruhi karakteristik kawasan sehingga perlunya pengaturan penanda yang merefleksikan karakter kawasan dengan jarak dan ukuran serta bentuk yang serasi dengan karakter kawasan.
7. **Pelestarian (preservation)**  
Upaya pelestarian dalam perancangan kota harus mampu melindungi kelestarian lingkungan yang telah ada dan ruang-ruang kawasan yang sudah terbentuk.

## **2.4 Tinjauan Kebijakan**

### **2.4.1 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010**

Lingkup pelestarian cagar budaya yang diterapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain berdasarkan Undang-undang tentang Cagar Budaya No. 11 Tahun 2010 meliputi perlindungan, pengembangan, dan

pemanfaatan benda cagar budaya di darat dan di air. Kriteria suatu benda atau bangunan dapat dijadikan sebagai benda atau bangunan cagar budaya adalah sebagai berikut :

- Berusia 50 (lima puluh) tahun atau lebih;
- Mewakili masa gaya paling singkat berusia 50 (lima puluh) tahun;
- Memiliki arti khusus bagi sejarah ilmu pengetahuan, pendidikan, agama, dan/atau kebudayaan; dan
- Memiliki nilai budaya bagi penguatan kepribadian bangsa;
- Benda Cagar Budaya dapat:
  - Berupa benda alam dan/atau benda buatan manusia yang dimanfaatkan oleh manusia, serta sisa-sisa biota yang dapat dihubungkan dengan kegiatan manusia dan/atau dapat dihubungkan dengan sejarah manusia;
  - Bersifat bergerak atau tidak bergerak; dan
  - Merupakan kesatuan atau kelompok.
- Bangunan cagar budaya dapat:
  - Berunsur tunggal atau banyak; dan/atau
  - Berdiri bebas atau menyatu dengan formasi alam.

#### 2.4.2 International Cultural Tourism Charter

ICOMOS yang merumuskan Piagam Burra di Burra, Australia merumuskan piagam yang membahas tentang pelestarian kawasan dan bangunan bersejarah. Isi Piagam tersebut berisi bermacam-macam jenis pelestarian. Piagam Burra disini ditujukan pada tempat yang memiliki kandungan budaya dan sejarah. Dalam pembahasan isi piagam yang ada maka disebutkan bahwa pelestarian merupakan konservasi, Konservasi menurut Piagam Burra adalah segenap proses pengelolaan suatu tempat agar makna kultural yang dikandungnya terpelihara dengan baik. jenis jenis pelestarian yang ada, antara lain : preservasi, restorasi, rekonstruksi, adaptasi, dan revitalisasi (Marquis-Kyle & Walker , 1996).

### 2.4.3 Indonesia Charter For Heritage Conservation

Piagam Pelestarian Pusaka Indonesia atau yang dikenal pula dengan Indonesia Charter For Heritage Conservation, merupakan piagam yang dihasilkan untuk memperingati Tahun Pusaka Indonesia 2003 yang dikelola oleh Jaringan Pelestarian Pusaka Indonesia dan International Council on Monuments and Sites (ICOMOS) Indonesia dan didukung oleh Kementerian Kebudayaan dan Pariwisata R.I. piagam ini ditandatangani di Ciloto, Jawa Barat pada tanggal 13 Desember 2003. Beberapa kesepakatan yang dihasilkan, sebagai berikut :

- Pustaka Indonesia adalah pusaka alam, pustaka budaya, dan pusaka saujana. Pusaka alam adalah bentukan alam yang istimewa. Pusaka budaya adalah hasil cipta, rasa, karsa, dan karya yang istimewa dari lebih 500 suku bangsa di Tanah Air Indonesia, secara sendiri-sendiri, sebagai kesatuan bangsa Indonesia, dan dalam interaksinya dengan budaya lain sepanjang sejarah keberadaannya. Pusaka saujana adalah gabungan pusaka alam dan pusaka budaya dalam kesatuan ruang dan waktu.
- Pusaka budaya mencakup pusaka berwujud dan pusaka tidak berwujud.
- Pusaka yang diterima dari generasi-generasi sebelumnya sangat penting sebagai landasan dan modal awal bagi pembangunan masyarakat Indonesia di masa depan, karena itu harus dilestarikan untuk diteruskan kepada generasi berikutnya dalam keadaan baik, tidak berkurang nilainya, bahkan perlu ditingkatkan untuk membentuk pusaka masa datang.
- Pelestarian adalah upaya pengelolaan pusaka melalui kegiatan penelitian, perencanaan, perlindungan, pemeliharaan, pemanfaatan, pengawasan, dan atau pengembangan secara selektif untuk menjaga kesinambungan, keserasian, dan daya dukungnya dalam menjawab dinamika jaman untuk membangun kehidupan bangsa yang berkualitas.

### 2.5 Karakteristik Bangunan Kuno

Bangunan kuno dalam studi ini yaitu bangunan peninggalan masa kolonial Belanda. Bangunan kolonial Belanda (Swandani, 2006: 10), adalah :

- Bangunan yang dibangun dan dipergunakan semasa Belanda berkuasa di Indonesia (tahun 1800-1940);

- Memiliki nilai historis (peranan sejarah bagi perkembangan Indonesia pada umumnya, dan kota setempat pada khususnya); dan
- Bentuk bangunannya tidak hanya berupa bangunan dengan fungsi dan ragam tertentu, namun juga berupa arsitektur mikrinya (gardu, perlengkapan jalan, dan lain-lain).

#### **A. Usia bangunan**

Lingkup pelestarian cagar budaya yang diterapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain berdasarkan Undang-undang tentang Cagar Budaya No. 11 Tahun 2010 meliputi perlindungan, pengembangan, dan pemanfaatan benda cagar budaya di darat dan di air. Kriteria suatu benda atau bangunan dapat dijadikan sebagai benda atau bangunan cagar budaya adalah sebagai berikut :

- Berusia 50 (lima puluh) tahun atau lebih;
- Mewakili masa gaya paling singkat berusia 50 (lima puluh) tahun;
- Memiliki arti khusus bagi sejarah ilmu pengetahuan, pendidikan, agama, dan/atau kebudayaan; dan
- Memiliki nilai budaya bagi penguatan kepribadian bangsa;
- Benda Cagar Budaya dapat:
  - Berupa benda alam dan/atau benda buatan manusia yang dimanfaatkan oleh manusia, serta sisa-sisa biota yang dapat dihubungkan dengan kegiatan manusia dan/atau dapat dihubungkan dengan sejarah manusia;
  - Bersifat bergerak atau tidak bergerak; dan
  - Merupakan kesatuan atau kelompok.
- Bangunan cagar budaya dapat:
  - Berunsur tunggal atau banyak; dan/atau
  - Berdiri bebas atau menyatu dengan formasi alam.

#### **B. Fungsi bangunan**

Berdasarkan hasil studi Nurmala (2003: 167-168), disebutkan bahwa menurut pandangan para pakar perencanaan kota arsitek, dan pengamat bangunan bersejarah dalam upaya pelestarian untuk fungsi bangunan antara lain :

- a. Fungsi bangunan mengacu pada undang-undang cagar budaya no. 11 tahun 2010, untuk kepentingan agama, sosial, pariwisata, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan.
- b. Fungsi yang diberikan kepada bangunan kuno harus fleksibel, tidak hanya terkait dengan fungsi semula. Fungsi bisnis sangat memungkinkan, karena keuntungan dapat digunakan untuk biaya perawatan bangunan.
- c. Fungsi yang dapat menjamin dengan yang terdahulu, sehingga fungsi tersebut dapat berbeda dengan yang terdahulu, selain itu fungsi yang didapat memberikan pendapat untuyk pemeliharaan bangunan tersebut. Fungsi yang diberikan sebaiknya adalah fungsi yang menonjolkan keberadaan bangunan dan produktif.
- d. Fungsi bangunan kuno sebaiknya mengikuti fungsi yang ada sekarang, tetapi yang penting dilestarikan adalah fungsi beberapa kawasan tertentu.

### C. Gaya Bangunan

Menurut Nix (1935) dalam Wicaksono (2008:54-56), tipe bangunan kolonial di Indonesia terdiri dari berbagai macam langgam lainnya, disesuaikan dengan waktu / periodenisasi perkembangnya, di kota Malang sendiri menurut Handinoto (2010) tahun 1920 didominasi oleh arsitektur *nieuw bowen*.

#### 1. *Indische Empire-Stijl*

Adapun ciri-cirinya antara lain mengarah ke ciri rumah tinggal Indis tidak bertingkat dengan atap perisai, berkesan monumental, halaman luas, umumnya massa bangunan terbagi atas bangunan pokok / induk dan bangunan pengapit / penunjang yang saling dihubungkan oleh serambi / gerbang, denah simetris, serambi muka, dan belakang yang terbuka dengan pilar / tiang kolom batu yang tinggi bergaya yunani (orde korontis, ionik, atau dorik), round-roman arch pada gerbang masuk atau koridor pengikat antar massa bangunan serta penggunaan lisplank-lisplank batu bermotif klasik di sekitar atap.

#### 2. *Voor 1900*

Corak arsitektur bangunan yang berkembang mulai abad pertengahan ke-19 ini pada dasarnya adalah *Indische Empire Style* dengan beberapa perubahan, khususnya penggunaan bahan bangunan baru dari besi dan penambahan elemen-elemen yang bertujuan untuk lebih menyesuaikan dengan

iklim tropis basah Indonesia. Ciri-ciri utama yang membedakan dengan corak sebelumnya adalah adanya penambahan luifel-luifel/ teritis yang terbuat dari seng gelombang dengan sudut kemiringan atap yang lebih landai dan ditopang oleh konsol besi cor yang bermotif keriting, tiang-tiang kolom batu klasik diganti dengan kayu atau besi cor yang berdimensi lebih kecil / langsing, penambahan balustrade / pagar besi atau batu pada serambi serta penambahan elemen-elemen pada pagar hias.

### 3. NA 1900

Corak arsitektur bangunan yang juga berkembang pada akhir abad ke-19 sampai awal tahun 1900-an dan mulai dipengaruhi oleh aliran romantis (gaya-gaya elektik neoklisikisme) Eropa. Ciri-ciri utamanya adalah tampak bangunan utama yang mulai asimetri, namun denah relatif masih simetris, serambi muka terbuka memanjang dengan tiang-tiang kolom sudah mulai menghilang / menyempit, diganti dengan penonjolan-penonjolan denah sampai bidang muka bangunan, tampilan fasade bangunan yang mulai menonjolkan elemen vernakular arsitektur Belanda berupa gevel/gable.

### 4. Art Deco

*Art Deco* adalah gaya hias yang lahir setelah Perang Dunia I dan berakhir sebelum Perang Dunia II yang banyak diterapkan dalam berbagai bidang, misalnya eksterior, interior, mebel, patung, poster, pakaian, perhiasan dan lain-lain dari 1920 hingga 1939, yang memengaruhi seni dekoratif seperti arsitektur, desain interior, dan desain industri, maupun seni visual seperti misalnya fesyen, lukisan, seni grafis, dan film. Gerakan ini, dalam pengertian tertentu, adalah gabungan dari berbagai gaya dan gerakan pada awal abad ke-20, termasuk Konstruksionisme, Kubisme, Modernisme, Bauhaus, Art Nouveau, dan Futurisme. Popularitasnya memuncak pada 1920-an. Meskipun banyak gerakan desain mempunyai akar atau maksud politik atau filsafati, Art Deco murni bersifat dekoratif. Pada masa itu, gaya ini dianggap anggun, fungsional, dan ultra modern

### 5. Romantiek

Corak arsitektur bangunan yang juga berkembang mulai awal abad ke-20 ini pada dasarnya adalah corak arsitektur NA 1900, namun dengan pengaruh

aliran-aliran / gaya-gaya romantis Eropa yang semakin kuat. Ciri yang paling utama adalah penambahan atau penggunaan elemen-elemen dentils, brackets, dan atau modillions pada bagian bawah atap / lisplank, penambahan cresting, finial, weathervane, dan atau balustrade pada bagian bubungan atap serta penambahan pada bagian bangunan lainnya (pintu, jendela, dan sebagainya). Ciri utamanya adalah banyaknya penggunaan bentuk-bentuk lengkung, serta bentuk atap tinggi (sudut kemiringan besar antara 45°-60°) dengan bahan penutup genteng.

#### 6. Gaya Tahun 1915-an

Corak arsitektur bangunan ini pada dasarnya masih dipengaruhi oleh corak-corak arsitektur sebelumnya, terutama NA 1900 dan Romantiek seperti adanya gevel pada fasade, serambi muka dan penggunaan elemen-elemen detil dekoratif. Ciri-ciri utama yang membedakan adalah mulai digunakannya atap plot beton datar pada teritis-teritis (sebagai pengganti teritis-teritis seng gelombang) dan pada koridor-koridor penghubung antar massa bangunan, adanya bidang ventilasi/ bouvenlight diantar garis atap utama dan badan bangunan. Penggunaan elemen-elemen yang terbuat dari bahan besi cor sudah banyak berkurang, 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 verbakular arsitektur (Belanda).

#### 7. *Nieuw Bowen*

Gaya bangunan sesudah tahun 1920-an adalah *Niwe Bouwen* yang merupakan penganut dari aliran International Style. Seperti halnya arsitektur barat lain yang diimpor, maka penerapannya disini selalu disesuaikan dengan iklim serta tingkat teknologi setempat. Wujud umum dari penampilan arsitektur *Niwe Bouwen* ini menurut formalnya berwarna putih, atap datar, menggunakan gevel horizontal dan volume bangunan yang berbentuk kubus. Gaya ini (*Niwe Bouwen/ New Building*) adalah sebuah istilah untuk beberapa arsitektur internasional dan perencanaan inovasi radikal dari periode 1915 hingga sekitar tahun 1960. Gaya ini dianggap sebagai pelopor dari

International Style. Istilah “Nieuwe Bouwen” ini diciptakan pada tahun dua puluhan dan digunakan untuk arsitektur modern pada periode ini di Jerman, Belanda dan Perancis. 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

#### 8. Gaya Tahun 1930-an

Corak arsitektur bangunan ini muncul seiring dengan pengaruh perkembangan aliran-aliran arsitektur modern di Belanda, khususnya Amsterdam school dan De Stijl yang keduanya mempunyai konsepsi arsitektural yang saling berbeda. Amsterdam school lebih menitik beratkan pada orisinalitas dan alamiah, peranan arsitektur (vernakular) lokal masih cukup besar. Ciri-ciri umumnya adalah bangunan terbuat dari bahan dasar alam dan menghasilkan bentukan-bentukan yang bersifat masif dan benar-benar plastis (pengolah bentuk berdasarkan garis-garis melengkung), ornamentasi sktrutural dan perbedaan warna dari material-material yang beragam (bata-ubin dan kayu) mempunyai peranan yang esensial dengan desain, serta bentuk atap lebih runcing / tinggi (sudut kemiringan antara  $45^{\circ}$ - $60^{\circ}$ ). De Stijl lebih menitik beratkan pada fungsi. Ciri-ciri umumnya adalah permainan volume bangunan berbentuk kubus, dimaksudkan untuk mengekspresikan secara keseluruhan menggunakan bahan-bahan dasar hasil pabrikasi (penggunaan blok-blok kubus datar dari batu bata atau beton, baik atap, teritisan dan badan bangunan), gevel horisontal tanpa dekorasi serta lepas dari permainan warna (didominasi warna putih).

## 2.6 Analisis Sinkronik-Diakronik

Menurut Suprijanto (1999) sinkronik diakronik umumnya digunakan dalam kaitannya dengan morfologi sebagai metode analisis. Analisis sinkronik-diakronik merupakan metode analisis yang digunakan untuk melihat peristiwa simultan terhadap perubahan yang terjadi dalam perkembangannya. Peristiwa simultan yang dimaksud antara lain peristiwa yang disebabkan oleh aspek ekonomi, sosial-budaya, politik dan peristiwa yang terjadi bersamaan.



**Gambar 2. 1 Aspek Sinkronik Diakronik dalam Arsitektur**

## 2.7 Analisis AHP

Metode AHP ini dikembangkan oleh Thomas Saaty pada tahun 1970. Analisa proses hirarki merupakan salah satu metode untuk membantu dalam pengambilan keputusan. Metode ini pada dasarnya adalah memecahkan suatu permasalahan yang kompleks dan tidak terstruktur ke dalam kelompok-kelompoknya; mengatur kelompok-kelompok tersebut ke dalam satu hirarki; memasukkan nilai numerik sebagai pengganti persepsi manusia dalam melakukan perbandingan relatif dan akhirnya dengan suatu sintesa ditentukan elemen mana yang mempunyai prioritas tinggi (Permadi, 1992: 7). Beberapa aksioma yang terkandung dalam suatu model *Analytic Hierarchy Proses* (Permadi, 1992: 18), yaitu sebagai berikut:

### A. Aksioma 1

*Reciprocal Comparison*, artinya pengambilan keputusan harus dapat membuat perbandingan dan menyatakan preferensinya. Preferensi tersebut harus memenuhi syarat resiprokal, yaitu kalau A lebih disukai daripada B dengan skala X, maka B lebih disukai daripada A dengan skala  $1/X$ .

B. Aksioma 2

*Homogenity*, artinya preferensi seseorang harus dapat dinyatakan dengan skala terbatas atau dengan kata lain elemen-elemennya dapat dibandingkan dengan yang lain. Kalau aksioma ini tidak dipenuhi, maka elemen-elemen yang dibandingkan tersebut tidak homogen dan harus dibentuk suatu elemen-elemen yang baru.

C. Aksioma 3

*Independence*, artinya preferenci dinyatakan dengan mengasumsikan bahwa kriteria tidak terpengaruhi oleh alternatif-alternatif yang ada melainkan oleh objektif secara keseluruhan. Ini menunjukkan pola ketergantungan antara elemen-elemen dalam satu tingkat dipengaruhi atau tergantung pada elemen-elemen pada tingkat di atasnya.

D. Aksioma 4

*Expectations*, artinya untuk tujuan pengambilan keputusan, struktur hirarki diasumsikan lengkap. Apabila asumsi ini tidak dipengaruhi, maka pengambilan keputusan tidak memakai seluruh kriteria dan atau objektif yang tersedia atau diperlukan, sehingga keputusan yang diambil dianggap tidak lengkap. Landasan dari metode ini adalah pada perbandingan relatif antara berbagai elemen/faktor yang ingin diketahui prioritas pengembangannya. Kelebihan metode ini adalah metode ini merangsang timbulnya tindakan kreatif untuk mengevaluasi keefektifan tindakan yang terletak pada kontrol konsistensi dari seperangkat alternatif yang akan ditentukan prioritasnya melalui matriks perbandingan. Pendekatan ini bertolak dari asumsi bahwa persepsi atau penilaian manusia terhadap sesuatu tidak selalu konsisten.

### 2.7.1 Prinsip dasar AHP

Ada tiga prinsip dasar dalam AHP (Permadi, 1992: 21), yaitu sebagai berikut:

1. Menggambarkan dan menguraikan secara hirarkis, yaitu memecah persoalan menjadi lebih terstruktur yang bisa digambarkan dalam bagan/hirarki
2. Penyusunan skala prioritas relatif antar elemen yang mau dibandingkan menurut tingkat kepentingannya

3. Konsistensi logis, yaitu menjamin bahwa semua elemen yang dikelompokkan secara logis dan diperingatkan secara konsisten dengan suatu kriteria yang logis.

### 2.7.2 Langkah dasar AHP

Pengkajian AHP dimulai dengan menata elemen suatu persoalan dalam membentuk hirarki, lalu membuat perbandingan berpasangan antara elemen dalam satu tingkat sesuai dengan yang diperlukan dalam kriteria-kriteria yang berada setingkat lebih tinggi. Berbagai perbandingan ini menghasilkan prioritas dan akhirnya melalui sintesis menghasilkan prioritas. Prioritas ini digunakan mengukur konsistensi dan menangani interdependensi. Secara singkat langkah sistematis penyusunan AHP (Saaty, 1991: 38) adalah sebagai berikut:

1. Definisikan permasalahan dan rinci pemecahan yang diinginkan;
2. Struktur hirarki dari sudut pandang menjerial menyeluruh (dari tingkat puncak hingga tingkat yang dimungkinkan campur tangan untuk memecahkan persoalan itu);
3. Membuat sebuah matriks banding berpasangan untuk kontribusi atau pengaruh elemen yang relevan atas kriteria yang berpengaruh yang berada setingkat di atasnya. Dalam matriks ini, pasangan-pasangan elemen yang dibandingkan berkenaan dengan suatu kriteria yang lebih tinggi. Dalam membandingkan suatu elemen, orang lebih suka memberi suatu pertimbangan yang menunjukkan nilai reiprokalnya;
4. Mendapatkan semua pertimbangan yang diperlukan untuk mengembangkan perangkat matriks di langkah 3;
5. Setelah mengumpulkan semua data banding berpasangan itu dan memasukkan nilai-nilai kebalikannya beserta entri bilangan 1 sepanjang diagonal utama, prioritas dicari dn konsistensi diuji;
6. Melaksanakan langkah 3, 4 dan 5 untuk semua tingkat dan gugusan dalam hirarki tersebut;
7. Menggunakan komposisi secara hirarki untuk membobotkan vektor-vektor yang bersangkutan dengan entri prioritas dari tingkat bawah berikutnya, dan seterusnya. Hasilnya dalah vektor prioritas menyeluruh untuk tingkat hirarki

yang paling bawah, dan jika hasilnya ada beberapa bisa diambil rata-rata aritmatiknya;

8. Mengevaluasi konsistensi untuk seluruh hirarki dengan mengalikan setiap indeks konsistensi dengan prioritas kriteria yang bersangkutan dan menjumlahkan hasil kalinya. Hasil ini dibagi dengan pernyataan sejenis yang menggunakan indeks konsistensi acak yang sesuai dengan dimensi masing-masing matriks. Dengan cara yang sama, setiap indeks konsistensi acak juga dibuat berdasarkan prioritas kriteria yang bersangkutan, dan hasilnya dijumlahkan.

### 2.7.3 Perhitungan AHP

Latar belakang pemakaian metode ini adalah karena dalam kehidupan sehari-hari sering dijumpai penilaian yang tidak konsisten terhadap suatu masalah (dibanding masalah lain). Secara relatif terdapat persepsi bahwa membandingkan alternatif yang satu dengan yang lainnya, manakah yang paling penting dan berpakah kadar lebih pentingnya (**Tabel 2.4**).

**Tabel 2. 4 Dasar AHP**

Bobot	Definisi	Penjelasan
1	Kedua elemen sama pentingnya	Dua elemen menyumbangkan peran yang sama besar pada kriteria ini
3	Elemen yang satu sedikit lebih penting dibanding dengan lain	Pengalaman dan pertimbangan sedikit menyokong satu elemen dibanding elemen lain
5	Elemen yang satu lebih penting dari yang lain	Pengalaman dan pertimbangan memberikan dukungan yang kuat terhadap satu elemen dibanding terhadap elemen yang lain
7	Satu elemen jauh lebih penting dari yang lain	Satu elemen dengan kuat didukung dan dominannya telah terlihat dilaam praktik
9	Satu elemen mutlak lebih penting dari yang lain	Bukti nyata mendukung mutlak satu elemen lebih penting dari yang lain
2,4,6,8	Nilai tengah atau memiliki pengertian angka ganjil diantaranya	Jika diperlukan suatu penilaian yang kompromi atas kedua faktor yang diperbandingkan

Sumber : Saaty, 1991: 23

Dalam proses perhitungan dalam penelitian ini, nilai intensitas yang digunakan hanyalah angka 1, 2, 3, 4 dan 5 dengan memperhatikan definisi-definisi intensitas kepentingan.

Menentukan Vektor Eigen (EV)

Nilai EV bisa diperoleh dengan rumus (Saaty dalam Tohari, 2005: 43)

$$E_{vj} = \sqrt[n]{N_{i1} \times N_{i2} \times N_{i3} \dots \times N_{in}}$$

dengan  $i=1,2,3,\dots,n$

Menentukan Vektor Prioritas (VP)

Vektor prioritas pada dasarnya merupakan EV yang telah disesuaikan, VP tiap baris merupakan rasio EV tiap baris terhadap jumlah total EV. Nilai VP merupakan presentase dari EV sehingga jumlah seluruh VP adalah 1 (100%). VP tiap baris diperoleh dengan rumus sebagai berikut (Saaty dalam Tohari, 2005: 43):

$$VP = \frac{E_{vi}}{\sum E_{vi}}$$

Setelah Eigenvektor utama diketahui yaitu  $\lambda_{maksimum} = 7,7679$ , maka selanjutnya adalah menentukan konsistensi dalam metode *Analytic Hierarchy Process* (AHP). Jika  $a_{ij}$  mewakili derajat kepentingan faktor  $i$  terhadap faktor  $j$  dan  $a_{jk}$  menyatakan kepentingan dari faktor  $j$  terhadap faktor  $k$ , maka agar keputusan menjadi konsisten, kepentingan dari faktor  $i$  terhadap faktor  $k$  harus sama dengan  $a_{ij} \cdot a_{jk}$  atau jika  $a_{ij} \cdot a_{jk} = a_{ik}$  untuk semua  $i, j, k$  maka matrix tersebut konsisten. Indeks konsistensi dari matriks berordo  $n$  dapat diperoleh dengan rumus (Saaty, 1993):

$$C.I = \frac{\lambda_{maksimum} - n}{n - 1}$$

dimana:

C.I = Indeks konsistensi

$\lambda_{maksimum}$  = Nilai eigen terbesar dari matriks berordo  $n$

$$C.R = \frac{C.I}{R.I}$$

n	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
R.I.	0	0	0.58	0.9	1.12	1.24	1.32	1.41	1.45	1.49

Bila matrik bernilai CR lebih kecil dari 10%, ketidakkonsistenan pendapat masih dianggap dapat diterima.

Matriks Intensitas Kepentingan/Derajat Penilaian Antar Pasangan K

Setelah menghitung bobot kriteria makna kultural dari proses AHP dan nilai makna kultural dari observasi lapangan, maka dapat dihitung total nilai makna kultural. Menghitung total nilai makna kultural dengan cara mengkalikan kategori nilai masing-masing kriteria makna kultural bangunan kuno dengan rata-rata bobot kriteria makna kultural dari sudut pandang pihak yang terlibat, adalah sebagai berikut :

$$P_{ij} = N_{ij} \times \Sigma B_j$$

Dengan :

$P_{ij}$  = nilai makna kultural objek bangunan-i untuk makna kultural-j

$N_{ij}$  = nilai makna kultural-j terhadap objek bangunan-i

$\Sigma B_j$  = rata-rata bobot kriteria makna kultural-j

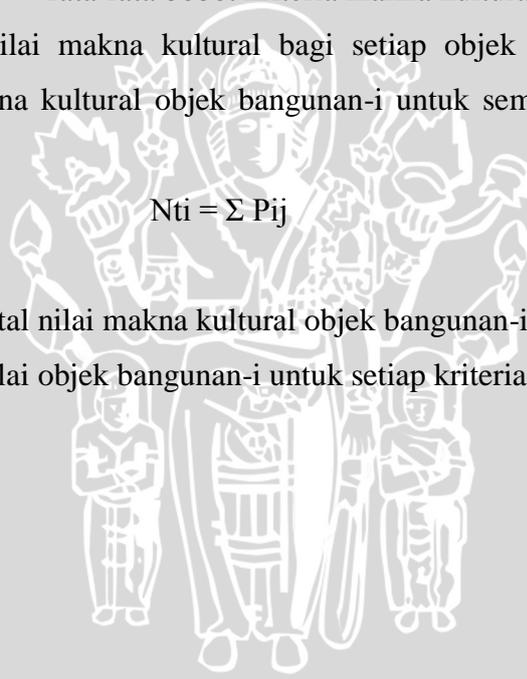
Maka dapat diketahui nilai makna kultural bagi setiap objek bangunan dengan menjumlahkan nilai makna kultural objek bangunan-i untuk semua kriteria makna kultural :

$$N_{ti} = \Sigma P_{ij}$$

Dengan :

$N_{ti}$  = total nilai makna kultural objek bangunan-i

$P_{ti}$  = nilai objek bangunan-i untuk setiap kriteria



## 2.8 Studi Terdahulu

**Tabel 2. 5 Studi Terdahulu**

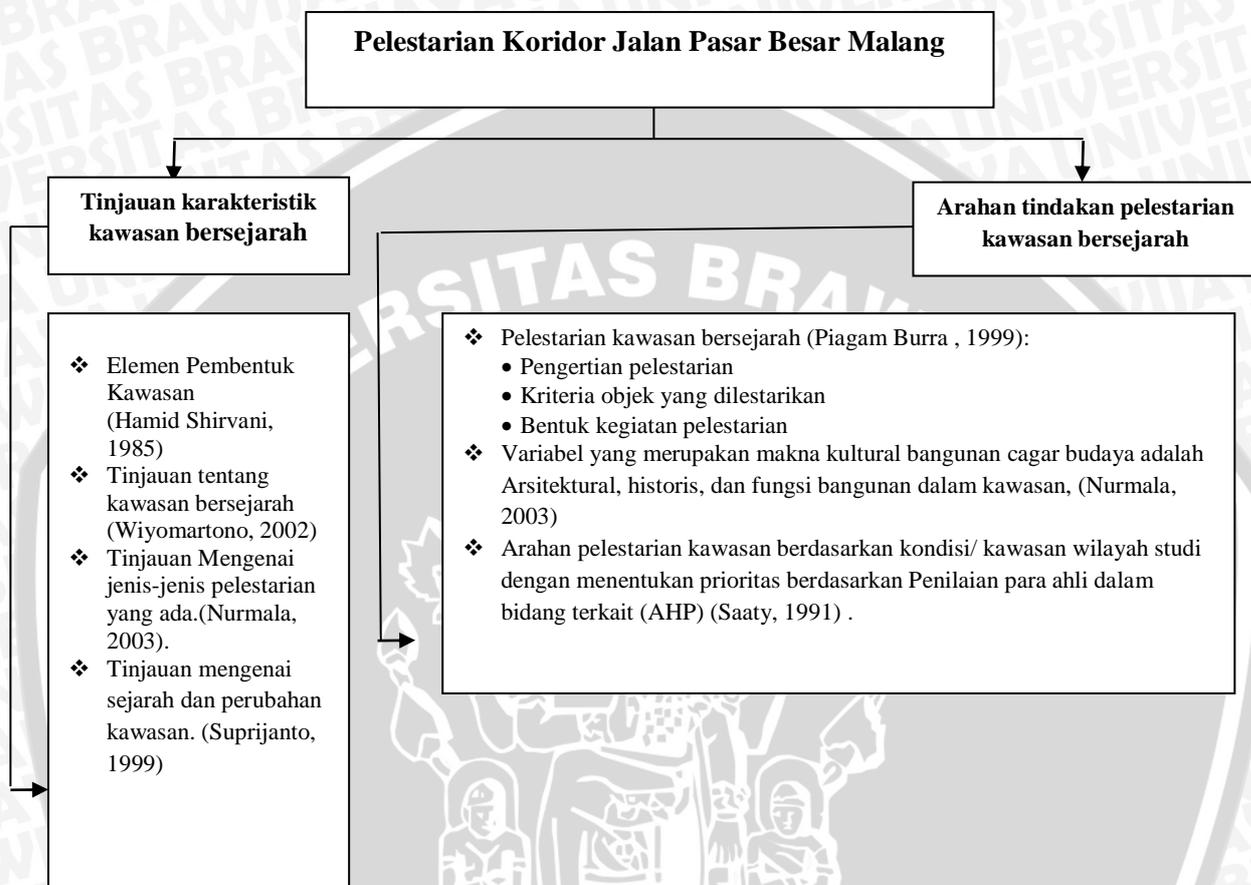
No.	Peneliti/tahun	Judul	Tujuan	Variabel	Metode	Hasil	Perbedaan
1.	Novesty Noer (2012)	Pelestarian Kawasan Benteng Keraton Buton	Mengidentifikasi karakteristik Kawasan Benteng Keraton Buton sebagai kawasan bersejarah dan menganalisis faktor penyebab perubahan fisik bangunan bersejarah.	Perkembangan kawasan (aspek fisik, politik, ekonomi, sosial dan budaya) serta kendala pelestarian (faktor fisik, politik, ekonomi, dan sosial) pengaruh perubahan lahan eksisting.	Analisis Faktor, Analisis Kualitatif, Analisis Kuantitatif, Analisis Development	Faktor penyebab perubahan kawasan, yaitu faktor I meliputi pembangunan baru yang tidak selaras dengan karakter lingkungan bersejarah di kawasan,	1. Menggunakan Metode AHP sebagai dasar penentuan arahan pelestarian. 2. Aspek karakteristik kawasan ditinjau dengan teori elemen pembentuk kawasan Hamid Shirvani
2.	Whyta Galuh (2012)	Pelestarian kawasan pabrik gula watu tulis Sidoarjo	Menganalisis evaluasi kerusakan / perubahan objek dan makna kultural Kawasan Pabrik Gula Watoe Toelis Sidoarjo	Elemen pembentuk kawasan, Karakteristik bangunan kuno bersejarah, Makna Kultural	Sinkronik Diakronik, Elemen Pembentuk Kawasan, Makna Kultural	Dilakukan tindakan pelestarian sebesar 13 bangunan (14%), tindakan pelestarian restorasi 53 bangunan (56%), tindakan preservasi sebesar 28 bangunan (30%).	1. Menggunakan analisis AHP sebagai penentuan bobot makna kultural. 2. Tinjauan Sinkronik-Diakronik terhadap pembentuk kawasan.

No.	Peneliti/tahun	Judul	Tujuan	Variabel	Metode	Hasil	Perbedaan
3	Aryanti Dewi	Pengaruh Kegiatan Berdagang Terhadap pola ruang- Dalam bangunan rumah-toko di kawasan pecinan Kota Malang	1.Mengidentifikasi bangunan rumah-toko masyarakat Cina, sehingga akan diketahui karakteristik perubahan pola ruang-dalam bangunan rumah-toko di kawasan Pecinan-Malang. 2.Menganalisa faktor-faktor kegiatan berdagang yang berpengaruh pada pola ruang dalam bangunan rumah-toko masyarakat Cina.	Bangunan ruko, Bentuk bangunan, pola-ruang dalam bangunan.	Analisis perubahan kawasan, Analisis pola ruang-dalam, Analisis faktor kegiatan berdagang	Sebagian besar atau 75% dari bangunan sampel yang diuji, tingkat perubahan bangunan masuk pada kategori sedang (terdapat 5-8 ruang yang mengalami perubahan).	Penelitian lebih tertuju pada pelestarian kawasan.

Sumber: Novesty Noer (2012), Whyta Galuh (212), Aryanti Dewi (2005)

## 2.9 Kerangka Teori

Berdasarkan kajian pustaka yang telah dilakukan, maka dapat dibuat sebuah diagram kerangka teori yang berisi kajian pustaka yang digunakan dalam Pelestarian Koridor Jalan Pasar Besar Malang. (Gambar 2.2)



Gambar 2.2 Kerangka Teori