

BAB IV

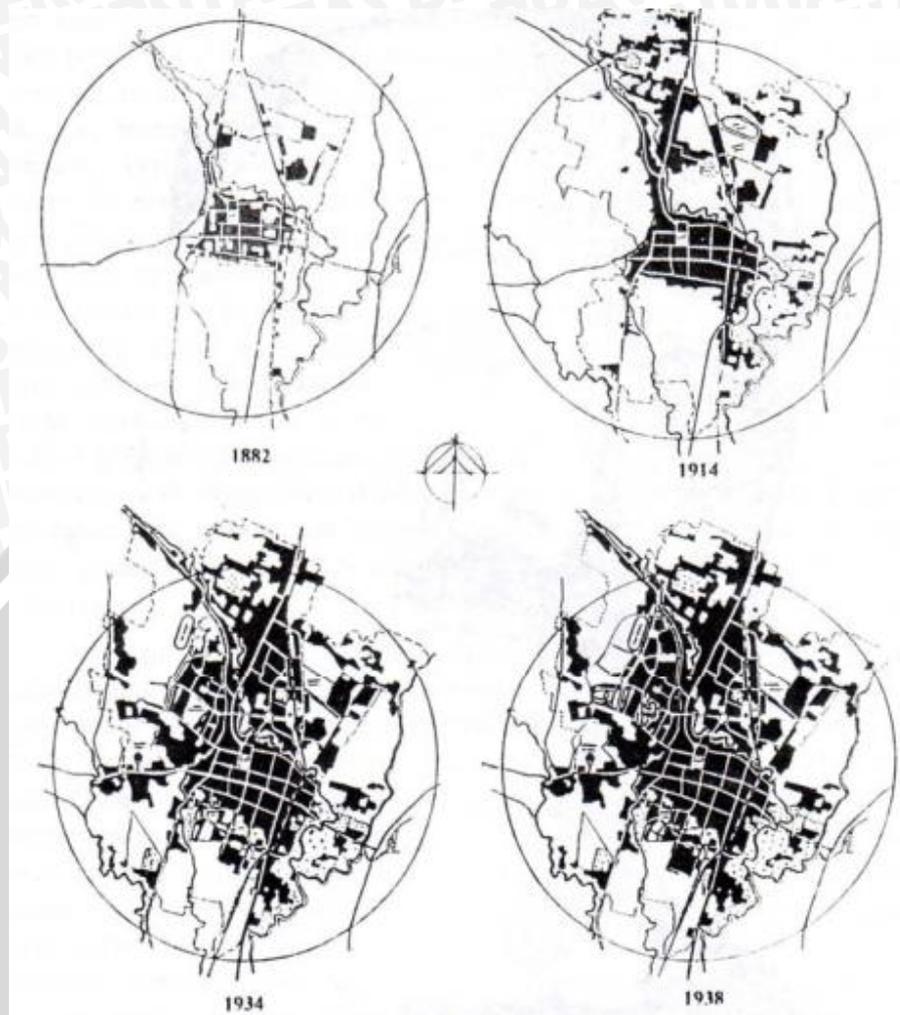
HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Sejarah kawasan

4.1.1 Era kolonial (1910-an s/d 1940-an)

Gaya arsitektur bangunan di kota Malang pada era kolonial cenderung memiliki gaya arsitektur *indische-empire* di sekitar pusat kota malang yaitu alun-alun yang didominasi dengan guna lahan perdagangan dan jasa, sehingga memiliki perkembangan yang sangat cepat. Dengan cepatnya perubahan gaya arsitektur bangunan, maka pada era tahun 1920-an, gaya arsitektur bangunan yang ada cenderung mengarah pada gaya bangunan kolonial modern. Pada koridor Jalan Yulius Usman Malang, arsitektur pada tahun 1920an cenderung memiliki arsitektur *nieuwe bouwen*. Pada masa tersebut, Jalan Yulius Usman Kota Malang yang berlokasi dekat dengan pusat ekonomi Kota Malang saat itu yaitu pasar besar Malang yang memegang peranan penting bagi Kota Malang, sebab menjadi lokasi permukiman orang Eropa di era tersebut. 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 (Handinoto, 2010). 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. 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, jika dibandingkan, perkembangan kota pada era ini dengan tahun 1914 sangat 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

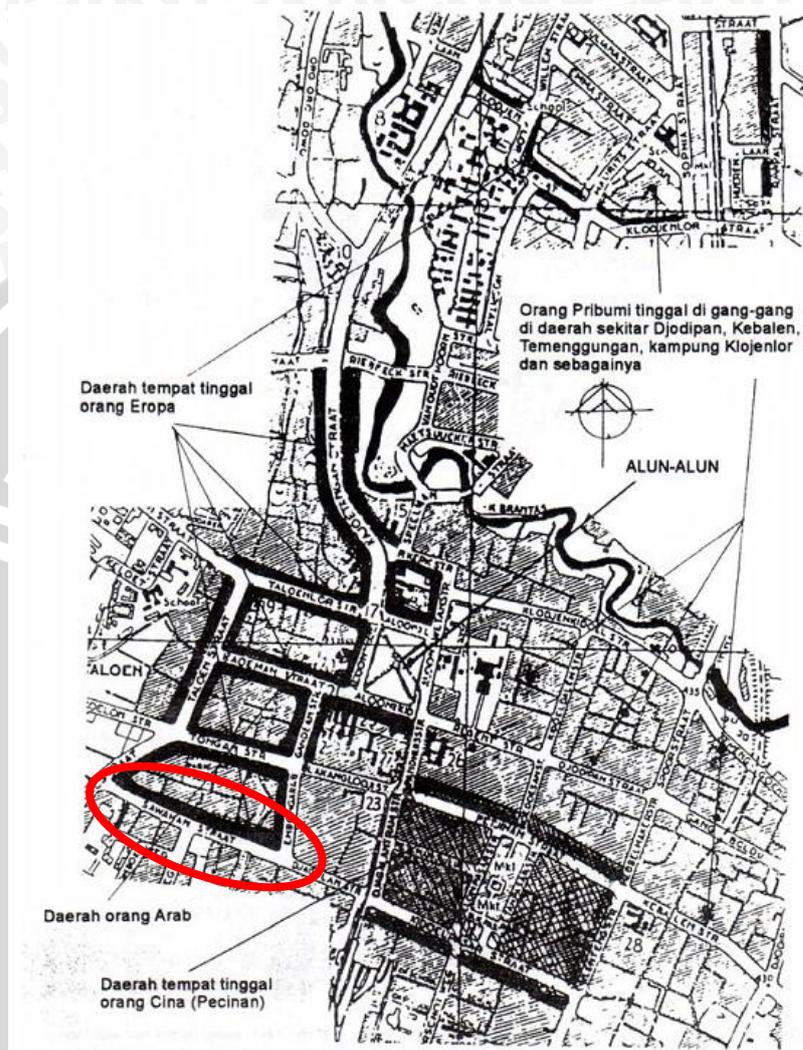
Sumber : Handinoto (2010)

Dalam gambar 4.1 diketahui bahwa perkembangan kota Malang pada periode tahun 1882 – 1914 berkembang ke arah utara alun-alun sekitar daerah Kayutangan hingga Blimbing. Perkembangan Kota Malang pada periode tahun 1914 - 1934 terlihat sangat signifikan, perkembangan kota menyebar merata tidak bergerak linear ke satu wilayah saja. Pada periode tahun 1934 – 1938 perkembangan kota Malang berfokus pada pembangunan fasilitas sarana dan prasarana (Handinoto, 2010).

Dalam periode ini, Jalan Yulius Usman yang terletak di Kawasan Sawahan merupakan daerah permukiman orang-orang berkebangsaan Eropa di Kota Malang. Dahulu Jalan Yulius Usman Kota Malang lebih dikenal dengan Kawasan Sawahan.

Koridor Jalan Yulius Usman merupakan tempat permukiman yang bertempat di pusat kota. Tempat kawasan ini semakin berkembang dengan mendirikan suatu kelompok dari orang berkebangsaan Eropa yang menjadikan tempat ini sudah menjadi

kompleks permukiman dengan ciri khas bangunan berarsitektur *nieuwe bouwe*.. Kondisi koridor Jalan Yulius Usman cukup strategis karena berdekatan dengan alun-alun Kota Malang dan pusat perekonomian Kota Malang, pasar besar. Sehingga memiliki nilai ekonomis tinggi (gambar 4.2).



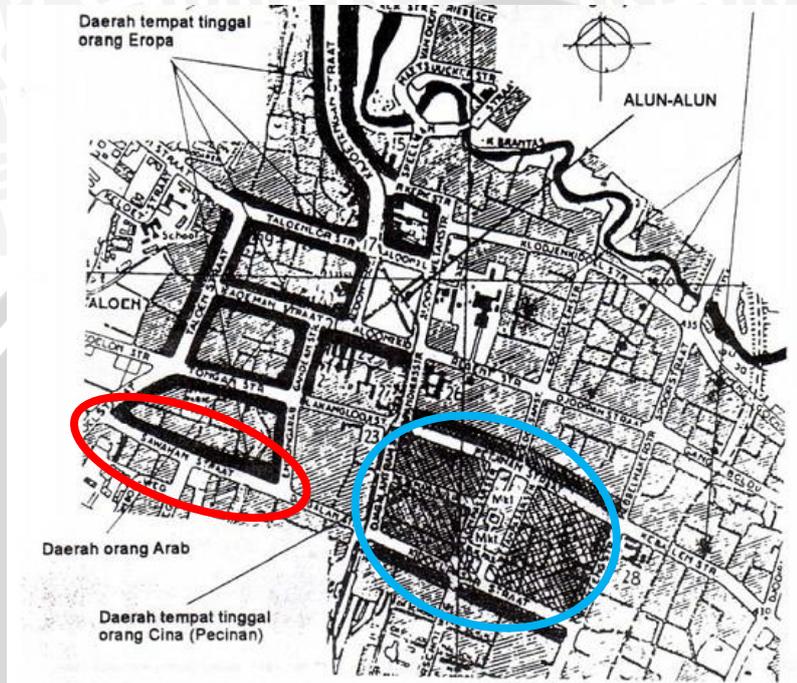
Gambar 4.2 Wilayah studi koridor jalan Yulius Usman Kota Malang

Sumber : Handinoto (2010)

4.1.2 Era Kemerdekaan (1945-an s/d 1960-an)

Dalam periode era kemerdekaan Republik Indonesia, terjadi perubahan besar dalam segi sosial dan politik. Perubahan pola kepemimpinan memberikan pengaruh dalam kegiatan-kegiatan ekonomi. Dalam kaitannya di koridor jalan Yulius Usman terdapat peralihan hak kepemilikan bangunan dari warga berkebangsaan Eropa menjadi milik warga pribumi, warga Arab, dan keturunan tionghoa. Selain beralihnya hak milik bangunan, terjadi pula perubahan dalam tata guna lahannya, dimana dalam periode

sebelumnya, era kolonial, kawasan koridor jalan Yulius Usman yang dahulu dikenal dengan wilayah Sawahan dijadikan sebagai tempat permukiman warga berkebangsaan eropa dengan bangunan hunian bergaya khas eropa, beralih menjadi bangunan rumah toko. Hal tersebut dikarenakan lokasi jalan Yulius Usman yang dekat dengan pasar besar sebagai pusat perdagangan Kota Malang.



Gambar 4. 3 Lokasi koridor jalan Yulius Usman dengan pasar besar yang berdekatan

Sumber: Handinoto (2010)

Dari gambar 4.3 diketahui bahwa lokasi koridor jalan Yulius Usman yang bertanda merah berada di sebelah barat dari kawasan Pasar Besar yang bertanda biru. Jarak antara jalan Yulius Usman dengan Pasar Besar sejauh 300 meter. Dengan kondisi seperti itu, koridor jalan Yulius Usman memiliki nilai ekonomis tinggi sebagai daerah perdagangan.

4.1.3 Era Orde baru (1960-an s/d 1990-an)

Periode orde baru merupakan periode yang memiliki peran perubahan besar dalam perubahan kawasan dan bangunan. Dalam periode ini, kegiatan ekonomi menjadi penyebab perubahan kawasan dan bangunan. Perubahan yang terjadi adalah beberapa bangunan hunian dengan gaya arsitektur khas Eropa banyak yang dipugar dan dijadikan bangunan rumah toko. Citra kawasan yang sebelumnya adalah sebagai kawasan

bermukimnya orang-orang Eropa di Kota Malang berganti menjadi kawasan perdagangan dengan bangunan rumah toko.



Gambar 4.4 Contoh bangunan yang berdiri dalam era orde baru (dibangun antara tahun 1960 – 1070-an)

4.1.4 Era saat ini (2000-an s/d sekarang)

Berbeda dengan kondisi saat era kolonial, seiring berkembangnya kota Malang dan dialihkannya pusat kota Malang, hal ini menyebabkan pergeseran fasilitas umum yang ada. Untuk guna lahan yang ada mengalami banyak perubahan, bila mana di era kolonial Koridor Jalan Yulius Usman Kota Malang adalah daerah permukiman orang berkebangsaan Eropa di Kota Malang, saat ini telah beralih fungsi menjadi daerah perdagangan dan jasa. Hal tersebut dikarenakan lokasi Jalan Yulius Usman berada dekat dengan pasar besar yang merupakan pusat kegiatan ekonomi Kota Malang.



Gambar 4.5 Contoh bangunan dengan gaya arsitektur modern (dibangun diatas tahun 2000-an)

4.2 Elemen pembentuk kawasan

4.2.1 Tata Guna Lahan

Guna lahan yang terdapat pada lokasi studi terdiri dari 41 bangunan perdagangan dan jasa, 18 bangunan Kesehatan, 16 bangunan pendidikan, 1 bangunan gudang, 7 bangunan kosong, dan 12 hunian. Jika dilihat dari fakta lapangan, dapat disimpulkan bahwa dari kondisi eksisting wilayah studi, di dominasi oleh guna lahan perdagangan dan jasa, oleh karena itu diperlukan tindakan pelestarian yang dapat menunjang sarana

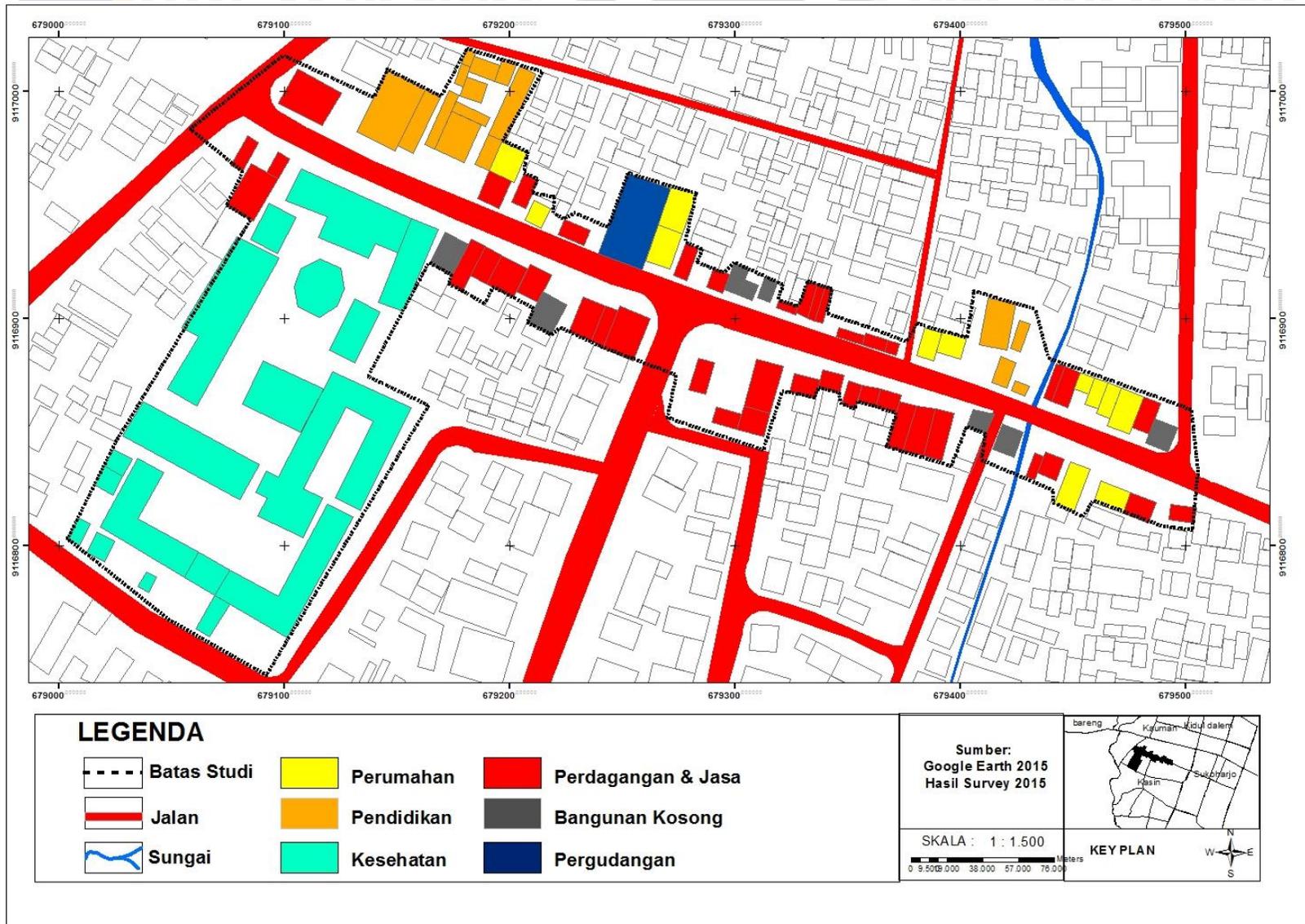
ekonomi. Jika ditinjau dari sisi sejarah dengan kaitan guna lahan pada kondisi eksisting, dapat diketahui bahwa guna lahan pada masa kolonial hingga saat ini mengalami perubahan yang pada masa kolonial guna lahan diperuntukkan sebagai hunian namun kini didominasi oleh bangunan perdagangan dan jasa.

Tabel 4.1 Prosentase Guna Lahan

Jenis guna lahan	Jumlah	Prosentase
Perdagangan dan jasa	41	43,1 %
Kesehatan	18	19,4 %
Pendidikan	16	18,6 %
Pergudangan	1	1,7 %
Perumahan	12	13,6 %
Bangunan kosong	7	3,6 %
Total	95	100 %

Dari tabel 4.1 diketahui bahwa jumlah bangunan dengan guna lahan yang paling dominan adalah perdagangan dan jasa sebanyak 41 bangunan dan menyumbang 43,1% dari keseluruhan bangunan yang ada di jalan Yulius Usman. Guna lahan kesehatan sebanyak 18 bangunan merupakan kompleks Rumah Sakit Panti Waluya Sawahan dengan prosentase 19,4%. Jumlah terbanyak ketiga sebanyak 18,6% merupakan guna lahan yang difungsikan sebagai pendidikan sebanyak 16 bangunan yang merupakan bangunan SDN Kasin, MINU Putri, dan Akademi Keperawatan Panti Waluya. Guna lahan perumahan sebesar 13,6% dengan jumlah bangunan sebanyak 12 bangunan. Bangunan kosong di jalan Yulius Usman sebanyak 7 bangunan dengan prosentase 3,6%. Dan guna lahan yang paling sedikit adalah pergudangan dengan 1 bangunan saja dengan prosentase 1,7%.

Guna lahan perdagangan adalah guna lahan terbanyak di jalan Yulius Usman, sebab lokasi jalan Yulius Usman yang berdekatan dengan pusat ekonomi kota Malang saat itu yaitu pasar besar, sehingga menyebabkan masyarakat yang bertempat tinggal di jalan Yulius Usman memanfaatkan lokasinya dengan mengubah guna lahan yang semula adalah untuk hunian menjadi guna lahan perdagangann dan jasa yang berupa rumah toko yang juga masih memiliki fungsi sebagai hunian.



Gambar 4.6 Peta guna lahan koridor jalan Yulius Usman Kota Malang

4.2.2 Bentuk dan Massa Bangunan

A. Bentuk bangunan

Bentuk bangunan yang terdapat di sepanjang jalan Yulius Usman Kota Malang memiliki ciri-ciri sebagai berikut:

- Semua bangunan merupakan bangunan permanen dengan bahan penyusun utama berupa bata dan semen.
- Bangunan di koridor jalan Yulius Usman terdiri dari bangunan rumah toko (ruko) dan hunian.
- Ketinggian bangunan yang bervariasi di sepanjang jalan Yulius Usman, namun terdapat beberapa bangunan dengan ketinggian yang sama saling berdempetan.

B. Massa bangunan

Karakter bangunan di jalan Yulius Usman terdiri dari guna lahan sebagai perdagangan dan jasa. Bangunan terdiri dari bangunan dengan gaya lokal dan moderen dan beberapa merupakan bangunan kuno. Beberapa bangunan yang memiliki bentuk serupa, dan saling berdempetan. Koefisien lantai bangunan (KLB) pada jalan Yulius Usman dapat dilihat dalam tabel 4.2:

Tabel 4.2 Prosentase KLB Jalan Yulius Usman Kota Malang

KLB (%)	Jumlah bangunan	Prosentase
1-20	3	3,15 %
21-40	-	0 %
41-60	3	3,15 %
61-80	17	17,85 %
81-100	50	52,5 %
101-120	-	0 %
121-140	1	1,15 %
141-160	-	0 %
161-180	-	0 %
181-200	13	13,70 %
201-220	-	0 %
221-240	-	0 %
241-260	-	0 %
261-280	-	0 %
280-300	6	6,35 %
>300	2	2,15 %
Total	95	100%

Dari tabel 4.2 diketahui bahwa nilai Koefisien Lantai Bangunan (KLB) yang paling dominan adalah antara 81-100% dengan jumlah 50 bangunan. Disusul dengan nilai KLB 61-80% dengan prosentase 17, 85% dengan banyak bangunan sejumlah 17

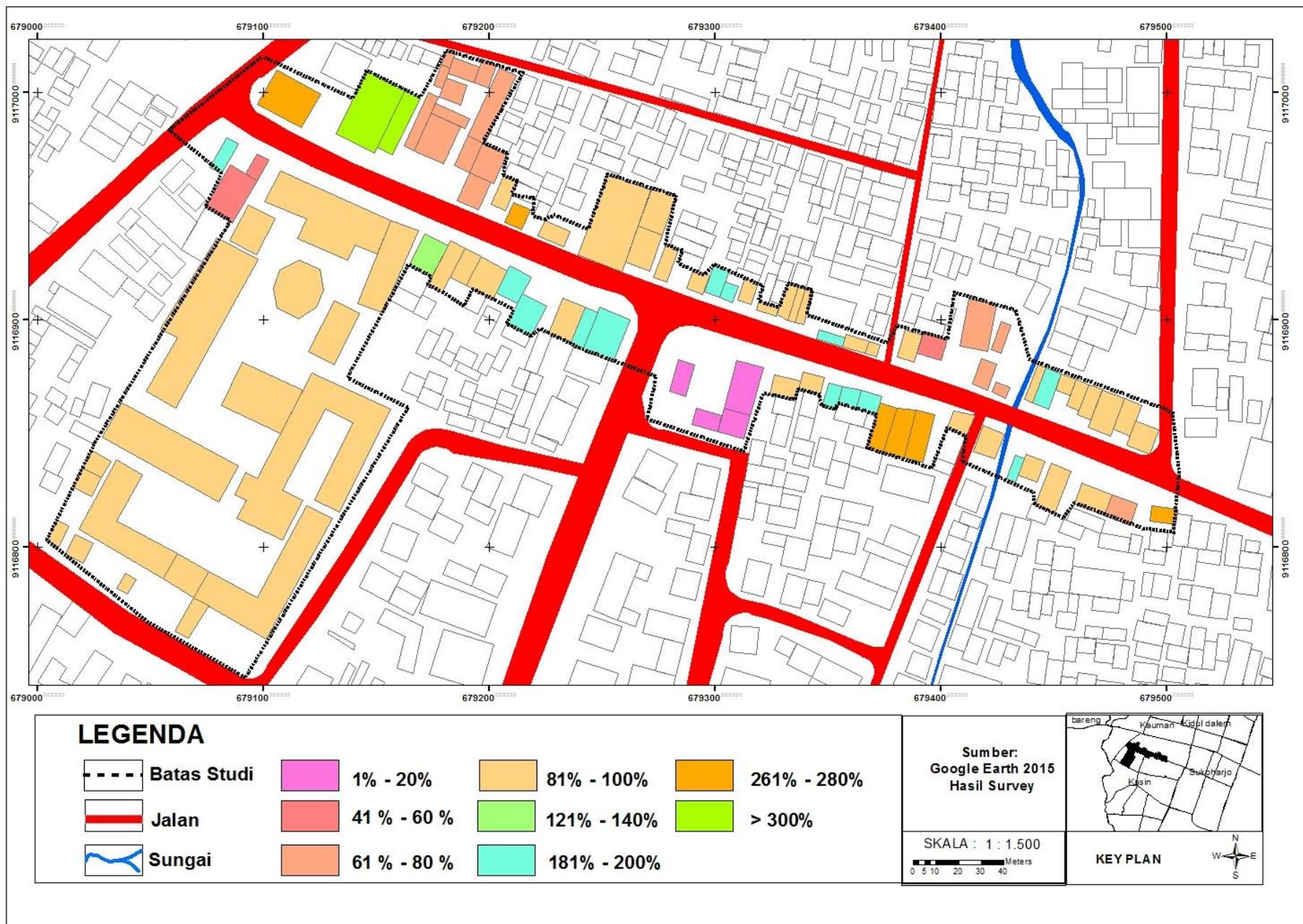
bangunan. Urutan jumlah terbanyak ketiga adalah 13 bangunan dengan nilai KLB 181-200% dengan prosentase 13,70%. Bangunan dengan nilai KLB 280-300% berjumlah 6 bangunan dengan nilai prosentase 6,35%. Terdapat kesamaan jumlah bangunan dengan nilai KLB 1-20% dan 41-60% masing-masing sebanyak 3 bangunan dengan prosentase yang sama yaitu 3, 15%. Bangunan dengan KLB diatas 300% berjumlah 2 bangunan dengan prosentase 2,15%. Dan 1 bangunan dengan nilai KLB sebesar 121-140% menyumbang prosentase sebesar 1,15%.

Koefisien dasar bangunan (KDB) pada jalan Yulius Usman tidak sepenuhnya 100% bangunan, terdapat beberapa bangunan yang masih memiliki ruang terbuka berupa halaman dan pekarangan, serta terdapat bangunan sekolah yang terdapat lapangan olahraga didalamnya. Lebih jelas dapat dilihat dalam tabel 4.3:

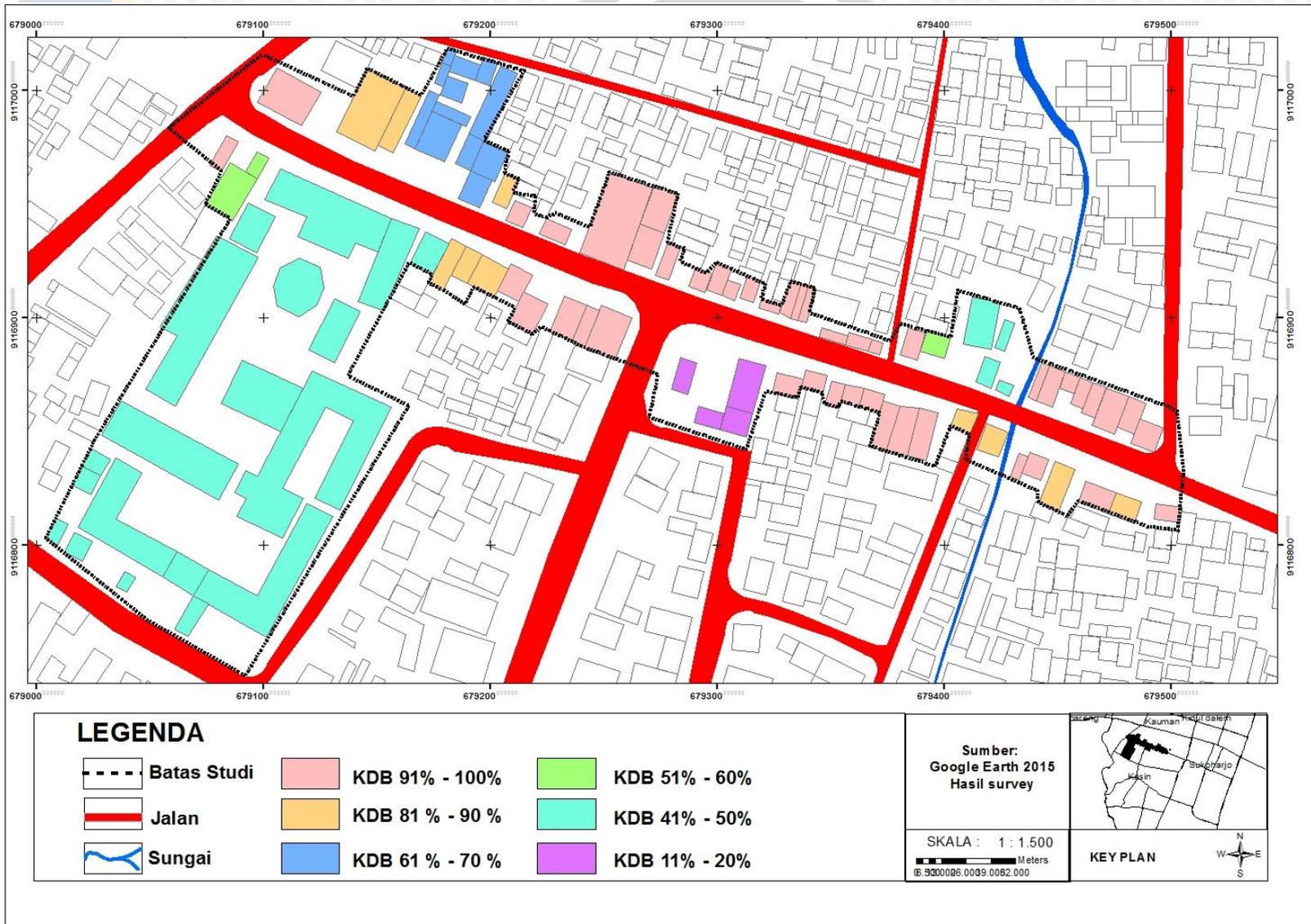
Tabel 4.3 Prosentase KDB Jalan Yulius Usman Kota Malang

KDB (%)	Jumlah bangunan	Prosentase
1 – 10	-	0 %
11 – 20	4	4,2%
21 – 30	-	0 %
31 – 40	-	0 %
41 – 50	22	23,1%
51 – 60	3	3,12%
61 – 70	12	12,6%
71 – 80	-	0 %
81 – 90	10	10,3%
91 – 100	44	46,2%
Total	95	100 %

Tabel 4.3 menjelaskan bahwa Koefisien Dasar Bangunan yang terdapat di jalan Yulius Usman yang terbanyak adalah 44 bangunan dengan nilai KDB 91-100% dengan prosentase 46,2%. Disusul dengan 23, 1% prosentase bangunan dengan nilai KDB 41-50% yang berjumlah 22 bangunan. Bangunan dengan nilai KDB 61-70% berjumlah 12 bangunan dengan prosentase sebesar 12,6%. 10 bangunan dengan nilai KDB 81-90% memiliki prosentase 10,3%. Nilai KDB 11-20% berjumlah 4 bangunan dengan prosentase 4,2%, sedangkan bangunan dengan nilai KDB 51-60% berjumlah 3 bangunan dengan prosentase 3,12%.



Gambar 4.7 Peta KLB koridor jalan Yulius Usman Kota Malang



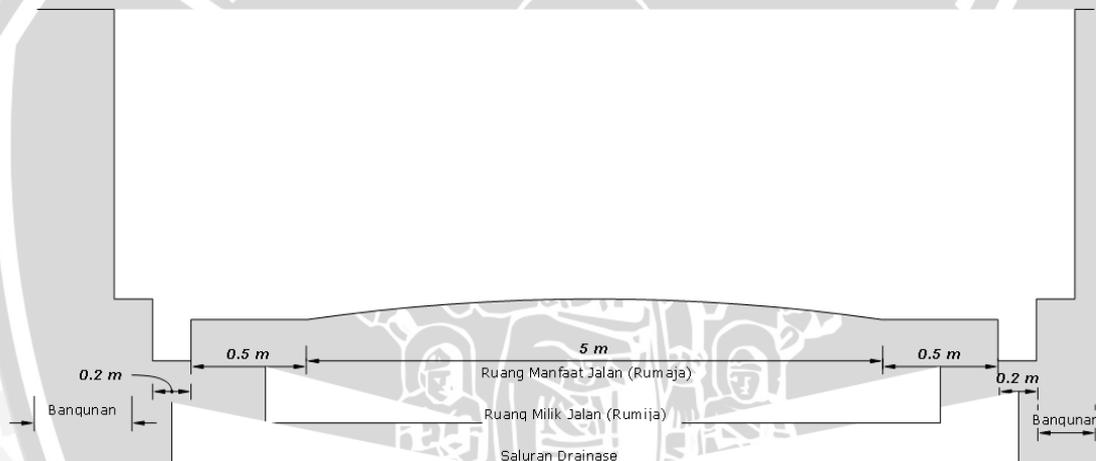
Gambar 4.8 Peta KDB koridor jalan Yulius Usman Kota Malang

4.2.3 Sirkulasi dan Parkir

A. Sirkulasi

Jalan Yulius Usman memiliki hierarki jalan kolektor sekunder satu jalur, 2 lajur, sehingga memiliki tingkat pergerakan padat. Terdapat titik penumpukan kendaraan di pertigaan jalan Yulius Usman – jalan Kolonel Slamet Riyadi di bagian barat lokasi studi. Hal yang menyebabkan jalan Yulius Usman memiliki pergerakan padat adalah terdapat banyak sarana yang ada di jalan Yulius Usman antara lain sarana kesehatan, pendidikan, serta perdagangan dan jasa sehingga jalan Yulius Usman memiliki tarikan terhadap pergerakan masyarakat.

Jenis perkerasan jalan yang ada dikawasan wilayah studi tergolong aspal hotmix. Perkerasan aspal hotmix pada umumnya memiliki perkerasan yang lebih halus dibandingkan dengan aspal biasa.



Gambar 4.9 Penampang melintang jalan Yulius Usman

B. Parkir

Sistem perparkiran yang ada di jalan Yulius Usman terbagi 2 jenis, *on-street* dan *off-street*. jenis parkir *on-street* yaitu parkir kendaraan yang tidak memiliki ruang khusus sehingga langsung dilakukan di bahu jalan. Sedangkan parkir *off-street* adalah dimana kendaraan terparkir di area khusus yang tidak berada di badan jalan. Kondisi eksisting di jalan Yulius Usman tidak memiliki lahan parkir khusus. Kendaraan yang parkir *on-street* langsung memarkirkan kendaraan langsung di depan bangunan di bahu jalan dengan dipandu oleh petugas parkir yang ada. Kondisi ini menyebabkan bahu jalan yang dapat dimanfaatkan untuk pergerakan lalu lintas menjadi sempit sehingga mengganggu pengguna jalan yang melintas.

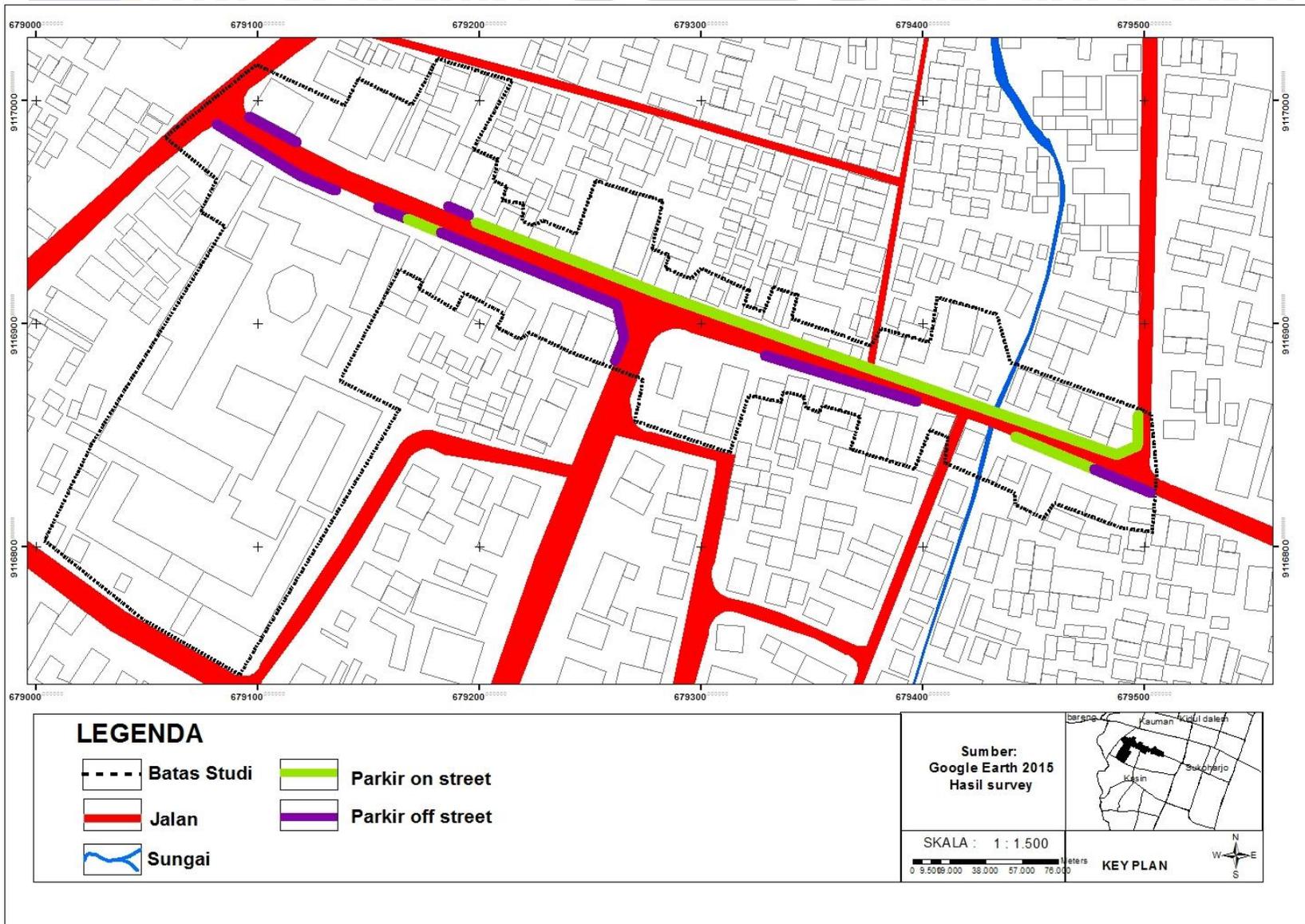


Gambar 4.10 Kondisi parkir off-street di jalan Yulius Usman



Gambar 4.11 Kondisi parkir on-street di jalan Yulius Usman

Jenis parkir on-street yang terdapat di jalan Yulius Usman adalah jenis parkir parallel dimana kendaraan yang terparkir berada di bahu jalan dengan tatanan lurus sejajar dengan jalan. Sedangkan parkir off-street di jalan Yulius Usman adalah jenis parkir seri, dimana kendaraan yang terparkir tertata dengan sudut kemiringan tertentu. Parkir seri di jalan Yulius Usman memiliki sudut kemiringan antara 30° - 90° .



Gambar 4.13 Peta perparkiran kendaraan jalan Yulius Usman

4.2.4 Signage

Penandaan (signage) yang ada dikawasan perencanaan koridor Jalan Yulius Usman meliputi yang akan di kelompokkan sebagai berikut:

A *Private signage*

Penanda dengan hak kepemilikan pribadi dicontohkan dengan tanda nama tempat usaha. Tanda ini berupa nama bangunan yang digunakan untuk memberikan identifikasi utama 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 yang ada pada koridor jalan Yulius Usman Kota Malang:

Tabel 4.4 Jumlah *Private Signage* Jalan Yulius Usman

Segmen jalan	Jumlah
Utara	22
Selatan	31
Total	53

Signage tanda nama tersebut memiliki tata letak yang beragam. Tata letak signage tanda nama berada di bagian atas bangunan, tengah bangunan, dan di depan bangunan yang menjorok ke arah jalan yang tidak menyatu dengan dari bangunan utama. Berikut ini adalah jumlah tata letak signage tanda nama tempat yang ada pada koridor jalan Yulius Usman Kota Malang:

Tabel 4.5 Tata Letak *Signage* Jalan Yulius Usman

Tata letak	Jumlah
Diatas bangunan	9
Ditengah bangunan	18
Didepan bangunan	26

Jenis signage yang terdapat pada bangunan-bangunan di jalan Yulius Usman terdiri dari 2 jenis, permanen dan non permanen. Jenis signage permanen berbahan dasar bata dan semen, sedangkan yang berjenis non permanen berbahan dasar kayu, seng, dan berupa kain/spanduk. Berikut ini adalah jumlah jenis dan bahan signage tanda nama tempat yang ada pada koridor jalan Yulius Usman Kota Malang:

Tabel 4.6 Jenis dan Bahan *Signage* Jalan Yulius Usman

Jenis & Bahan dasar	Jumlah
Permanen (bata & semen)	13
Non permanen (seng)	10
Non permanen (kayu & triplek)	14
Non permanen (kain/spanduk)	16
Total	53



Gambar 4.14 Contoh *private signage* berupa tanda tempat

B *Public signage*

Penanda yang ditujukan untuk umum tanpa ada hak kepemilikan individu. Contoh dari *public signage* adalah tanda nama jalan, tanda penunjuk sirkulasi, dan tanda rambu-rambu lalu lintas. *Public signage* yang terdapat di jalan Yulius Usman Kota Malang adalah sebagai berikut:

Tabel 4.5 Jumlah *Public Signage* Jalan Yulius Usman

Jenis <i>public signage</i>	Jumlah
Tanda nama jalan	3
Tanda penunjuk sirkulasi	2
Tanda rambu-rambu lalu lintas	-



Gambar 4.15 Contoh *public signage* berupa tanda nama jalan & tanda penunjuk sirkulasi

4.3 Analisis karakteristik bangunan kuno

4.3.1 Penilaian dan perhitungan variabel makna kultural

Terdapat 3 kriteria makna kultural, yaitu arsitektural, historis, dan fungsi kawasan. Kriteria arsitektural terdiri dari 3 sub variabel, yaitu estetika, keaslian, dan keterawatan. Kriteria historis terdiri dari 2 sub variabel, yaitu kelangkaan dan keluarbiasaan, sedangkan kriteria fungsi kawasan terdiri dari 1 sub variable yaitu citra kawasan. Bobot aspek makna kultural masing-masing bangunan kuno dinilai oleh penulis berdasarkan indikator penilaian variabel makna kultural sebagai berikut:

Tabel 4.6 Penilaian dan Perhitungan Variabel Makna Kultural

No.	Kriteria	Klasifikasi	Keterangan	Nilai
1.	Estetika	Bercorak	Memiliki corak arsitektur pada era tertentu	3
		Cukup bercorak	Memiliki gaya arsitektur campuran (perpaduan)	2
		Tidak bercorak	Tidak memiliki corak arsitektur tertentu (modern)	1
2.	Kelangkaan	Langka	Bila bangunan mewakili salah satu bentuk dan gaya yang pernah ada di wilayah studi dan saat ini merupakan peninggalan satu-satunya.	3
		Cukup langka	Bila bangunan mewakili salah satu bentuk dan gaya yang pernah ada di wilayah studi dan memiliki jumlah sejenis yang sangat sedikit namun lebih dari satu.	2
		Tidak langka	Bila bentuk dan gaya bangunan merupakan bentuk dan gaya yang umum dan banyak ditemukan pada wilayah studi.	1
3.	Kejamakan	Keunikan	Bila bangunan memiliki bentuk yang unik dan sangat berbeda dengan bangunan disekitarnya dalam wilayah studi.	3
		Cukup	Bila bangunan memiliki bentuk yang cukup unik menyerupai bangunan di wilayah disekitarnya, namun memiliki perbedaan – perbedaan yang dapat terlihat.	2
		Tidak Unik	Bila bangunan memiliki bentuk sesuai dengan bangunan yang ada pada kawasan pada umumnya.	1
4.	Keistimewaan	Luar biasa (menonjol)	Bila bangunan memiliki ukuran fisik yang besar, tinggi melebihi ukuran bangunan yang pada umumnya di kawasan atau menjadi unsur utama pembentuk citra kota (<i>landmark</i>)	3
		Cukup	Bila bangunan memiliki ukuran yang besar, tinggi yang melebihi ukuran bangunan yang ada pada kawasan namun hanya memiliki peran pembentuk wajah bagi lingkungan saja	2
		Tidak luar biasa	Bila bangunan memiliki ukuran sesuai dengan ukuran bangunan ukuran bangunan yang ada pada kawasan pada umumnya.	1
5.	Peranan sejarah	Berperan	Bila bangunan memiliki fungsi yang terkait perjalanan sejarah kawasan dan merupakan bukti fisik perkembangan kawasan	3
		Cukup berperan	Bila bangunan memiliki salah satu keterkaitan baik dengan fungsi pemerintahan Malang atau merupakan bukti fisik perkembangan kawasan	2

No.	Kriteria	Klasifikasi	Keterangan	Nilai
		Tidak berperan	Bila bangunan tidak memiliki keterkaitan dengan sejarah dan bukan merupakan bukti fisik perkembangan kawasan	1
6.	Sebagai Pemerkuat kawasan	Memperkuat karakter kawasan	Bila bangunan memiliki sedikitnya empat nilai tinggi dari aspek-aspek (estetika, kejamakan, kelangkaan, keluarbiasaan, peranan sejarah, keaslian, & keterawatan)	3
		Cukup memperkuat	Bila bangunan memiliki sedikitnya satu nilai tinggi dari aspek lainnya (estetika, kejamakan, kelangkaan, keluarbiasaan, peranan sejarah, keaslian, keterawatan)	2
		Tidak memperkuat	Bila bangunan tidak memiliki nilai tinggi dari aspek lainnya (estetika, kejamakan, kelangkaan, keluarbiasaan, peranan sejarah, keaslian, keterawatan)	1

Berdasarkan hasil penilaian makna kultural dari tiap kriteria yang telah dijumlahkan, maka akan didapatkan kesimpulan tentang bangunan bersejarah mana saja yang memiliki potensi pelestarian tinggi, sedang, dan rendah (tabel 4.7)

Tabel 4.7 Keterangan Nilai Makna Kultural

Nilai total kriteria makna kultural	Keterangan
>11	Potensi pelestarian tinggi
8-11	Potensi pelestarian sedang
<8	Potensi pelestarian rendah

Tabel 4.8 Pembobotan Nilai Makna Kultural

No.	Gambar bangunan	Guna lahan	Nilai makna kultural					Keterangan		
			Estetika	Kelangkaan	Kejamakan	Keistimewaan	Peranan sejarah		Pemerkuat kawasan	Total
1.		Kesehatan	3	3	3	3	3	3	18	Berpotensi tinggi
2.		Bangunan Kosong	1	1	2	1	1	1	7	Berpotensi rendah
3.		Bangunan Kosong	2	2	2	1	2	1	10	Berpotensi sedang



No.	Gambar bangunan	Guna lahan	Nilai makna kultural					Keterangan		
			Estetika	Kelangkaan	Kejamakan	Keistimewaan	Peranan sejarah		Pemerkuat kawasan	Total
4		Bangunan kosong	2	2	2	1	1	1	9	Berpotensi sedang
5		Bangunan Kosong	1	1	1	1	1	1	6	Berpotensi rendah
6		Bangunan kosong	2	2	1	1	1	1	8	Berpotensi sedang



No.	Gambar bangunan	Guna lahan	Nilai makna kultural					Keterangan		
			Estetika	Kelangkaan	Kejamakan	Keistimewaan	Peranan sejarah		Pemerkuat kawasan	Total
7		Perdagangan / jasa	2	2	2	1	1	1	9	Berpotensi sedang
8		Perdagangan / jasa	2	2	2	1	1	1	9	Berpotensi sedang
9		Perdagangan / jasa	2	2	2	2	1	1	10	Berpotensi sedang

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

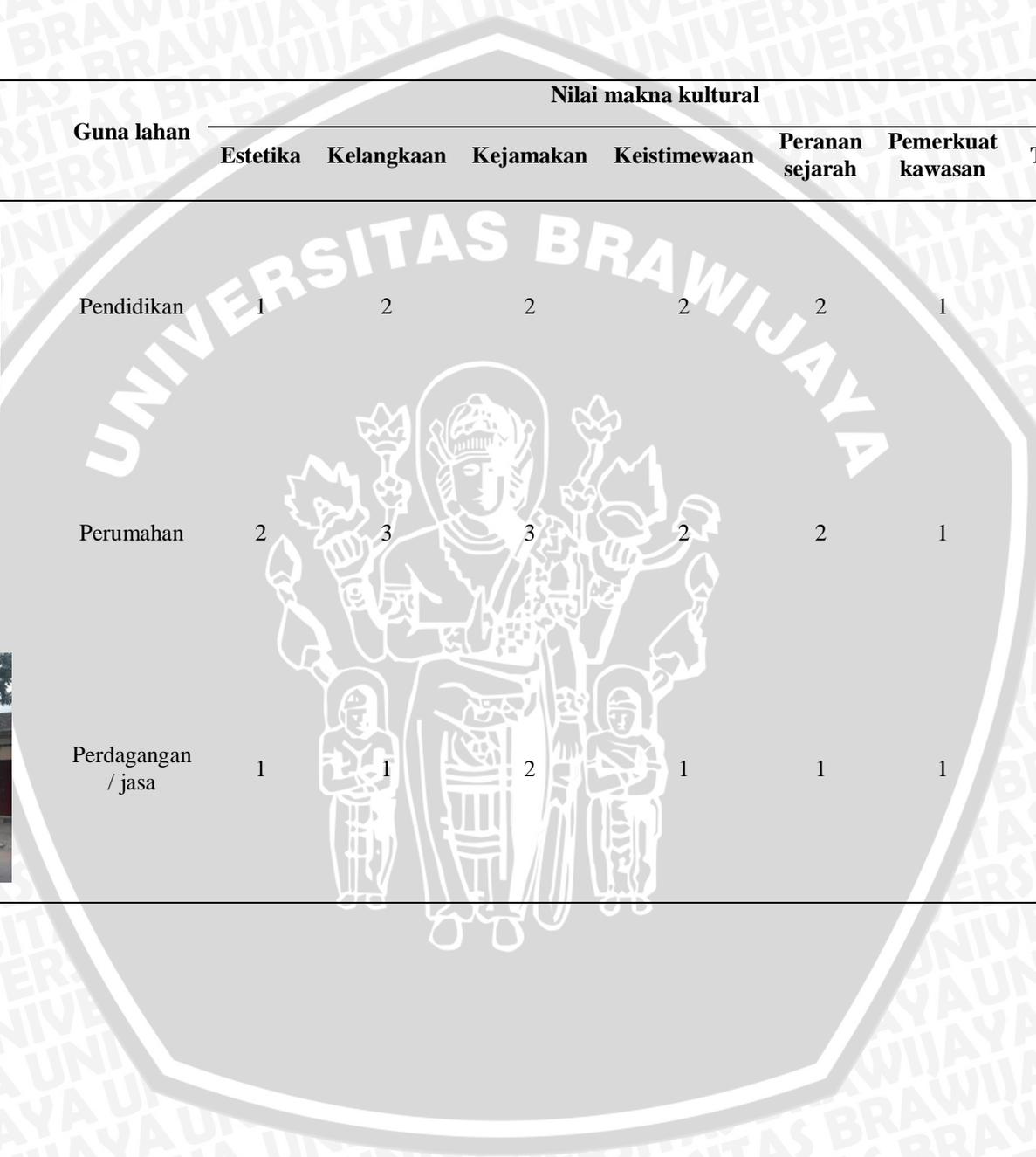


No.	Gambar bangunan	Guna lahan	Nilai makna kultural					Keterangan		
			Estetika	Kelangkaan	Kejamakan	Keistimewaan	Peranan sejarah		Pemerkuat kawasan	Total
10		Bangunan kosong	3	3	2	3	2	2	12	Berpotensi tinggi
11		Perumahan	1	1	2	1	1	1	8	Berpotensi rendah
12		Bangunan kosong	3	3	3	3	3	3	18	Berpotensi tinggi



No.	Gambar bangunan	Guna lahan	Nilai makna kultural					Keterangan		
			Estetika	Kelangkaan	Kejamakan	Keistimewaan	Peranan sejarah		Pemerkuat kawasan	Total
13		Bangunan kosong	2	3	3	3	3	3	17	Berpotensi tinggi
14		Perdagangan / jasa	2	2	2	2	1	1	10	Berpotensi sedang
15		Perumahan	2	2	2	2	2	2	12	Berpotensi tinggi

No.	Gambar bangunan	Guna lahan	Nilai makna kultural					Peranan sejarah	Pemerkuat kawasan	Total	Keterangan
			Estetika	Kelangkaan	Kejamakan	Keistimewaan					
16		Pendidikan	1	2	2	2	2	1	10	Berpotensi rendah	
17		Perumahan	2	3	3	2	2	1	13	Berpotensi tinggi	
18		Perdagangan / jasa	1	1	2	1	1	1	7	Berpotensi rendah	



No.	Gambar bangunan	Guna lahan	Nilai makna kultural					Keterangan		
			Estetika	Kelangkaan	Kejamakan	Keistimewaan	Peranan sejarah		Pemerkuat kawasan	Total
19		Bangunan kosong	1	2	2	1	1	1	8	Berpotensi sedang
20		Perumahan	2	3	3	3	2	2	15	Berpotensi tinggi
21		Perdagangan / jasa	2	2	2	2	1	1	10	Berpotensi sedang

UNIVERSITAS BRAWIJAYA



No.	Gambar bangunan	Guna lahan	Nilai makna kultural					Keterangan		
			Estetika	Kelangkaan	Kejamakan	Keistimewaan	Peranan sejarah		Pemerkuat kawasan	Total
22		Perdagangan / jasa	1	2	2	1	1	1	8	Berpotensi sedang
23		Perdagangan / jasa	1	1	2	1	1	1	7	Berpotensi rendah
24		Perdagangan / jasa	2	2	2	2	1	1	10	Berpotensi sedang



No.	Gambar bangunan	Guna lahan	Nilai makna kultural					Keterangan		
			Estetika	Kelangkaan	Kejamakan	Keistimewaan	Peranan sejarah		Pemerkuat kawasan	Total
25		Perumahan	3	3	3	3	2	2	16	Berpotensi tinggi
26		Industri / pergudangan	2	2	3	2	1	2	12	Berpotensi tinggi
27		Bangunan kosong	1	1	2	1	1	1	7	Berpotensi rendah

No.	Gambar bangunan	Guna lahan	Nilai makna kultural					Keterangan		
			Estetika	Kelangkaan	Kejamakan	Keistimewaan	Peranan sejarah		Pemerkuat kawasan	Total
28		Perdagangan / jasa	2	3	3	2	2	3	15	Berpotensi tinggi

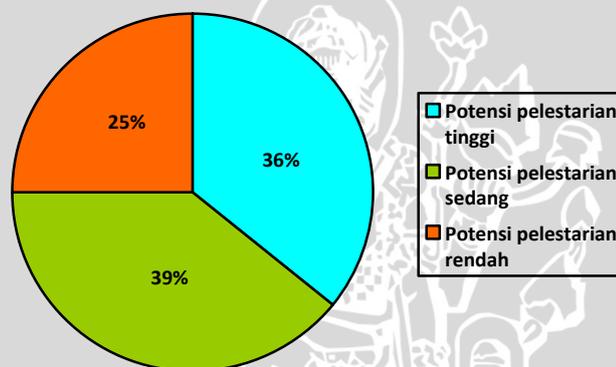


Dari hasil perhitungan kriteria makna kultural diatas, didapatkan hasil untuk mengetahui potensi pelestarian untuk bangunan bersejarah di koridor Jalan Yulius Usman Kota Malang seperti yang tersaji dalam tabel 4.9:

Tabel 4. 9

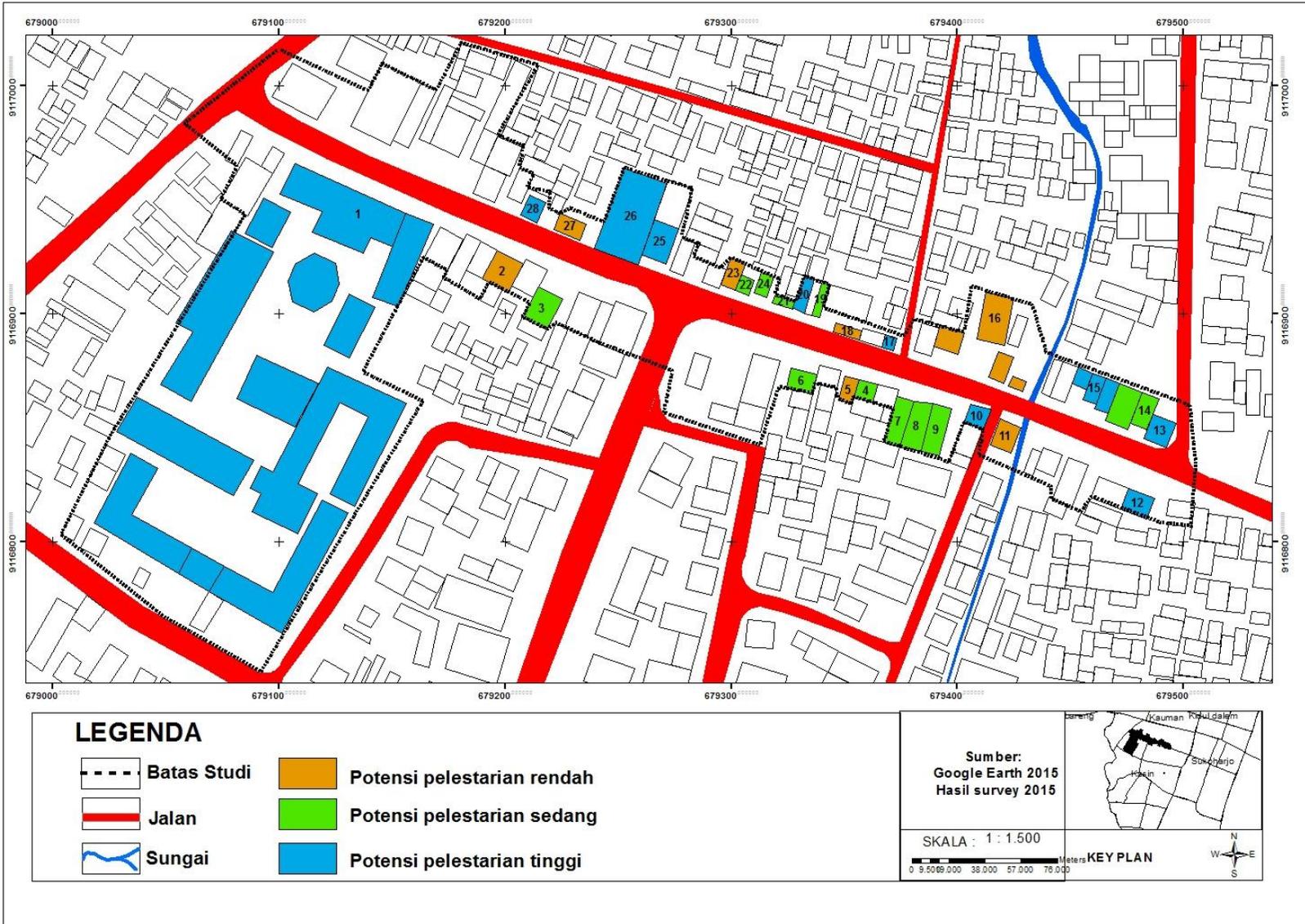
Potensi Pelestarian Bangunan Kuno Koridor Jalan Yulius Usman Kota Malang

Potensi pelestarian	Jumlah bangunan
Berpotensi tinggi	10
Berpotensi sedang	11
Berpotensi Rendah	7
Total	28



Gambar 4. 16 Prosentase bangunan dengan potensi pelestarian

Dari tabel 4.9, bangunan kuno yang memiliki potensi pelestarian tinggi di koridor Jalan Yulius Usman berjumlah 10 bangunan dengan prosentase 36%. Bangunan kuno dengan potensi pelestarian sedang berjumlah 11 bangunan dengan prosentase 39%, dan bangunan kuno dengan potensi pelestarian rendah berjumlah 7 bangunan dengan prosentase 25%.



Gambar 4.17 Peta potensi pelestarian bangunan kuno

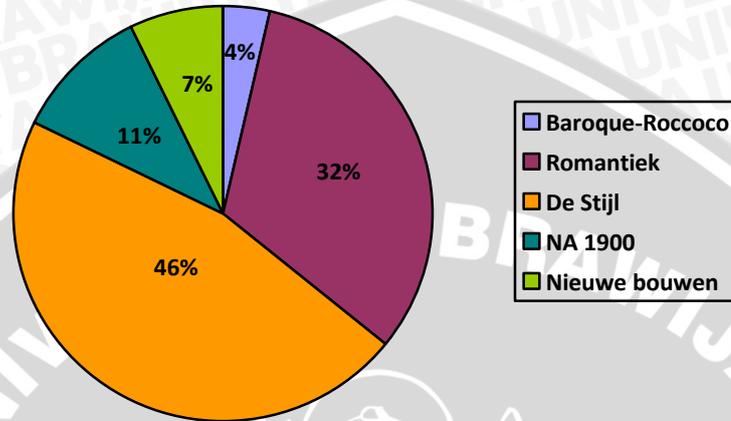
Bangunan-bangunan yang memiliki potensi untuk dilestarikan diketahui menggunakan beragam gaya bangunan. Gaya bangunan yang ada pada bangunan-bangunan kuno di koridor jalan Yulius Usman dijabarkan dalam tabel 4.10:

Tabel 4.10

**Gaya Bangunan dan Usia Bangunan Kuno Koridor Jalan Yulius Usman Kota
Malang**

Nomor bangunan	Gaya bangunan	Usia
1	Baroque-Roccoco	81-90 tahun
2	<i>Romantiek</i>	81-90 tahun
3	<i>Romantiek</i>	81-90 tahun
4	<i>De Stijl</i>	81-90 tahun
5	<i>De Stijl</i>	81-90 tahun
6	<i>De Stijl</i>	71-80 tahun
7	<i>De Stijl</i>	71-80 tahun
8	<i>De Stijl</i>	71-80 tahun
9	<i>De Stijl</i>	71-80 tahun
10	<i>Romantiek</i>	81-90 tahun
11	<i>De Stijl</i>	61-70 tahun
12	NA 1900	81-90 tahun
13	<i>Romantiek</i>	81-90 tahun
14	NA 1900	61-70 tahun
15	<i>De Stijl</i>	61-70 tahun
16	<i>De Stijl</i>	61-70 tahun
17	NA 1900	61-70 tahun
18	<i>Nieuwe bouwen</i>	51-60 tahun
19	<i>Nieuwe bouwen</i>	51-60 tahun
20	<i>Romantiek</i>	81-90 tahun
21	<i>De Stijl</i>	61-70 tahun
22	<i>De Stijl</i>	61-70 tahun
23	<i>Romantiek</i>	81-90 tahun
24	<i>De Stijl</i>	51-60 tahun
25	<i>Romantiek</i>	81-90 tahun
26	<i>Romantiek</i>	81-90 tahun

Nomor bangunan	Gaya bangunan	Usia
27	<i>Romantiek</i>	81-90 tahun
28	<i>De Stijl</i>	61-70 tahun



Gambar 4.18 Prosentase gaya bangunan kuno di koridor jalan Yulius Usman

Gaya bangunan dari populasi bangunan kuno yang ada di jalan Yulius Usman Kota Malang yaitu bangunan dengan gaya bangunan *Baroque-Roccoco* sejumlah 1 bangunan dengan prosentase 4%, gaya bangunan *Romantiek* sebanyak 9 bangunan dengan prosentase 32%, gaya bangunan *De Stijl* sebanyak 13 bangunan dengan prosentase 46%, gaya bangunan NA 1900 sebanyak 3 bangunan dengan prosentase 11%, dan gaya bangunan *Nieuwe bouwen* sebanyak 2 bangunan dengan prosentase 7%.

4.4 Perubahan kawasan dan bangunan

4.4.1 Analisis perubahan Kawasan

Analisis perubahan kawasan diperlukan untuk mengetahui peristiwa-peristiwa dimasa lalu yang mempengaruhi perubahan kawasan menurut periode waktu yang terjadi dengan melihat faktor sosial-budaya, ekonomi, dan politik yang ada di kawasan pada tiap-tiap periode waktu. Analisis perubahan kawasan menggunakan metode analisis sinkronik-diakronik.

I. Analisis sinkronik – diakronik

Analisis sinkronik-diakronik merupakan metode analisis yang digunakan untuk melihat peristiwa-peristiwa simultan pada perubahan yang terjadi dalam perkembangan suatu kawasan. Peristiwa simultan yang dimaksud adalah peristiwa yang disebabkan oleh aspek ekonomi, sosial-budaya, dan politik.

Suatu kota terbentuk dari serangkaian proses yang sangat lama dan dipengaruhi oleh beberapa aspek yang mempengaruhi kawasan dan manusia didalamnya. Studi ini akan mengkaji hal tentang morfologi berdasarkan kajian karakteristik kawasan yang ada antara lain guna lahan, bentuk dan massa bangunan, sirkulasi dan parkir, serta signage. Beberapa aspek yang mempengaruhi tipologi perkembangan sebuah wilayah antara lain ekonomi, sosial-budaya, dan politik yang terdapat didalamnya. Dalam analisis sinkronik-diakronik dapat ditemukan perubahan yang terjadi pada koridor jalan Yulius Usman sebagai dasar pertimbangan dalam upaya arahan pelestarian koridor jalan Yulius Usman Kota Malang. Data yang digunakan berdasarkan dari data *time series* rangkaian sejarah. Sehingga dari data perkembangan yang diperoleh dapat menunjang jenis pelestarian yang tepat pada wilayah koridor jalan Yulius Usman Kota Malang. Suprijanto (1999) menjelaskan pembagian kajian dalam analisis sinkronik diakronik dibagi sebagai berikut:

1. Ekonomi

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

2. Sosial-budaya

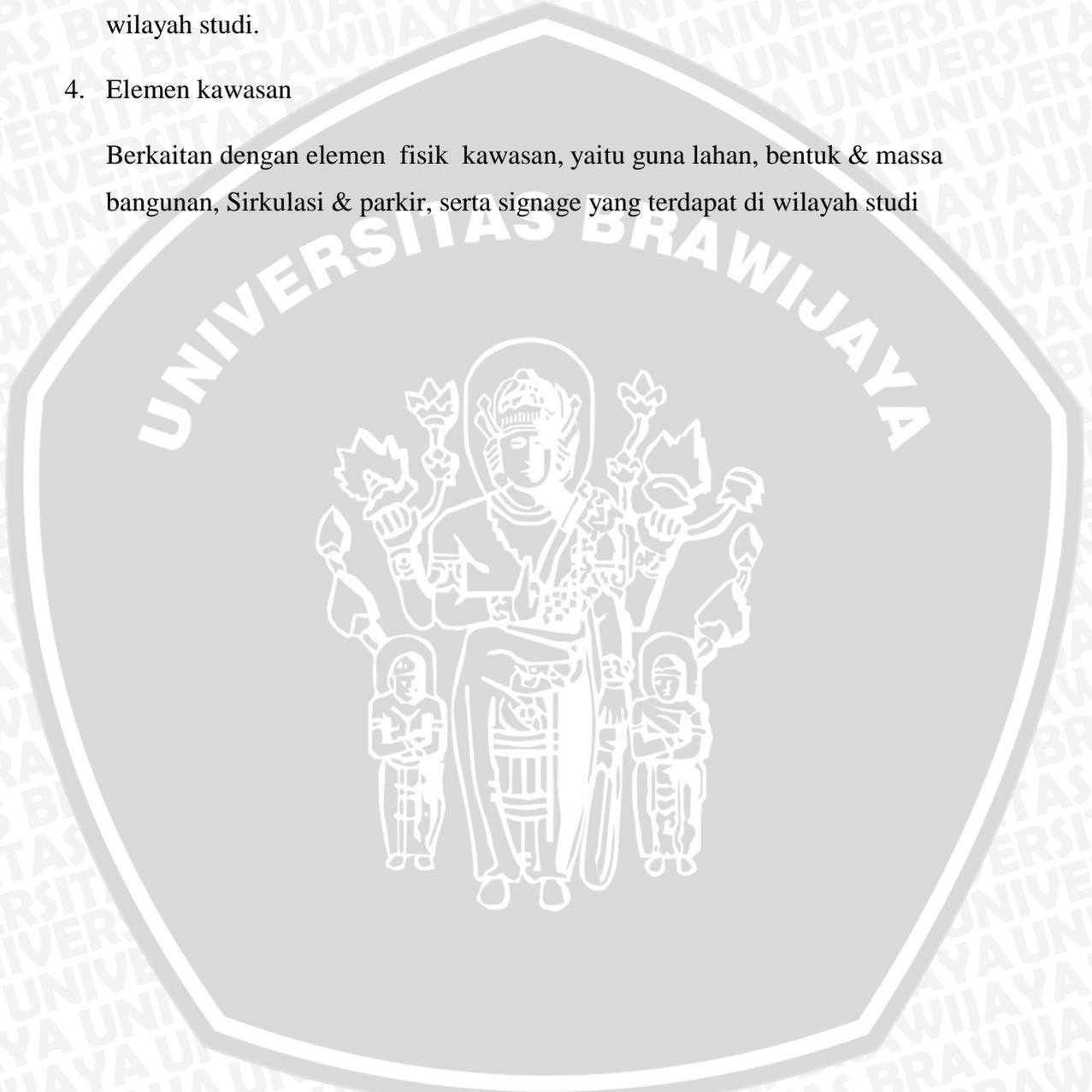
Berkaitan dengan aspek keadaan sosial dan budaya pada wilayah studi terkait dinilai dari waktu perjalanan wilayah studi.

3. Politik

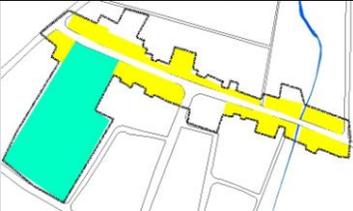
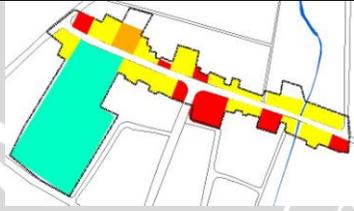
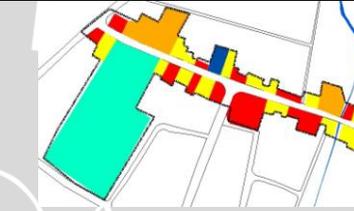
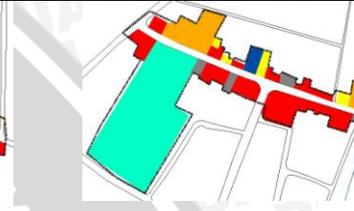
Berkaitan dengan aspek politis dan kebijakan yang terjadi pada suatu periode di wilayah studi.

4. Elemen kawasan

Berkaitan dengan elemen fisik kawasan, yaitu guna lahan, bentuk & massa bangunan, Sirkulasi & parkir, serta signage yang terdapat di wilayah studi



Tabel 4.11 Time Series Perkembangan Koridor Jalan Yulius Usman Kota Malang

Aspek	Era kolonial (1910-an s/d 1940-an)	Era Kemerdekaan (1945-an s/d 1960-an)	Era Orde baru (1960-an s/d 1990-an)	Era saat ini (2000-an s/d sekarang)									
Elemen Kawasan													
	<p>LEGENDA</p> <table border="0"> <tr> <td> Batas Studi</td> <td> Perumahan</td> <td> Perdagangan & Jasa</td> </tr> <tr> <td> Jalan</td> <td> Pendidikan</td> <td> Bangunan Kosong</td> </tr> <tr> <td> Sungai</td> <td> Kesehatan</td> <td> Pergudangan</td> </tr> </table>	 Batas Studi	 Perumahan	 Perdagangan & Jasa	 Jalan	 Pendidikan	 Bangunan Kosong	 Sungai	 Kesehatan	 Pergudangan	<p>Guna lahan yang diperuntukkan dalam era ini adalah sebagai kawasan permukiman warga berkebangsaan Eropa dengan gaya bangunan khas bangunan Eropa (Handinoto, 2010). Nama jalan bernama Sawahan <i>Straat</i> (jalan sawahan) Sirkulasi jalan 1 jalur 2 lajur di jalan utama. Terdapat 1 papan penanda jalan bertuliskan Sawahan <i>Straat</i>.</p>	<p>Mulai terdapat perubahan guna lahan sedikit demi sedikit, yaitu yang sebelumnya adalah perumahan, menjadi guna lahan perdagangan dan jasa. Mulai terdapat jalan-jalan gang dari jalan utama.</p>	<p>Guna lahan semakin berkembang dengan dibangun rumah-rumah yang didirikan warga pribumi di area dalam. Di era ini mulai terjadi perubahan nama jalan yang sebelumnya jalan sawahan (sawahan <i>straat</i>) menjadi jalan Yulius Usman, sekaligus mengganti papan nama jalan. Mulai terdapat jalan-jalan tikus (gang) yang menuju ke dalam area pemukiman. Penanda nama bangunan toko semakin banyak. Mulai terdapat kendaraan-kendaraan yang parkir di depan rumah toko, perparkiran ini masih berupa parkir paralel <i>on-street</i>.</p>
 Batas Studi	 Perumahan	 Perdagangan & Jasa											
 Jalan	 Pendidikan	 Bangunan Kosong											
 Sungai	 Kesehatan	 Pergudangan											

Aspek	Era kolonial (1910-an s/d 1940-an)	Era Kemerdekaan (1945-an s/d 1960-an)	Era Orde baru (1960-an s/d 1990-an)	Era saat ini (2000-an s/d sekarang)
Ekonomi	Masih belum terdapat kegiatan perdagangan yang berbentuk toko di jalan sawahan.	Mulai Nampak sedikit kegiatan perdagangan di kawasan sawahan dengan masuknya masyarat pribumi, arab, dan cina yang mendirikan rumah toko. Hal ini dipicu karena lokasi yang strategis, yaitu dekat dengan daerah Pasar Besar.	Bangunan berupa rumah toko sudah mulai mendominasi. Perbedaan dari era sebelumnya adalah bertambahnya jumlah bangunan toko tersebut.	Tidak terjadi perubahan yang signifikan. Kegiatan perekonomian di jalan Yulius Usman cukup stabil.
Sosial-budaya	Peruntukan kawasan adalah sebagai daerah hunian bagi warga bangsa Eropa, sehingga mempengaruhi gaya bangunan yang terdapat di jalan Sawahan.	Seiring berakhirnya masa kolonialisasi, warga berkebangsaan Eropa sedikit demi sedikit mulai meninggalkan Kota Malang. Di jalan sawahan seiring pindahnya warga Eropa mulai berdatangan warga pribumi, cina, dan arab yang menempati rumah-rumah di jalan sawahan.	Perkampungan warga pribumi semakin padat menyebabkan tata letak bangunan tidak teratur di bagian dalam jalan-jalan gang di bagian dalam kawasan koridor jalan Yulius Usman.	Tidak terjadi perubahan yang signifikan. Penduduk di kawasan koridor jalan Yulius Usman mulai didominasi oleh warga pribumi.
Politik	Pemerintahan saat era ini membagi daerah berdasarkan ras dan etnis dalam <i>bouwplan</i> sehingga terbentuk kawasan yang dikhususkan bagi masyarakat etnis eropa, cina, arab, dan pribumi.	Sistem pemerintahan yang diambil alih oleh warga pribumi mulai memenangkan hak-hak masyarakat pribumi.	Di era kepemimpinan presiden Soeharto, tidak terdapat imbas langsung bagi pemerintahan Kota Malang di era ini.	Tidak ada perubahan signifikan karena sistem pemerintahan sendiri tidak berdampak langsung pada otonomi daerah.

II. Analisis sinkronik era kolonial (1910-an s/d 1940-an)

i. Elemen Kawasan

Kota Malang masih diduduki dan dikuasai oleh orang Belanda. Pembangunan dan perkembangan kota diatur oleh orang-orang Belanda tersebut dengan mengatur blok-blok permukiman khusus yang dihuni oleh etnis tertentu, seperti orang Eropa yang bermukim di kawasan Sawahan, orang Cina bermukim di kawasan Pecinan yang dekat dengan Pasar Besar, orang Arab bermukim di Kauman.

ii. Ekonomi

Daerah Sawahan di jalan Yulius Usman pada saat ini belum terdapat kegiatan perekonomian didalamnya. Fungsi kawasan masih diperuntukkan sebagai kawasan permukiman. Fungsi guna lahan bangunan-bangunan yang ada di jalan Yulius Usman diperuntukkan sebagai hunian. Belum terdapat bangunan rumah toko.

iii. Sosial-budaya

Warga yang menempati kawasan Sawahan jalan Yulius Usman adalah warga asing kebangsaan Eropa mengingat kawasan ini diperuntukkan sebagai daerah hunian bagi warga bangsa Eropa sesuai *bouwplan* oleh Ir. Herman Thomas Karsten. Gaya bangunan yang terdapat di jalan Sawahan terpengaruh dengan gaya bangunan khas Eropa.

iv. Politik

Pemerintahan di Kota Malang saat periode ini masih dilaksanakan oleh orang-orang Belanda. Pemerintahan saat era ini membagi daerah berdasarkan ras dan etnis dalam *bouwplan* sehingga terbentuk kawasan yang dikhususkan bagi masyarakat etnis eropa, cina, arab, dan pribumi.

III. Analisis sinkronik era kemerdekaan (1945-an s/d 1960-an)

i. Elemen Kawasan

Dalam era kemerdekaan ini terjadi peristiwa-peristiwa yang menyebabkan perubahan kawasan Sawahan jalan Yulius Usman. Peralihan kekuasaan,

terdapat perubahan guna lahan sedikit demi sedikit dan beberapa peristiwa yang lain.

ii. Ekonomi

Di era ini terjadi perubahan guna lahan dengan terdapatnya kegiatan perdagangan di kawasan sawahan dengan masuknya masyarat pribumi, arab, dan cina yang mendirikan rumah toko. Hal ini dipicu karena lokasi yang strategis, yaitu dekat dengan daerah Pasar Besar dengan jarak tempuh kurang lebih 300 meter.

iii. Sosial-budaya

Era ini menjadikan warga bergebangsaan Eropa sedikit demi sedikit mulai meninggalkan Kota Malang. Di jalan sawahan seiring pindahnya warga Eropa mulai berdatangan warga pribumi, cina, dan arab yang menempati rumah-rumah di jalan sawahan.

iv. Politik

Dengan dideklarasikan kemerdekaan, masyarakat di Kota Malang dalam memantapkan ketidak inginan untuk dijajah kembali. Sistem pemerintahan yang diambil alih oleh warga pribumi mulai memenangkan hak-hak masyarakat pribumi yang ikut turut andil dalam pemerintahan.

IV. Analisis sinkronik era orde baru (1960-an s/d 1990-an)

i. Elemen Kawasan

Dalam era orde baru ini terjadi perubahan nama jalan yang sebelumnya bernama jalan sawahan atau dalam bahasa belanda menjadi sawahan *straat* menjadi jalan Yulius Usman. Seiring perubahan nama jalan ini, mulai terdapat jalan-jalan gang yang menuju ke perkampungan warga.

ii. Ekonomi

Seiring majunya pembangunan, kegiatan ekonomi semakin menguat. Di kawasan sawahan jalan Yulius Usman sudah mulai Nampak perubahan yang signifikan, yaitu bangunan berupa rumah toko sudah mulai mendominasi.

Perbedaan dari era sebelumnya adalah bertambahnya jumlah bangunan toko tersebut.

iii. Sosial-budaya

Era orde baru juga menyebabkan migrasi penduduk dari desa ke kota sehingga perkampungan warga pribumi semakin padat menyebabkan tata letak bangunan tidak teratur di bagian dalam jalan-jalan gang di bagian dalam kawasan koridor jalan Yulius Usman.

iv. Politik

Di era orde baru dibawah kepemimpinan presiden Soeharto, tidak terdapat imbas langsung bagi pemerintahan di kawasan sawahan jalan Yulius Usman Kota Malang ini.

V. Analisis sinkronik era saat ini (2000-an s/d sekarang)

i. Elemen Kawasan

Pada era tahun 2000-an, perubahan yang terjadi dalam tata guna lahan mulai sedikit, namun perubahan yang signifikan tampak terjadi pada perubahan gaya bangunan, yaitu rumah toko yang mulai menggunakan gaya bangunan modern, dengan papan penanda yang berukuran besar.

ii. Ekonomi

Di era tahun 2000-an tidak tampak perubahan aspek ekonomi yang signifikan di kawasan koridor jalan Yulius Usman Kota Malang. Kegiatan perekonomian di jalan Yulius Usman cukup stabil.

iii. Sosial-budaya

Tidak terjadi perubahan yang signifikan. Penduduk di kawasan koridor jalan Yulius Usman mulai didominasi oleh warga pribumi terutama di bagian dalam kawasan sawahan ini yang dihubungkan dengan gang-gang kecil.

iv. Politik

Pada era ini, tidak terjadi perubahan signifikan di wilayah studi karena sistem pemerintahan sendiri tidak berdampak langsung pada otonomi daerah.

	Era Kolonial (1910-an s/d 1940-an)	Era Kemerdekaan (1945-an s/d 1960- an)	Era Orde baru (1960-an s/d 1990-an)	Era saat ini (2000-an s/d sekarang)									
Ekonomi					SINKRONIK								
Sosial- budaya													
Politik													
Guna lahan													
Bentuk & massa bangunan													
Sirkulasi & parkir													
Signage													
DIAKRONIK													
<p>Keterangan:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td>Kondisi Awal</td> <td style="text-align: center;"></td> <td>Perubahan kecil</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td>Perubahan sedang</td> <td style="text-align: center;"></td> <td>Perubahan besar</td> </tr> </table>							Kondisi Awal		Perubahan kecil		Perubahan sedang		Perubahan besar
	Kondisi Awal		Perubahan kecil										
	Perubahan sedang		Perubahan besar										

Gambar 4.20 Sinkronik-diakronik koridor jalan Yulius Usman Kota Malang

VI. Pendekatan Sinkronik-Diakronik dalam Pembentuk Kawasan

Dalam pembentukan kawasan koridor jalan Yulius Usman Kota Malang berdasarkan dari data sejarah kawasan yang ada, perubahan terbesar yang terjadi pada fungsi kawasan terletak pada era kemerdekaan (tahun 1945-an s/d 1960-an) menuju era orde baru (tahun 1960-an s/d 1990-an)

- Aspek Elemen Kawasan

Perubahan guna lahan paling signifikan terjadi pada era kemerdekaan (tahun 1946 s/d 1960-an) sebab mulai timbul kegiatan perdagangan sedikit demi sedikit di kawasan koridor Jalan Yulius Usman.

Dari segi bentuk & massa bangunan, perubahan terbesar terjadi di era saat ini (tahun 2000-an s/d saat ini). Perubahan ini dapat dilihat dengan adanya bangunan-bangunan ruko yang memiliki lantai lebih dari dua lantai bangunan, dimana di era-era awal belum terlihat bangunan besar berlantai lebih dari dua lantai.

Segi sirkulasi & parkir, perubahan yang dirasa signifikan berada antara era orde baru dengan era saat ini dimana kegiatan perekonomian semakin meningkat di kawasan koridor Jalan Yulius Usman sehingga menyebabkan banyak kendaraan pribadi yang terparkir di koridor Jalan Yulius Usman.

Dalam Segi signage, perubahan yang paling tampak adalah di era orde baru, dimana setiap bangunan yang dijadikan tempat usaha memiliki papan reklame sendiri dengan ukuran dan tata letak yang bervariasi.

- Aspek Ekonomi

Pada era kemerdekaan tahun 1945 - 1960-an, terdapat perubahan signifikan pada wilayah studi. Perubahan yang ada berada pada guna lahan yang pada era kolonial berupa permukiman warga berkebangsaan Eropa berganti menjadi kawasan perdagangan dan jasa, namun perubahan guna lahan saat era orde baru tahun 1960 – 1990-an adalah perubahan guna lahan yang besar dibandingkan saat era revolusi kemerdekaan. Pada era orde baru, warga dengan etnis tionghoa, arab, dan pribumi mulai berdatangan ke wilayah studi dalam rangka melakukan kegiatan perdagangan. Hal ini dikarenakan jarak antara wilayah studi dengan

pusat ekonomi saat itu yaitu Pasar Besar saling berdekatan dengan jarak 300 meter. Hal ini menyebabkan pembangunan rumah toko semakin banyak dibandingkan pada era revolusi kemerdekaan. Perubahan dalam aspek ekonomi tidak mengalami perubahan yang signifikan saat memasuki era tahun 2000-an, hanya mengalami perubahan pada signage kawasan.

- Aspek Sosial-budaya

Perubahan signifikan cenderung terjadi pada era revolusi kemerdekaan periode tahun 145 - 1960-an dimana seiring warga asing berkebangsaan Eropa pergi meninggalkan kawasan sawahan, berdatangan pula warga etnis Tionghoa, Arab, dan pribumi yang mulai mendiami kawasan koridor jalan Yulius Usman Kota Malang. Tradisi etnis Tionghoa yang membentuk perdagangan pun terjadi pada era tersebut, sehingga menyebabkan perubahan guna lahan yang sebelumnya adalah peruntukan sebagai hunian menjadi guna lahan perdagangan dan jasa.. Perubahan bangunan ini terpengaruh oleh keberadaan wilayah studi yang dekat dengan pusat kegiatan ekonomi Kota Malang yaitu Pasar Besar. Secara umum pengaruh pada pembentuk kawasan hanya terjadi pada era kemerdekaan ini, untuk tahap berikutnya tidak terdapat pengaruh yang cukup signifikan.

- Aspek Politik

Pembangunan di wilayah studi pada masa pemerintahan era kolonial membagi daerah berdasarkan etnis dan ras, sehingga memiliki daerah-daerah khusus bagi bangsa belanda, etnis Tionghoa, etnis arab, dan pribumi sendiri. Arsitektur yang ada pun membentuk pola tersendiri sesuai dengan daerah hunian masing-masing etnis. Pemerinta kota pada saat itu memberikan warga berkebangsaan Eropa wilayah sawahan sebagai salah satu lokasi permukiman. Tipologi bangunan cenderung pada *nieuw bowen* dan *de stijl*.

4.4.2 Analisis perubahan bangunan

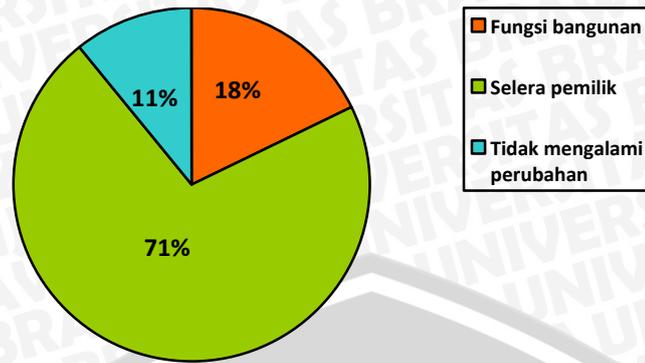
Analisis perubahan bangunan bertujuan untuk mengkaji perubahan yang terjadi sebab terdapat kerusakan, atau perubahan struktur dan muka bangunan dikarenakan keinginan pemilik bangunan.

I. Faktor penyebab perubahan bangunan

Perubahan bangunan kuno pada jalan Yulius Usman dipengaruhi oleh beberapa faktor, antara lain adalah karena selera pemilik bangunan dan fungsi bangunan. Berikut detail penyebab perubahan bangunan kuno pada wilayah studi (tabel 4.12)

Tabel 4.12 Faktor Penyebab Perubahan Bangunan

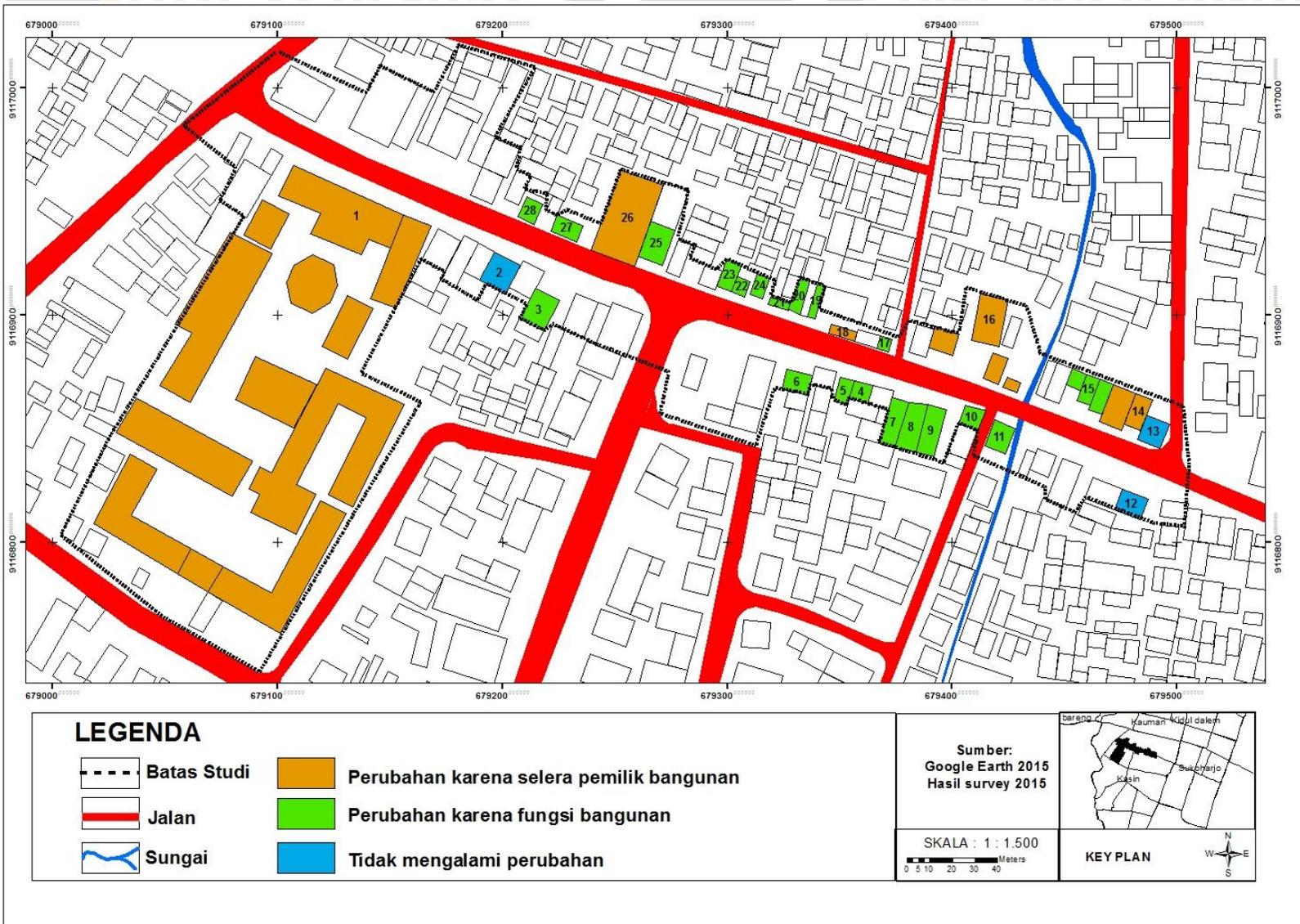
No. bangunan	Faktor penyebab perubahan
1	Fungsi bangunan
2	Tidak mengalami perubahan
3	Selera pemilik
4	Selera pemilik
5	Selera pemilik
6	Selera pemilik
7	Selera pemilik
8	Selera pemilik
9	Selera pemilik
10	Selera pemilik
11	Selera pemilik
12	Tidak mengalami perubahan
13	Tidak mengalami perubahan
14	Fungsi bangunan
15	Selera pemilik
16	Fungsi bangunan
17	Selera pemilik
18	Fungsi bangunan
19	Selera pemilik
20	Selera pemilik
21	Selera pemilik
22	Selera pemilik
23	Selera pemilik
24	Selera pemilik
25	Selera pemilik
26	Fungsi bangunan
27	Selera pemilik
28	Selera pemilik



Gambar 4.21 Pie chart prosentase faktor perubahan bangunan

Dalam tabel 4.13 diketahui bahwa faktor yang mempengaruhi perubahan bangunan kuno di koridor jalan Yulius Usman adalah karena selera pemilik dan fungsi bangunannya. Sebanyak 20 bangunan kuno mengalami perubahan disebabkan oleh selera pribadi pemilik bangunan dengan prosentase 71%, 5 bangunan mengalami dikarenakan fungsi bangunannya dengan prosentase 18%, sedangkan 3 bangunan dengan prosentase 11% tidak mengalami perubahan.





Gambar 4.22 Peta faktor perubahan bangunan

II Tingkat perubahan bangunan

Terjadinya perubahan pada fisik bangunan pada umumnya karena faktor perawatan, selera pemilik dan usia bangunan. Perubahan yang terjadi pada bangunan kuno dapat mempengaruhi estetika dan bentuk bangunan yang berbeda dengan kondisi asli ketika bangunan tersebut berdiri. Aspek perubahan fisik yang dinilai pada bangunan kuno adalah yang meliputi:

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

Perubahan aspek fisik yang terdapat pada bangunan kuno di jalan Yulius Usman Kota Malang dinilai dengan skor (tabel 4.13)

Tabel 4.13 Tingkat Perubahan Fisik Bangunan Kuno

No.	Keterangan	Bobot	Keterangan
1	Kondisi fisik bangunan tidak mengalami perubahan dari bentuk asli	0	Tidak mengalami perubahan
2	Kondisi fisik bangunan mengalami perubahan kecil dan tidak merubah tampilan bangunan secara dominan.	1-3	Perubahan kecil
3	Kondisi fisik bangunan mengalami perubahan sedang yang dapat mengurangi nilai estetika bangunan.	4-6	Perubahan sedang
4	Kondisi fisik bangunan mengalami perubahan dominan sehingga dapat merubah tampilan bangunan.	7-9	Perubahan besar

Jumlah kerusakan aspek fisik tiap bangunan akan dijumlah, sehingga dapat diketahui tingkat perubahan tiap bangunan kuno. Tingkat perubahan bangunan kuno dibagi menjadi 4 kelas, yaitu tidak mengalami perubahan, perubahan rendah, perubahan sedang dan perubahan tinggi. Tingkat perubahan aspek fisik bangunan kuno pada jalan Yulius Usman ditampilkan dalam tabel 4.14.

Tabel 4.14 Perubahan Fisik Bangunan Kuno

No.	Gambar bangunan	Jenis perubahan										Keterangan perubahan	Skor	Faktor perubahan	Keterangan		
		Moai & tampilan	Konstruksi	Lantai	Dinding	Pintu	Jendela	Atap	struktur	Dimensi bangunan	Fungsi						
1		-	-	v	-	v	-	-	v	-	-	-	-	-	3	Fungsi banunan	Perubahan kecil
2		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	Tidak mengalami perubahan	Tidak mengalami perubahan
3		-	-	v	v	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	Selera pemilik	Perubahan kecil

No.	Gambar bangunan	Jenis perubahan										Keterangan perubahan	Skor	Faktor perubahan	Keterangan						
		Konstruksi lantai & tampilan	Lantai	Dinding	Pintu	Jendela	Atap	struktur	Dimensi bangunan	fungsi	rangsang										
4		-	-	v	v	v	v	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> - Pemilik mengganti ubin baru, - Memperbaiki dinding yang rusak, - mengganti dengan pintu kaca & pintu harmonika, - Memasang jeruji di jendela lantai atas. 	4	Selera pemilik	Perubahan sedang
5		-	v	-	-	v	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> - Pemilik memperkokoh konstruksi bangunan, - Mengganti dengan model pintu harmonika untuk lantai bawah. 	2	Selera pemilik	Perubahan kecil
6		-	v	v	-	-	-	-	v	v	-	-	-	-	-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> - Ubin diganti dengan yang lebih baru, - Menjorokkan rumah ke arah depan, diperuntukkan sebagai tempat usaha warung namun saat ini bangunan dibiarkan kosong. 	4	Selera pemilik	Perubahan sedang

No.	Gambar bangunan	Jenis perubahan										Keterangan perubahan	Skor	Faktor perubahan	Keterangan	
		Konstruksi lantai & tampilan	Lantai	Dinding	Pintu	Jendela	Atap	struktur	Dimensi bangunan	rungsi	bangunan					
7		v	-	v	v	v	v	-	v	v				7	Selera pemilik	Perubahan besar
8		-	-	v	-	v	-	-	-	-				2	Selera pemilik	Perubahan kecil
9		-	-	v	v	v	-	-	-	v				4	Selera pemilik	Perubahan sedang

No.	Gambar bangunan	Jenis perubahan										Keterangan perubahan	Skor	Faktor perubahan	Keterangan	
		Konstruksi lantai & tamplan	Lantai	Dinding	Pintu	Jendela	Atap	struktur	Dimensi	bangunan	rungsi					
10		-	-	-	-	-	-	v	-	-	-	-	-	1	Selera pemilik	Perubahan kecil
11		v	-	v	-	v	v	v	v	v	v	v	v	7	Selera pemilik	Perubahan besar

- Pemilik membangun gudang yang ada di belakang bangunan dan pemilik membangun pagar yang mengelilingi rumah
- Bangunan ini mengalami perbaikan berkali-kali,
- Mengganti dengan tegel model baru,
- Pemilik mengganti pintu sebab pengeroposan,
- Model jendela diganti dengan jendela kaca,
- Pemilik mengganti bentuk atap lancip menjadi datar.
- Dahulu berupa bangunan satu lantai, kini berganti dengan bangunan dua lantai beratap datar.
- Dahulu digunakan sebagai perumahan, namun saat ini dibiarkan kososng.

No.	Gambar bangunan	Jenis perubahan										Keterangan perubahan	Skor	Faktor perubahan	Keterangan	
		Konstruksi tampak & tampilan	Lantai	Dinding	Pintu	Jendela	Atap	struktur	Dimensi bangunan	fungsi	rangsang					
15		-	-	v	-	v	v	-	v	-	-	-	-	4	Selera pemilik	Perubahan sedang
16		v	v	v	v	v	-	-	v	v	-	-	7	Fungsi bangunan	Perubahan besar	
17		-	-	-	-	v	v	-	-	-	-	-	2	Selera pemilik	Perubahan kecil	

No.	Gambar bangunan	Jenis perubahan								Keterangan perubahan	Skor	Faktor perubahan	Keterangan	
		Konstruksi tampilan & interior	Lantai	Dinding	Pintu	Jendela	Atap	struktur	dimensi					fungsi bangunan
18		v	v	v	v	v	v	-	-	v	-	7	Fungsi bangunan	Perubahan besar
19		v	v	v	-	v	v	-	v	v	-	7	Selera pemilik	Perubahan besar
20		-	-	-	-	v	-	-	v	v	-	3	Selera pemilik	Perubahan kecil

No.	Gambar bangunan	Jenis perubahan								Keterangan perubahan	Skor	Faktor perubahan	Keterangan	
		Konstruksi lantai & tampilan	Lantai	Dinding	Pintu	Jendela	Atap	Dimensi struktur	fungsi bangunan					
21		v	-	v	-	v	v	-	v	v	<ul style="list-style-type: none"> - Model bangunan pernah mengalami perombakan oleh pemilik, - Mengganti model lantai dengan yang lebih modern, - Mengganti bentuk pintu, - Mengganti bentuk jendela, - Difungsikan sebagai warung/toko. 	6	Selera pemilik	Perubahan sedang
22		-	-	v	-	v	v	-	-	v	<ul style="list-style-type: none"> - Perubahan fungsi, difungsikan sebagai tempat usaha, - pemilik sempat mengganti bahan lantai, - mengganti model pintu & jendela. 	4	Selera pemilik	Perubahan sedang
23		v	v	-	v	-	v	-	v	v	<ul style="list-style-type: none"> - Pemilik menambah dimensi bangunan di bagian belakang, - mengganti bahan perkerasan dinding, - model jendela diganti - konstruksi bangunan. 	6	Selera pemilik	Perubahan sedang

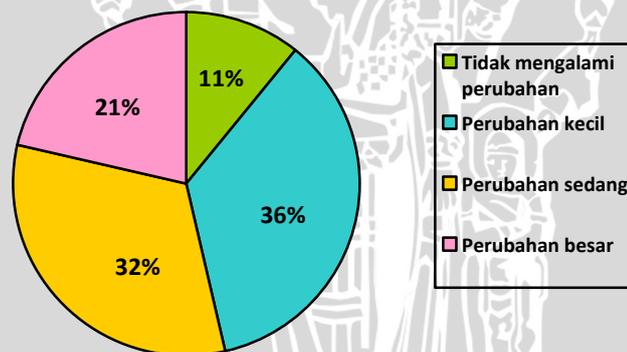
No.	Gambar bangunan	Jenis perubahan							Keterangan perubahan	Skor	Faktor perubahan	Keterangan	
		Konstruksi model & tampilan	Lantai	Dinding	Pintu	Jendela	Atap	bangunan dimensi struktur					fungsi
24		v	-	v	-	v	-	v	-	<ul style="list-style-type: none"> - Pemilik mengubah model dengan merenovasi dinding & jendela. - Dimensi bangunan juga bertambah besar. 	5	Selera pemilik	Perubahan sedang
25		-	-	-	v	v	-	v	-	<ul style="list-style-type: none"> - Pemilik memperlebar dimensi bangunan, - Mengganti bahan pintu dengan bahan logam - Bentuk jendela diganti dengan krepyak. 	3	Selera pemilik	Perubahan kecil
26		-	v	-	-	v	-	v	v	<ul style="list-style-type: none"> - Bagian pintu yang saat ini menggunakan pintu besi, - atap yang dipasang <i>cyclone turbine ventilator</i> untuk mengatur sirkulasi udara dalam gudang, - konstruksi yang diperkuat. 	5	Fungsi bangunan	Perubahan sedang

No.	Gambar bangunan	Jenis perubahan										Keterangan perubahan	Skor	Faktor perubahan	Keterangan		
		Konstruksi lantai & tamplan	Dinding	Pintu	Jendela	Atap	struktur	Dimensi	fungsi bangunan	rungsi	Dimensi						
27		v	-	-	v	v	v	v	v	v	v	-	-	-	7	Selera pemilik	Perubahan besar
28		-	-	-	v	-	-	-	-	-	v	-	-	-	2	Selera pemilik	Perubahan kecil

Berdasarkan tabel 4.14 diatas maka didapatkan hasil bahwa terdapat perubahan aspek fisik pada bangunan kuno yang ada didominasi pada perubahan kecil sebanyak 10 bangunan, perubahan sedang sebanyak 9 bangunan, dan perubahan besar sebanyak 6 bangunan. Terdapat 3 bangunan yang tidak mengalami perubahan sebab berada dalam kondisi tidak berpenghuni dalam kurun waktu lama. Fisik bangunan yang paling banyak berubah adalah pada pintu, jendela, dan dimensi bangunan kuno. (tabel 4.15)

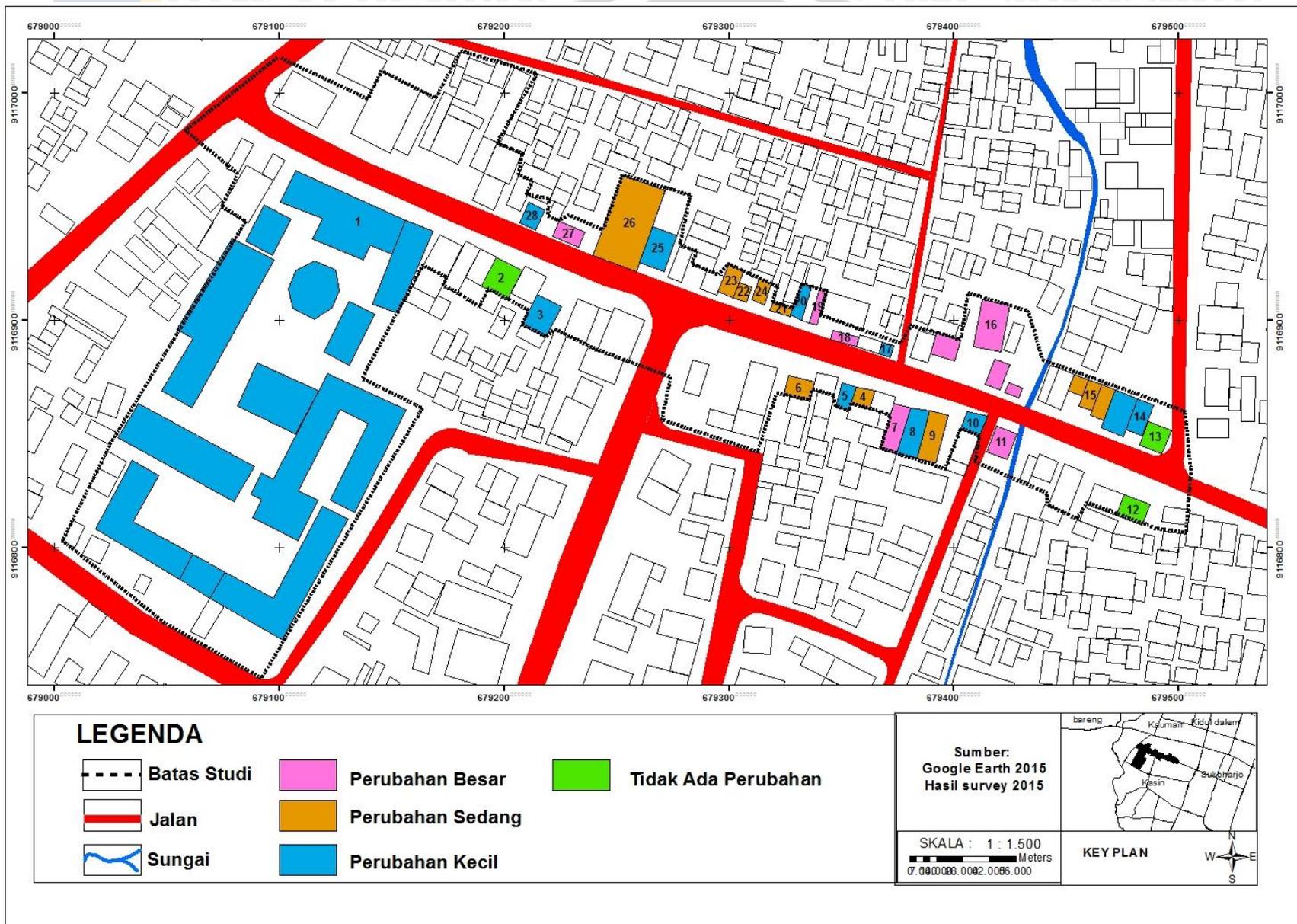
Tabel 4.15 Jumlah Tingkat Perubahan Fisik Bangunan Kuno

Tingkat perubahan	Jumlah bangunan
Tidak mengalami perubahan	3
Perubahan kecil	10
Perubahan sedang	9
Perubahan besar	6
Total	28



Gambar 4.23 Prosentase bangunan yang mengalami perubahan di jalan Yulius Usman

Dari jumlah keseluruhan bangunan kuno sebanyak 28 bangunan, diketahui banyak bangunan kuno dengan perubahan besar sebanyak 6 bangunan dengan prosentase 21%, bangunan dengan perubahan sedang sebanyak 9 bangunan dengan prosentase 32%, bangunan dengan perubahan kecil sebanyak 10 bangunan dengan prosentase 36%, dan 3 bangunan tidak mengalami perubahan sejak era kolonial dengan prosentase 11%.



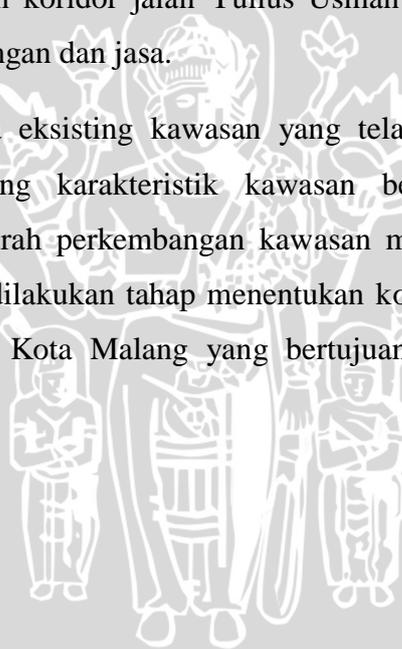
Gambar 4.24 Peta tingkat perubahan bangunan

4.5 Arahan pelestarian

4.5.1 Arahan pelestarian kawasan

Berdasarkan hasil analisis, diketahui bahwa kawasan sawahan koridor jalan Yulius Usman Kota Malang ini mengalami perubahan kawasan yang cukup besar sejak era kolonial sampai saat ini. Berdasarkan hasil analisis sinkronik-diakronik, perubahan terbesar terjadi antara era kemerdekaan (tahun 1945-an s/d 1960-an) dengan era orde baru (tahun 1960-an s/d 1990-an) yang tampak pada perubahan pada aspek ekonomi serta sosial budaya yang menyebabkan masuknya warga keturunan tionghoa, arab, dan orang pribumi ke kawasan sawahan jalan Yulius Usman untuk melakukan kegiatan perdagangan. Kegiatan ekonomi yang ada di kawasan sawahan jalan Yulius Usman ini dipengaruhi oleh lokasi yang strategis berdekatan dengan Pasar Besar Kota Malang sehingga menjadikan kawasan koridor jalan Yulius Usman memiliki nilai ekonomis tinggi untuk kegiatan perdagangan dan jasa.

Berdasarkan dari data eksisting kawasan yang telah diperoleh dari analisis deskriptif sebelumnya tentang karakteristik kawasan berkaitan dengan elemen pembentuk kawasan dan sejarah perkembangan kawasan melalui analisis sinkronik-diakronik, maka selanjutnya dilakukan tahap menentukan konsep pelestarian kawasan koridor jalan Yulius Usman Kota Malang yang bertujuan guna menjaga identitas kawasan (tabel 4.16)



Tabel 4.16 Konsep Arahkan Pelestarian Kawasan

Elemen Pembentuk Kawasan	Eksisting	Tinjauan Aspek Kesejarahan Kawasan	Konsep Pelestarian
Guna Lahan	Terdapat 41 bangunan perdagangan dan jasa, 18 bangunan Kesehatan, 16 bangunan pendidikan, 1 bangunan gudang, 7 bangunan kososng, dan 12 hunian	Berdasarkan Analisis Sinkronik Diakronik, Guna lahan pada koridor jalan Yulius Usman Kota Malang mengalami perubahan yang cukup signifikan sejak era kolonial. Banyaknya pertokoan disebabkan lokasi studi koridor jalan Yulius Usman berdekatan dengan kawasan pasar Besar Kota Malang yang dapat ditempuh dengan jarak 300 meter.	Dari guna lahan yang ada hendaknya dilakukan pen jagaan dengan tidak mengubah guna lahan lebih banyak lagi dengan memberlakukan peraturan-peraturan yang mengatur tentang perubahan guna lahan namun tidak mengubah bentuk dasar dari bangunan yang akan dialih fungsikan guna lahannya.
Bentuk dan Massa Bangunan	Koefisien Dasar Bangunan yang terdapat di jalan Yulius Usman yang terbanyak adalah 44 bangunan dengan nilai KDB 91-100% dengan prosentase 46,2%. Disusul dengan 23, 1% prosentase bangunan dengan nilai KDB 41-50% yang berjumlah 22 bangunan. Bangunan dengan nilai KDB 61-70% berjumlah 12 bangunan dengan prosentase sebesar 12,6%. 10 bangunan dengan nilai KDB 81-90% memiliki prosentase 10,3%. Nilai KDB 11-20% berjumlah 4 bangunan dengan prosentase 4,2%, sedangkan bangunan dengan nilai KDB 51-60% berjumlah 3 bangunan dengan prosentase 3,12%.	Jika melihat dari analisis sinkronik diakronik, maka didapatkan bahwa kawasan koridor jalan Yulius Usman mengalami perubahan fungsi guna lahan dari permukiman di era kolonial menjadi perdagangan di era sekarang.	Bangunan dengan gaya bangunan kuno hendaknya dipertahankan. Bangunan baru yang akan dibangun hendaknya tidak lebih mencolok dari bangunan kuno yang sudah lebih dahulu ada. Memberlakukan peraturan-peraturan yang mengatur dan melindungi bangunan kuno di koridor jalan Yulius Usman demi mengurangi perubahan bentuk fisik yang disebabkan oleh perkembangan zaman.

Elemen Pembentuk Kawasan	Eksisting	Tinjauan Aspek Kesejarahan Kawasan	Konsep Pelestarian
Sirkulasi dan Parkir	<p>Hierarki jalan Yulius Hsman adalah jalan kolektor Sekunder, dengan kondisi badan jalannya masih optimal untuk dilalui oleh kendaraan yang melintas. Jenis perkerasan yang ada dikawasan wilayah studi tergolong aspal hotmix, jenis aspal dengan kualitas terbaik sehingga tampak halus. Parkir yang ada di wilayah studi merupakan parkir <i>on-street</i> dan <i>off-street</i>. Parkir <i>on-street</i> yang artinya parkir berada di bahu jalan mendominasi sisi utara jalan Yulius Usman, untuk parkir <i>off-street</i> yang tidak berada terpusat dalam satu lokasi, namun berada di daerah toko-toko yang menyediakan lahan tersendiri untuk parkir didominasi di sisi selatan jalan Yulius Usman.</p>	<p>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 jalan tanpa ada jalur pejalan kaki khusus (<i>pedestrian way</i>).</p>	<p>Melihat dari pola bangunan yang ada berhimpitan dengan badan jalan dan tidak memiliki terotoar, maka perlu dilakukan penertiban bagi pelanggar rambu dilarang parkir bagi sisi utara jalan Yulius Usman agar tidak mengganggu sirkulasi kendaraan dan pejalan kaki yang melintas.</p>
Signage	<p>Di wilayah koridor jalan Yulius Usman, tidak dijumpai reklame yang menutupi bangunan kuno, jika meninjau peraturan yang ada, reklame tidak melanggar peraturan yang berlaku.</p>	<p>Berdasarkan hasil sinkronik-diakronik diatas, terjadi perubahan yang cukup berarti dala segi <i>signage</i>, dimana kondisi awal tidak terdapat signage dan kondisi saat ini yang ada namun tidak mengganggu bangunan kuno yang ada di koridor jalan Yulius Usman Kota Malang.</p>	<p>Perlu penataan reklame yang dikhususkan untuk bangunan kuno yang memiliki fungsi guna lahan sebagai perdagangan agar tidak menempel pada muka bangunan. Sehingga keindahan visual bangunan kuno serta estetikanya lebih terjaga.</p>

4.5.2 Arahan pelestarian bangunan

Berdasarkan analisis makna kultural yang telah dilakukan, bangunan kuno di koridor jalan Yulius Usman yang berjumlah 28 bangunan. Bangunan-bangunan tersebut mengalami perubahan bentuk fisik akibat usia, fungsi bangunan, dan oleh faktor selera sang pemilik bangunan sendiri. Maka jenis kegiatan pelestarian yang direkomendasikan adalah antara lain:

1. **Preservasi**

Preservasi bertujuan mempertahankan bangunan sesuai dengan fungsi awal atau aslinya dan berupaya untuk mengurangi proses perusakan.

2. **Konservasi**

Konservasi bertujuan untuk mempertahankan nilai sejarah dari sebuah bangunan atau kawasan meskipun terjadi perubahan fungsi. Tindakan pemeliharaan tersebut bisa lebih dari dua arahan meliputi preservasi, renovasi, rehabilitasi maupun adaptasi.

3. **Restorasi**

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**

Pengembalian kondisi bangunan yang telah rusak atau menurun, sehingga dapat berfungsi kembali seperti kondisi awal.

5. **Rekonstruksi**

Mengembalikan atau membangun kembali semirip mungkin dengan penampilan orisinil yang diketahui.

6. **Renovasi**

Renovasi merupakan perubahan seluruh atau sebagian interior bangunan guna mendukung perubahan fungsi suatu bangunan.

7. Adaptasi

Adaptasi dilakukan karena terjadi perubahan fungsi bangunan, terdapat beberapa modifikasi (perubahan, penambahan, dan penghilangan) sebagian kecil bagian pada bangunan tetapi secara garis besar tidak merubah bangunan. Hal ini ditujukan agar adaptasi tersebut mendukung fungsi bangunan yang baru tanpa menghilangkan aspek budaya atau sejarahnya.

Maka, didapat kesimpulan tindakan pelestarian bangunan kuno di koridor jalan Yulius Usman dalam tabel 4.17:

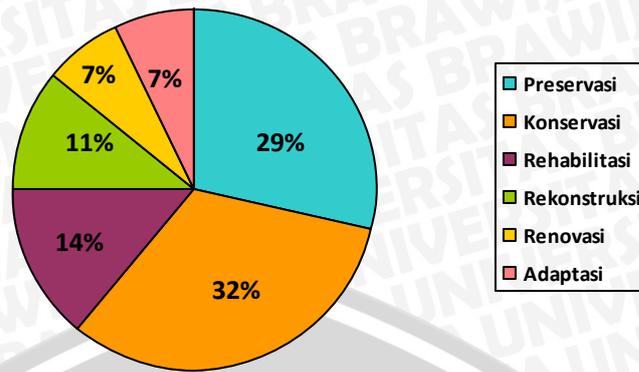
Tabel 4.17 Arahan Pelestarian Bangunan

No. Bangunan	Tingkat potensi pelestarian	Tingkat perubahan bangunan	Arahan pelestarian bangunan
1	Berpotensi tinggi	Perubahan kecil	Preservasi
2	Berpotensi rendah	Tidak mengalami perubahan	Adaptasi
3	Berpotensi sedang	Perubahan kecil	Konservasi
4	Berpotensi sedang	Perubahan sedang	Konservasi
5	Berpotensi rendah	Perubahan kecil	Konservasi
6	Berpotensi sedang	Perubahan sedang	Konservasi
7	Berpotensi sedang	Perubahan besar	Konservasi
8	Berpotensi sedang	Perubahan kecil	Konservasi
9	Berpotensi sedang	Perubahan sedang	Konservasi
10	Berpotensi tinggi	Perubahan kecil	Preservasi
11	Berpotensi rendah	Perubahan besar	Rekonstruksi
12	Berpotensi tinggi	Tidak mengalami perubahan	Preservasi
13	Berpotensi tinggi	Tidak mengalami perubahan	Adaptasi
14	Berpotensi sedang	Perubahan kecil	Rehabilitasi
15	Berpotensi tinggi	Perubahan sedang	Konservasi

No. Bangunan	Tingkat potensi pelestarian	Tingkat perubahan bangunan	Arahan pelestarian bangunan
16	Berpotensi rendah	Perubahan besar	Rekonstruksi
17	Berpotensi tinggi	Perubahan kecil	Preservasi
18	Berpotensi rendah	Perubahan besar	Renovasi
19	Berpotensi sedang	Perubahan besar	Konservasi
20	Berpotensi tinggi	Perubahan kecil	Preservasi
21	Berpotensi sedang	Perubahan sedang	Rehabilitasi
22	Berpotensi sedang	Perubahan sedang	Rehabilitasi
23	Berpotensi rendah	Perubahan sedang	Renovasi
24	Berpotensi sedang	Perubahan sedang	Rehabilitasi
25	Berpotensi tinggi	Perubahan kecil	Preservasi
26	Berpotensi tinggi	Perubahan sedang	Konservasi
27	Berpotensi rendah	Perubahan besar	Rekonstruksi
28	Berpotensi tinggi	Perubahan kecil	Preservasi

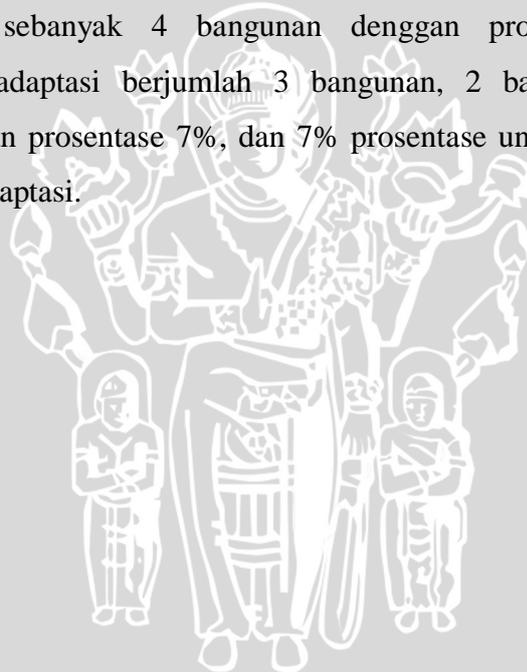
Tabel 4.18 Jumlah Tindakan Pelestarian Bangunan di Jalan Yulius Usman

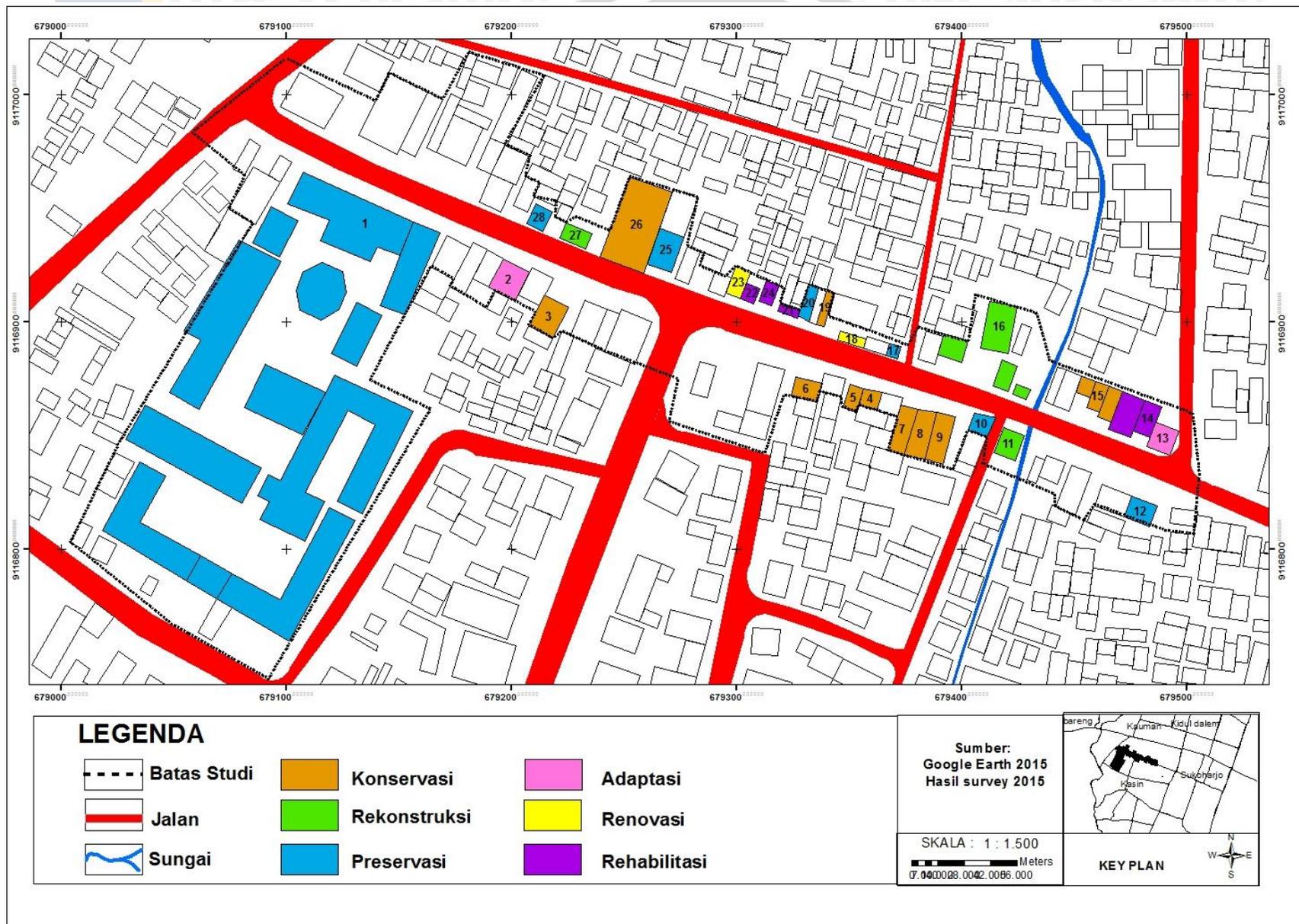
Arahan pelestarian	Banyak bangunan
Preservasi	8
Konservasi	9
Restorasi	-
Rehabilitasi	4
Rekonstruksi	3
Renovasi	2
Adaptasi	2
Total	28



Gambar 4.25 Prosentase arahan pelestarian bangunan kuno jalan Yulius Usman

Berdasarkan hasil analisis diatas, maka didapatkan hasil prosentase bangunan yang perlu tindakan preservasi sebesar 29% dengan banyak 8 bangunan, 6 bangunan dengan prosentase 32% diperlukan tindakan konservasi, bangunan yang memerlukan tindakan Rehabilitasi sebanyak 4 bangunan dengan prosentase 14%, 11% memerlukan tindakan adaptasi berjumlah 3 bangunan, 2 bangunan memerlukan tindakan renovasi dengan prosentase 7%, dan 7% prosentase untuk 2 bangunan yang memerlukan tindakan adaptasi.





Gambar 4.26 Peta Arahan pelestarian bangunan kuno