

BAB I PENDAHULUAN

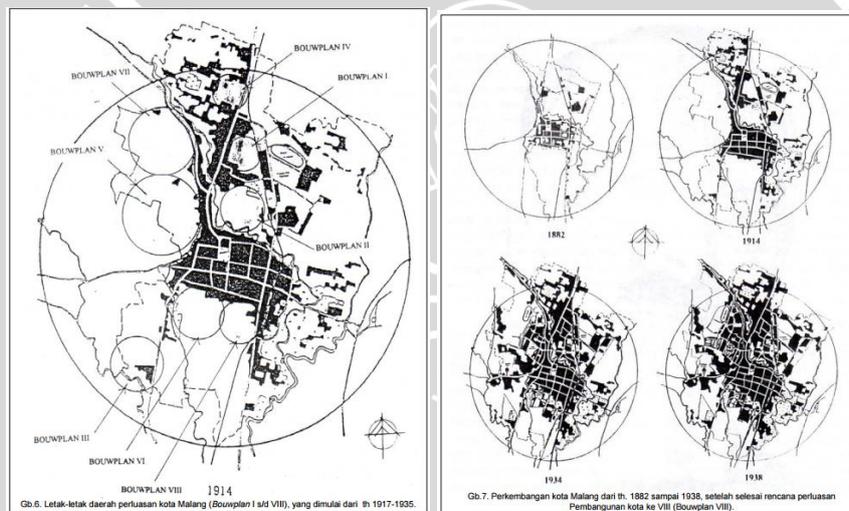
1.1. Latar Belakang

Kawasan eks-kolonial di Indonesia dengan peninggalan karakter bangunan serta nilai kultural memiliki arti penting suatu kota maupun negaranya. Sebagaimana tertulis adanya Cagar budaya dalam Undang-Undang Republik Indonesia No. 11 tahun 2010 sebagai warisan budaya dengan sifat kebendaan berupa benda, bangunan, struktur, situs dan kawasan cagar budaya baik di darat maupun di air dengan nilai nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama tau kebudayaan perlu di lestarikan keberadaannya melalui proses penetapan. Masyarakat maupun pengelola memiliki wewenang melestarikan dan melindungi benda benda cagar bangunan kuno yang memiliki makna kultural sebagai warisan bangsa sebagaimana tertulis dalam undang-undang dan peraturan pemerintah

Pembangunan kota sekarang ini, menjadi suatu tuntutan perkembangan sesuai dengan kegiatan masyarakat kotanya. Pembangunan sekarang ini yang cenderung berorientasi pada sisi komersial-ekonomis dikhawatirkan akan menggeser keberadaan fisik kawasan dan bangunan kuno yang berkualitas, dengan makna kultural yang berpotensi untuk dilestarikan. Beberapa aspek cagar budaya baik berupa lingkungan dan bangunan yang menjadi aset terdesak beralih fungsi karena adanya kebutuhan komersial sehingga memunculkan wajah dan kebutuhan baru pada lingkungan dan bangunan di kawasan. Hal tersebut menjadi salah satu yang perlu diperhatikan oleh masyarakat pemilik bangunan maupun pengelola kota untuk memperhatikan kondisi serta apresiasi terhadap lingkungan dan bangunan cagar budaya yang relatif masih rendah di kalangan masyarakat

Kota Malang sebagai salah satu perencanaan kota kolonial terbaik di Hindia Belanda mendapatkan sebutan sebagai “*Paris Van Oost Java*” (Handinoto, 1996). Hal tersebut menjadikan Malang memiliki identitas kota yang ada sejak jaman dahulu. Identitas kota tersebut dikenal secara visual bangunan, penataan bangunan serta ruang terbuka yang ada. Beberapa peninggalan arsitektur bangunan dengan karakter gaya kolonial yang bernilai kultural pada kawasan *eks-Bergenbuurt* mengalami perkembangan dan pergeseran.

Pada awalnya pemerintah kota Malang, yang disebut pihak Kotamadya (*Gemeente*) Malang antara tahun 1917 sampai 1929 menetapkan 8 buah rencana perluasan kota (*Bouwplan*) untuk mengendalikan perubahan bentuk kota yang memanjang ke arah utara dan perkembangan penduduk saat itu. Khusus mengenai adanya bangunan eks-kolonial dan bersejarah di Kota Malang, awalnya dibagi atas 4 (empat) zona, zona I disebut *Bergenbuurt* meliputi perumahan tipe besar berjenis vila dengan nama identitas kawasan jalan gunung-gunung. Zona II yaitu zona dengan fungsi untuk perdagangan dan jasa pemerintahan baru berada di kawasan jalan pahlawan-pahlawan. Zona III disebut *Eilandenbuurt* yang berfungsi sebagai perumahan kelas menengah ke bawah dan daerah industri yang terletak di kawasan dengan nama jalan pulau-pulau. Zona IV sebagai perumahan untuk kelas menengah di daerah sungai Brantas dan jalan menuju Kota Surabaya (Wikantoyoso, 2005).



Gambar 1.1. Letak-letak daerah perluasan kota Malang
Sumber : Handinoto,1996

Pada kawasan zona I yang biasa disebut dengan kawasan *Bergenbuurt* ini merupakan kawasan dengan nilai jual tanah yang tinggi dan menjadi tujuan utama bagi para perantara jual beli tanah. Dalam pelaksanaannya pihak pemerintah Kotamadya (*Gemeente*) Malang mengalami kendala saat menguasai kawasan dalam upaya rencana perkembangan kota, sehingga perlu adanya bantuan dari pihak pemerintah pusat (Handinoto, 1996).

Pembangunan kawasan hunian bagi bangsa Eropa pada *Bouwplan* I sudah tidak mencukupi, sehingga muncul berbagai pembangunan lain. Sebagai antisipasi, kawasan perumahan tipe besar ini direncanakan oleh pihak *Gementee* dalam pembangunannya pada *Bouwplan* V. Fasilitas yang terdapat pada kawasan *Bergenbuurt* sebagai kawasan hunian tipe villa yang memiliki ruang terbuka yang cukup luas. Kawasan *Bergenbuurt* sebagai kawasan pada pembangunan tahap *Bouwplan* V sebagai kawasan yang direncanakan oleh pemerintah kolonial Belanda kota Malang pada tahun 1924/1925 (Handinoto, 1996). Tujuan adanya pembangunan kawasan ini adalah sebagai hunian bagi kaum bangsa Eropa yang sedang berkembang pesat di kota Malang. Kawasan ini berada pada bagian Barat kota dikarenakan keadaan letak hunian yang berada di dataran yang relatif tinggi ini dimaksudkan untuk alternatif perkembangan kota. Adanya alternatif ini turut mempengaruhi keadaan kawasan cenderung sebagai kawasan yang layak dan nyaman untuk tempat tinggal dan hunian

Kawasan *Bergenbuurt* sebagai kawasan hunian tipe villa tidaklah lepas dari perkembangan lingkungan sekitar kawasan berupa fasilitas ruang terbuka yang turut mempengaruhi aktivitas manusianya. Ruang terbuka hijau yang bersifat pasif pada kawasan *Bergenbuurt* terus mengalami perkembangan. Pada tahun 1997 keadaan ruang terbuka ini dimanfaatkan warga sebagai lapangan untuk aktivitas bermain anak-anak. RTH ini terus berkembang menjadi Hutan Kota Malabar dan Taman Merbabu yang menjadi salah satu ruang terbuka dengan areal hijau yang memiliki beragam vegetasi di dalamnya. Perubahan fungsi yang terjadi pada kawasan telah menggeser beberapa fungsi hunian privat menjadi ekonomis. Pergeseran fungsi tersebut turut mempengaruhi karakter spasial bangunan pada kawasan studi.

1.2. Perubahan fungsi bangunan kawasan Malabar-Merbabu Malang.

Kawasan *Bergenbuurt* yang menjadi penelitian morfologi spasial bangunan dan lingkungan adalah kawasan di Malabar-Merbabu. Kawasan *Bergenbuurt* ini memiliki fungsi awal sebagai kawasan perumahan *elite* dengan tipe villa berlanggam kolonial Belanda. Pada perkembangannya, kawasan Malabar-Merbabu ini didominasi dengan fungsi ekonomis. Pada koridor jalan Merbabu juga terdapat fasilitas hunian ekonomis berupa *guest house*, dan *cafe*. Jalan Guntur mengalami perkembangan fasilitas dari hunian privat menjadi fungsi komersial untuk rumah makan serta adanya *activity support* berupa Pasar Oro-oro Dowo pada koridor jalan Muria turut mempengaruhi gaya hidup masyarakat yang ada pada kawasan serta aktivitas di dalamnya.

Pada dasarnya kawasan studi merupakan kawasan dengan kategori zona pengendalian rendah, namun pergeseran fungsi seharusnya tetap berdasarkan pada peraturan yang berlaku sesuai tertera pada Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang 2010-2030 Bab IX Ketentuan Umum Peraturan Zonasi, Pasal 65 No.3h “Kawasan hunian atau perumahan dengan nilai sejarah tertentu, memiliki aturan dalam penetapan bentuk bangunan harus dipertahankan dengan adanya perubahan fungsi yaitu menjadi fungsi non-hunian”. Diharapkan melalui penelitian ini dapat memberikan kontribusi yang sangat positif terhadap peningkatan-peningkatan taraf hidup masyarakat sekitarnya, mutu lingkungan hidup, kesadaran masyarakat terhadap peninggalan bangunan kuno (cagar budaya), kelestarian objeknya sendiri, serta tetap terjaga kekhasan karakter dan identitas kota atau kawasan kota.

Pelestarian terhadap bangunan lama didukung pada Rencana Tata Ruang Wilayah yang ada di Malang pada tahun 2010-2030 Pasal 18 tentang Kebijakan dan Strategi Penetapan Kawasan Strategis Wilayah Kota. Sebagaimana Pemerintah Kota Malang berupaya melakukan pelestarian pada kawasan studi yang tertera pada Peraturan Daerah Kota Malang No. 1 Tahun 2012 Tentang Bangunan Gedung Bab I Ketentuan Umum Pasal 1 No. 63 tentang “mengenai kegiatan pelestarian meliputi adanya perawatan, kegiatan konservasi atau preservasi maupun pemeliharaan kawasan baik bangunan dan lingkungan untuk mempertahankan serta mengembalikan orisinalitas kawasan”.

Berdasarkan studi yang telah dilakukan sebelumnya pada kawasan *Bergenbuurt* maupun mengenai morfologi spasial, studi ini mengambil karakter kawasan yang sama yaitu kawasan bertipe villa *Bergenbuurt* dengan fungsi awal sebagai kawasan hunian telah bergeser fungsi menjadi kawasan ekonomis-komersial, tetapi studi ini memiliki perbedaan dari tinjauan lokasi yang diambil yaitu pada kawasan Malabar-Merbabu dengan penetapan koridor jalan dari jalan Merbabu, jalan Guntur, jalan Muria dan jalan Malabar. Selain itu, aspek yang diteliti pada studi ini mengarah pada pola spasial bangunan dan lingkungan untuk mengetahui keselarasan antara lingkungan dan bangunan.

Morfologi dalam arsitektur adalah mengungkapkan proses pembentukan elemen yang ada dalam bidang arsitektur. Morfologi tersebut secara garis besar terbagi dalam dua kata yaitu *morf* dan *logos* yang memiliki arti ilmu yang mempelajari mengenai bentuk. Pembentukan yang ada mengenai penataan yang juga turut sesuai dengan pola yang ada dalam susunan ruang dalam arsitektur (Zahnd, 2009). Darjosanjoto (2006)

mengemukakan sintaksis dalam lingkup bangunan atau arsitektur merupakan bagian dari bangunan maupun ruang dan menjadi isi dalam susunan bangunan.

Menurut Hermanislamet (1981, dalam Budiharjo, 1983) spasial adalah berhubungan dengan tata ruang, serta perletakan massa dalam kawasan. Dalam tolak ukur dari tata ruang sendiri adalah kecocokan terhadap fungsi, luasan, lokasi dan aksesibilitas antar ruang. Apabila ditarik dari permasalahan bangunan kuno maupun kawasan hunian di kawasan Malabar-Merbabu maka teori morfologi spasial diharapkan dapat memecahkan permasalahan spasial yang ada pada kawasan.

Berdasarkan perkembangan dan fenomena perubahan kawasan yang ada di kawasan Malabar-Merbabu merupakan salah satu kawasan yang mengalami perubahan yang pesat dalam kurun waktu terakhir ini dan menjadi salah satu aspek yang menarik ditinjau dari keterkaitan antara spasial ruang bangunan dengan ruang luar kawasan. Hal tersebut dapat ditinjau melalui Rencana struktur pusat pelayanan kota Malang, yaitu Bagian Wilayah Kota (BWK) Malang Tengah meliputi keseluruhan dari batas wilayah Kecamatan Klojen. Penentuan Bagian Wilayah kota Tengah yang berada dipusat Kota dan keberadaan kawasan Malabar-Merbabu yang berada di sekitar pusat kota turut mengalami perkembangan dan kebutuhan yang cukup pesat.

Urgensi adanya penelitian mengenai pola spasial pada kawasan dan arsitektural bangunan adalah sebagai alternatif apabila adanya tindakan pengembangan ke depan dalam menentukan peraturan tentang spasial lingkungan pada kawasan studi dari tujuan awal kawasan sebagai fungsi kawasan hunian yang cenderung privat telah berubah fungsi kearah ekonomis dan fungsi publik. Fungsi dari penelitian morfologi skala spasial bangunan yaitu hasil analisis perkembangan yang sudah dilakukan bisa menjadi acuan pengembangan bangunan hunian maupun fasilitas umum, karena dari analisis yang dilakukan sudah mencantumkan berbagai akibat dan pengaruh yang dialami bangunan sehingga rekomendasi lebih tepat guna (Darjosanjoto, 2006).

Perkembangan kawasan Malabar-Merbabu terkait dengan fungsi kawasan sebagai kawasan permukiman. Perumahan merupakan kawasan yang memiliki banyak potensi untuk berkembang, baik dari segi ekonomis maupun segi sejarah pelestarian. Perumahan merupakan kompleks yang menarik untuk dilestarikan, melihat sisi perkembangan wilayah keadaan spasial kawasan banyak terjadi pergeseran yang terjadi baik dari guna lahan sebagai fungsi permukiman, keberadaan kavling bangunan yang berubah mengikuti fungsi bangunan baru, serta sirkulasi pada kawasan yang cenderung kurang memenuhi kebutuhan pengguna. Meninjau beberapa adanya persoalan mengenai penataan guna lahan, tata letak

massa dan tata sirkulasi tersebut dapat menjadi pembahasan spasial lingkungan. Dari sisi lain, aspek pelestarian pada kawasan dan bangunan menjadi aspek penting yang menjadi ciri khas kota Malang.

1.3. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya, adapun identifikasi masalah yang ada pada kawasan Malabar-Merbabu kota Malang antara lain:

1. Terdapat perubahan fungsi hunian bangunan kuno-kolonial di Malang dari fungsi privat menjadi fungsi hunian komersial maupun non-hunian komersial lainnya yang turut mempengaruhi adanya perubahan karakter bangunan, lingkungan dan bangunan pada kawasan sekitar meliputi non-hunian komersial berupa jasa pendidikan, perdagangan dan jasa serta perkantoran, sehingga dibutuhkan kriteria desain sebagai pedoman dalam penetapan bangunan.
2. Perkembangan ruang terbuka yang ada pada kawasan berupa Hutan Kota Malabar dan Taman Merbabu fasilitas publik yang mempengaruhi keseimbangan dan keserasian lingkungan fisik kota. Beberapa aspek tersebut berupa kebutuhan sirkulasi dan parkir yang ada pada kawasan, sehingga dibutuhkan optimalisasi antara Keberadaan area terbangun dan terbuka (*solid void*) kawasan dan mengenai pedoman adanya perbuatan untuk menghidupkan kembali suatu hal pada ruang terbuka hijau.
3. Terdapat bangunan eks-kolonial pada Jalan Merbabu yang sedang dilakukan pembongkaran dan renovasi untuk menjadi bangunan dengan fungsi non-hunian komersial berupa fungsi perdagangan kuliner dan Jalan Guntur yang sedang direnovasi dan berpotensi untuk merubah fungsi bangunan dari hunian privat menjadi hunian komersial maupun non-hunian komersial, sehingga dibutuhkan kriteria desain sebagai acuan dasar awal dalam penetapan bangunan.

1.4. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada identifikasi masalah yang sudah dibatasi, maka masalah yang akan diteliti dapat dirumuskan menjadi:

Bagaimana morfologi spasial bangunan dan lingkungan di kawasan Malabar-Merbabu Malang?

1.5. Batasan Masalah

Batasan masalah mengenai penelitian Morfologi spasial ini mencakup lingkungan dan bangunan yaitu:

1. Lingkup Area Studi

Batasan lingkup area yang diteliti adalah bangunan dan lingkungan eks-kolonial di kawasan Malabar-Merbabu Malang yang dulunya memiliki fungsi sebagai hunian privat mengalami perubahan fungsi menjadi hunian komersial maupun non-hunian komersial. Area studi yang digunakan adalah pada koridor Jalan Merbabu, Jalan Guntur, Jalan Muria dan Jalan Malabar dengan batasan bangunan satu lapis bangunan yang berada dekat dengan koridor jalan.

2. Fokus Penelitian

Batasan mengenai masalah yang ada pada penelitian ini adalah mengenai morfologi spasial yang ada di kawasan Malabar-Merbabu Malang. Batasan elemen spasial yang diteliti adalah bangunan dan lingkungan eks.kolonial yang telah berubah fungsi dari privat ke fungsi komersial.

3. Batasan Waktu

Penelitian ini menggunakan periodisasi waktu yang berbeda antara morfologi spasial kawasan dan morfologi spasial unit bangunan eks-kolonial. Morfologi spasial lingkungan kawasan memiliki batasan periodisasi waktu mulai tahun 1997 sampai tahun 2016 (Agustus 2016). Pemilihan periodisasi tahun untuk morfologi spasial lingkungan mulai dari tahun 1997 berdasarkan penetapan peta peruntukan wilayah Kecamatan Klojen. Morfologi spasial hunian memiliki periodisasi waktu mulai tahun 1997 sampai tahun 2016 (Agustus 2016). Periodisasi tahun tersebut diambil berdasarkan awal pembentukan bangunan pada kawasan *Bergenbuurt* sampai adanya penambahan dan perubahan bangunan yang pada kawasan.

1.6. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian pada rumusan masalah maka tujuan dari penelitian yang akan diteliti adalah:

Memahami morfologi spasial bangunan dan lingkungan di kawasan Malabar-Merbabu Malang

1.7. Manfaat Penelitian

Sesuai dengan tujuan dari penelitian ini diharapkan mampu memberi manfaat:

1. Bagi peneliti, adalah menambah wawasan mengenai:
 - a. Sejarah kota Malang dengan pembagian zona kawasan khususnya kawasan *Bergenbuurt*
 - b. Morfologi spasial bangunan dan lingkungan eks-kolonial di kawasan Malabar-Merbabu Malang.
2. Bagi akademis keilmuan arsitektur, memiliki kontribusi:
 - a. Ilmu mengenai morfologi spasial bangunan maupun kawasan Malabar-Merbabu
 - b. Melengkapi kajian teoritis mengenai bangunan arsitektur kolonial khususnya di kawasan Malabar-Merbabu Malang.
 - c. Menjadi referensi bagi peneliti selanjutnya yang mengenai kawasan *Bergenbuurt* Malang
 - d. Menjadi referensi bagi perancang dalam mengetahui potensi dan masalah skala tapak maupun kawasan contohnya sirkulasi, parkir, letak massa.
3. Bagi instansi terkait, memiliki kontribusi mengenai
 - a. Rekomendasi berupa *guideline* untuk revitalisasi yang berupaya untuk mengendalikan karakteristik spasial pada lingkungan maupun bangunan eks-kolonial di kawasan Malabar-Merbabu.
 - b. Arah acuan awal mengenai spasial, tata letak massa dan sirkulasi pada bangunan.
4. Bagi pemilik bangunan dan masyarakat luas
 - a. Mengetahui karakter bangunan eks-kolonial yang ada terkait ciri dan keunikan bangunan eks-kolonial yang telah berubah fungsi.
 - b. Menjadi referensi pengetahuan dalam melestarikan bangunan serta pedoman dalam mengetahui batasan bangunan.

1.8. Sistematika Pembahasan

Pada penelitian ini akan dibahas beberapa bab yang terdiri atas lima bab yang pembahasannya berurutan. Sistematika pembahasannya adalah sebagai berikut:

1. BAB I : PENDAHULUAN

Bab I merupakan Pendahuluan mencakup latar belakang yang menjadi landasan dalam penentuan penelitian. Pada bab ini membahas mengenai fenomena yang terjadi berupa permasalahan dan potensi yang ada pada kawasan Malabar-Merbabu Malang. Fenomena perubahan yang terjadi pada kawasan berupa perubahan spasial bangunan dan lingkungan menjadi landasan dalam penentuan topik penelitian yaitu, morfologi.

Dari latar belakang tersebut keluarlah rumusan masalah penelitian, dibatasi pada batasan masalah dan untuk memperoleh tujuan penelitian dan berkontribusi pada keilmuan, instansi maupun Pemerintah Kota Malang.

2. BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab II terdiri dari kajian beberapa teori yang diambil dari berbagai pustaka dan sumber lain yang memiliki kesesuaian dengan tema dan permasalahan pada penelitian. Selain itu, kajian pustaka dari penelitian terdahulu dengan kesamaan topik menjadi referensi pada penulisan tinjauan pustaka mengenai kawasan Malabar-Merbabu. Kajian teori mencakup teori secara umum mengenai bangunan tinjauan morfologi bangunan dan lingkungan, tinjauan spasial secara umum, elemen spasial dan pola spasial. Sedangkan untuk tinjauan studi terdahulu menggunakan studi yang memiliki kaitan dengan kesamaan tema morfologi maupun spasial. Bab II yang berisi teori dan studi terdahulu menjadi acuan dasar dalam merumuskan variabel penelitian yang akan digunakan dalam penyelesaian rumusan masalah.

3. BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ketiga merupakan bab metode penelitian yang berisi mengenai metode yang akan digunakan dalam penelitian secara umum, lokasi dan objek penelitian, variabel penelitian waktu penelitian, populasi dan sampel, instrumen Turut dimanfaatkan dalam penelitian, metode pengumpulan serta analisis data.

Dalam penelitian ini metode yang digunakan adalah penelitian deskriptif kualitatif dengan tujuan mengungkap fakta, keadaan, fenomena, variabel dan keadaan yang terjadi saat penelitian berjalan melalui pendekatan morfologi diakronik berdasarkan periode waktu tertentu. Letak serta objek penelitian adalah kawasan

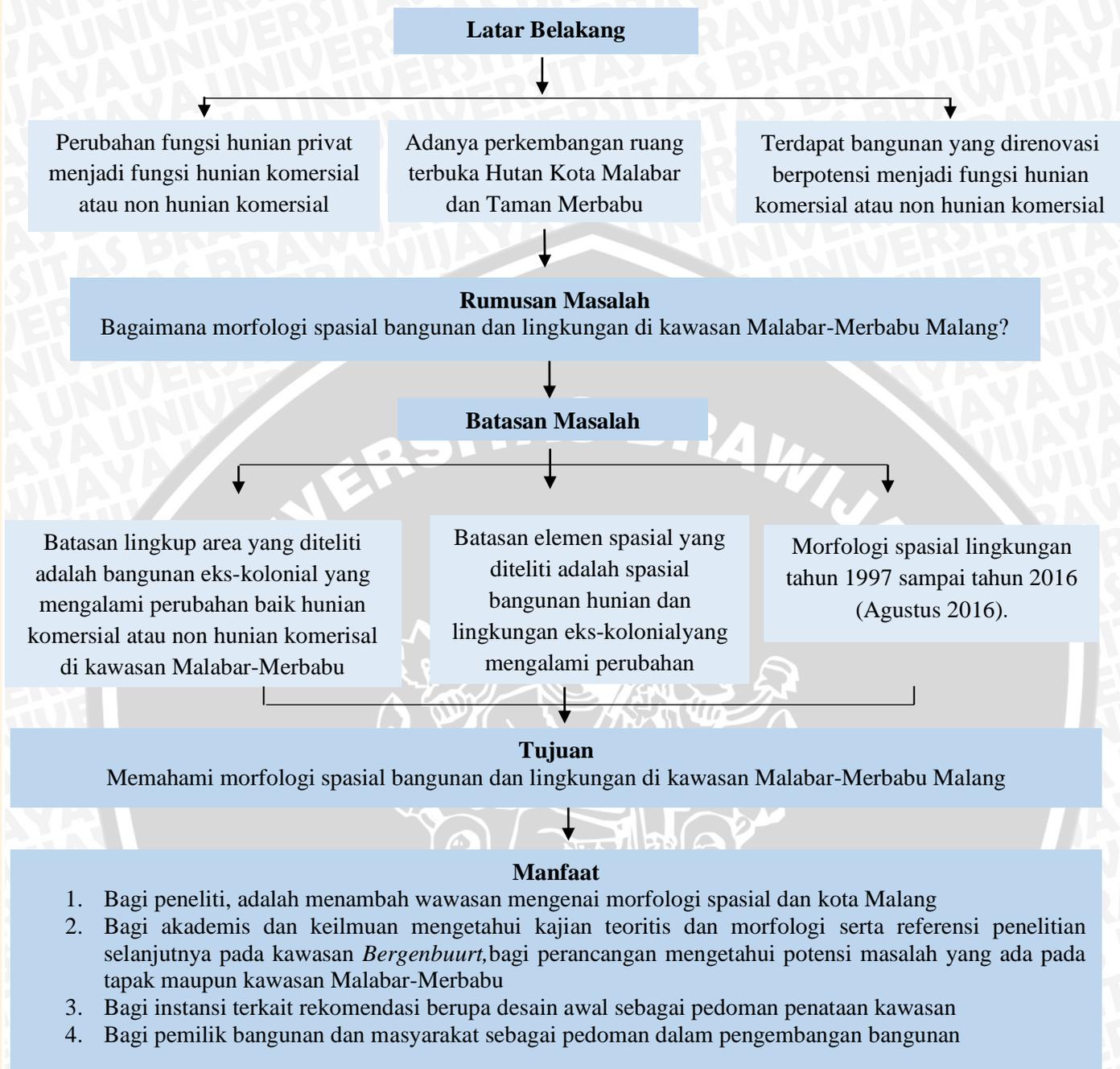
Malabar- Merbabu dan mengambil empat koridor jalan mengambil objek bangunan kuno-kolonial yang telah mengalami perubahan fungsi. Tahapan penelitian terdiri dari perumusan gagasan, persiapan, analisis, sintesis dan rekomendasi. Tahapan berikutnya setelah mendapatkan data berupa data primer dan sekunder adalah melakukan analisis pada morfologi kawasan. Tahap dari analisis dilakukan dari morfologi spasial bangunan, spasial lingkungan. Pada setiap tahapan menganalisis variabel yang terjadi antara tahun terjadinya perubahan pada bangunan sebelum dan sesudah terjadi perubahan, untuk tahap sintesis terdiri dari kesimpulan dari morfologi spasial unit bangunan dan lingkungan kawasan. Tahapan rekomendasi berisi mengenai persepsi adanya permasalahan serta potensi berupa konsep awal penataan kawasan sebagai upaya revitaliasi untuk menjadi pedoman pengembangan kawasan baik lingkungan dan bangunan

4. BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada bab empat terdiri dari hasil serta pembahasan yang berisi tinjauan kawasan Kota Malang dan kawasan studi pada kawasan Malabar-Merbabu, analisis morfologi spasial lingkungan dalam skala makro, analisis morfologi bangunan dalam skala mikro berupa sintesis morfologi spasial pada kawasan. Sebagai kesimpulan berupa acuan dan rekomendasi untuk desain yang sesuai serta pedoman dalam pengembangan bangunan

5. BAB V : PENUTUP

Pada bab penutup berisi sintesis dari pembahasan hasil yang telah dibahas pada bab-bab sebelumnya berupa sintesis morfologi spasial bangunan kuno yang berubah fungsi dan perubahan kawasan Malabar- Merbabu, serta rekomendasi bagi pengembangan kawasan yang diteliti serta rekomendasi tersebut menjadi suatu kesimpulan akhir yang menjadi saran dalam keilmuan arsitektur, instansi terkait, pemilik bangunan maupun bagi peneliti berikutnya yang akan melakukan studi dengan topik yang sama.



Gambar 1.2. Diagram kerangka pemikiran