

PANDUAN PELESTARIAN BANGUNAN TUA DI KAWASAN PECINAN PASAR BARU BANDUNG

N u r m a l a

*Laboratorium Perancangan Kota Departemen Teknik Planologi ITB
Labtek IX. A - Jl. Ganesha 10, Bandung
mala@pl.itb.ac.id*

Abstract

Preservation of old buildings in Bandung Chinatown -Pasarbaru still faces many problems. One of the problems is the lack of preservation guidelines, so that is destruction, rehabilitation and development of old/historic building occurs without respecting the characters of the buildings.

The substance of preservation guidelines is identified by studying the concepts and by identifying the technical problems on old building preservation in the observation area. These preservation concepts consist of coverage, criteria, process, preservation activities, issues of concern, scope of issues and element that would be controlled. The technical problems consist of old and historic building character in the observation area. These characters are classified based on each typology. This study also formulates the component and element of the building that would be controlled, based on preservation aspect in the guidelines and design approach from the literature. The guidelines consist of rules and recommendations for old building elements and components, which are translated from the preservation principle.

Keywords: *old buildings, preservation guidelines, rules, recommendations.*

I. PENDAHULUAN

Bangunan tua di Pecinan - Pasar Baru Bandung sangat berpotensi apabila dilihat dari nilai sejarah (historis), nilai arsitektural, nilai simbolis dan estetika yang dimiliki. Untuk menjaga kelangsungan bangunan-bangunan tua tersebut, pelestarian merupakan salah satu cara yang dapat ditempuh. Pelestarian bangunan tua adalah apabila bangunan berada dalam keadaan asli, dan tetap mempertahankan kelangsungannya sehingga terlindung dari kemusnahan maupun kerusakan.

Akhir-akhir ini di Kota Bandung, banyak terjadi pembongkaran bangunan tua diganti dengan bangunan modern semata-mata untuk mengejar prioritas ekonomi yang dianggap lebih menguntungkan bagi para usahawan. Pengembangannya terkadang tidak memperhatikan karakter asli bangunan. Selain itu, banyak bangunan-bangunan tua yang dibiarkan dalam keadaan

rusak dan tidak terpelihara, seperti yang terlihat di kawasan Pecinan – Pasar Baru, Bandung. Bentuk pengendalian lain yang dilakukan pihak Kota Bandung adalah melalui rencana kota dengan mencantumkan dan memberikan arahan secara umum, dan menentukan kawasan yang memiliki bangunan tua sebagai kawasan proteksi. Selain itu, sudah dilakukan usaha oleh LSM Bandung Heritage dengan melakukan inventarisasi bangunan-bangunan yang harus dilestarikan di kota Bandung (1997). Namun ternyata masih kurang untuk menjaga kelestarian bangunan-bangunan tua karena bangunan-bangunan yang harus dilindungi tidak dicantumkan secara eksplisit, dan daftar bangunan yang ada belum disahkan secara hukum sehingga belum cukup kuat untuk dapat dijadikan acuan.

Tulisan ini disajikan dalam lima bagian. Pendahuluan berisi tentang uraian persoalan yang yang dijawab dengan perlunya panduan di Kota Bandung dan uraian umum bagaimana metoda yang digunakan dalam perumusannya. Bagian kedua merupakan penjabaran konsep pendekatan yang digunakan berdasarkan dari kajian literatur dan peraturan perundang-undangan. Bagian ketiga merupakan paparan kawasan yang diamati dalam penyusunan panduan. Bagian keempat merupakan perumusan panduan sesuai dengan kajian literatur dan hasil pengamatan lapangan. Dan bagian kelima merupakan rekomendasi dari hasil studi dalam tulisan ini.

Dengan melihat fakta penghancuran dan pengabaian terhadap bangunan-bangunan tua saat ini, maka perlu adanya acuan untuk pihak pemerintah maupun masyarakat yang berkaitan dengan bagaimana cara melestarikan bangunan-bangunan tersebut. Untuk itu perlu adanya suatu panduan pelestarian sebagai salah satu perangkat pengendalian pelestarian guna menjaga kelangsungan dan keaslian bangunan-bangunan tua tersebut. Panduan pelestarian bangunan tua di kawasan Pecinan, Pasar Baru, disusun dengan menelaah kebijakan dan aturan teknis pelestarian bangunan tua, sejarah perkembangan kawasan pengamatan dalam lingkup Kota Bandung, tipologi bangunan tua di kawasan pengamatan dan Kota Bandung secara keseluruhan, dasar pertimbangan pengendalian pelestarian bangunan tua, komponen pengendalian bangunan tua dan prinsip dasar pengendalian pelestarian bangunan tua.

II. KONSEP PENDEKATAN PANDUAN PELESTARIAN BANGUNAN TUA DI KAWASAN PECINAN-PASAR BARU BANDUNG

Keberadaan bangunan bersejarah memperkuat alasan mengapa pelestarian itu perlu dilakukan. Hal ini juga bisa dilihat dari pengertian pelestarian berikut, yang menunjukkan lingkup kegiatan yang dilakukan dalam pelestarian bangunan bersejarah. Beberapa pengertian pelestarian yang dapat dikemukakan adalah sebagai berikut:

1. Danisworo (1995): “konservasi adalah upaya untuk melestarikan, melindungi serta memanfaatkan sumber daya suatu tempat, seperti gedung-gedung tua yang memiliki arti sejarah atau budaya, kawasan dengan kehidupan budaya dan tradisi yang mempunyai arti, kawasan dengan kepadatan penduduk yang ideal, cagar budaya, hutan lindung dan sebagainya”. Berarti, konservasi juga merupakan upaya preservasi, dengan tetap memanfaatkan kegunaan dari suatu tempat untuk menampung/memberi wadah bagi kegiatan yang sama seperti kegiatan asalnya atau bagi kegiatan yang sama sekali baru sehingga dapat membiayai sendiri kelangsungan eksistensinya.
2. Budihardjo (1994): preservasi mengandung arti “mempertahankan peninggalan arsitektur dan lingkungan tradisional/kuno persis seperti keadaan asli semula”. Karena sifat preservasi yang statis, upaya pelestarian merupakan pula pendekatan konservasi yang dinamis, tidak hanya mencakup bangunannya saja akan tetapi juga lingkungan (*conservation areas*) dan bahkan kota bersejarah (*historic towns*). Dengan pendekatan konservasi, berbagai kegiatan dapat dilakukan, mulai dari inventarisasi bangunan bersejarah, kolonial maupun tradisional, upaya pemugaran (restorasi), rehabilitasi, rekonstruksi, sampai dengan revitalisasi yaitu memberikan nafas kehidupan baru.
3. Fitch (1982) : preservasi adalah “suatu usaha untuk memelihara artefak dalam kondisi fisik yang sama ketika diterima oleh agen pemelihara. Tidak ada penambahan atau pengurangan dari nilai estetisnya.....”

Berdasarkan uraian di atas, pengertian **pelestarian** dalam tulisan ini adalah “upaya untuk melindungi dan memelihara bangunan atau lingkungan bersejarah sesuai dengan keadaannya dan mengoptimalkan bangunan tersebut dengan memanfaatkannya sesuai dengan fungsi lama, atau menentukan fungsi baru yang dapat meningkatkan kualitas bangunan tersebut maupun lingkungan sekitarnya yang bertujuan untuk memahami masa lalu dan memperkaya masa kini”.

Untuk melakukan pelestarian, tentunya memerlukan suatu panduan yang memudahkan bagi masyarakat yang berkaitan dengan bangunan tua dalam penggunaannya. Panduan tersebut berguna sebagai acuan untuk menentukan apa saja yang dapat dirubah atau tidak dapat dirubah dalam pemanfaatan bangunan tua tersebut, begitu pula dengan sebatas mana bangunan tersebut dapat dikembangkan. Bagaimana jika terdapat kerusakan, bagaimana cara memperbaikinya, apakah boleh diganti atau tidak.

2.1 Aspek-aspek Pertimbangan dan Komponen yang harus Dikendalikan dalam Panduan Pelestarian Bangunan Tua

Dalam menentukan apakah suatu bangunan, artefak, situs, kawasan dan benda bersejarah lainnya termasuk dalam obyek yang perlu dilestarikan, digunakan kriteria penilaian. Menurut studi yang dilakukan oleh Lubis

(1990), setiap negara memiliki kriteria yang berbeda dalam menentukan obyek yang perlu dilestarikan, tergantung dari definisi yang digunakan dan sifat obyek yang dipertimbangkan. Dari beberapa literatur yaitu Catanese (1986), Pontoh (1992), Attoe (1992), Rypkema (dalam Tiesdell : 1992), kriteria yang menggambarkan dasar-dasar pertimbangan mengapa suatu obyek perlu dilestarikan, dapat diuraikan dalam tabel berikut.

Tabel 1. Kriteria Obyek Pelestarian

Kriteria	Catanese	Pontoh	Attoe	Rypkema
Estetika	Nilai arsitektural (bentuk, gaya, struktur, tata kota) yang mewakili sejarah tertentu	Kualitas bentuk dan detail bangunan, unik	Bangunan yang unik	Indah, antik, mewakili periode tertentu
Kejamakan	Mewakili kelas dan jenis khusus	Mewakili gaya dan zaman tertentu	Dianggap sebagai bangunan yang pertama dibangun	
Kelangkaan	Sisa warisan gaya tertentu yang mewakili suatu zaman yang tidak dimiliki daerah lain	-	Bangunan yang unik dan langka, merupakan warisan terakhir dari suatu tipe bangunan	
Keluarbiasaan	Memiliki keistimewaan (bentuk menonjol, tertinggi, terbesar, dll) dan memberi tanda atau ciri kawasan	Memiliki makna simbolis, tidak terlepas dari keunikan pola hidup lingkungan sosial yang berkarakter kuat	Merupakan hasil karya besar yang patut dicontoh	
Peranan Sejarah	Memiliki nilai sejarah dari suatu rangkaian sejarah dan perkembangan kota	Obyek berkaitan dengan fase perkembangan wujud budaya di suatu lingkungan	Patut diperhatikan, berkaitan dengan peristiwa atau tokoh sejarah tertentu	Bukti nyata dari masa lalu sebagai identitas budaya dan tradisi tertentu
Memperkuat Kawasan	Meningkatkan mutu dan citra lingkungan	Berkaitan dengan kualitas lingkungan, merupakan bagian dari kawasan bersejarah dan berharga bagi kota. Merupakan landmark yang memperkuat karakter kota	-	Kombinasi keragaman arsitektural dengan berbagai gaya dan ekspresi

Kriteria	Catanese	Pontoh	Attoe	Rypkema
Keragaman Fungsi	-	-	-	Tipe dan bentuk ruang yang beragam sehingga dapat disewakan untuk lingkup fungsi yang beragam pula
Nilai Sumber Daya	-	-	-	Sebagai investasi yang dapat digunakan kembali daripada diganti
Nilai Ekonomi dan Komersial				Bangunan bersejarah harus memiliki nilai ekonomi yang lebih besar sebagai alternatif yang lebih baik, yaitu dimana biaya utilisasi bangunan bersejarah harus lebih rendah.

Sumber : Catanese (1986), Pontoh (1992), Attoe dalam Catanese & Snyder (1992), Rypkema dalam Tiesdell (1992)

Dari uraian di atas dapat disimpulkan aspek pertimbangan yang menjadi dasar dari obyek pelestarian diambil dari kumpulan kriteria terpilihnya suatu obyek sebagai obyek pelestarian. Dasar-dasar pertimbangan tersebut antara lain adalah:

1. Dasar pertimbangan fisik-visual

Dasar pertimbangan fisik-visual ini terdiri dari:

- Estetika/arsitektonis**, berkaitan dengan nilai estetis dan arsitektural, meliputi bentuk, gaya, struktur, tata ruang dan ornamen.
- Keselamatan**, berkaitan dengan pemeliharaan struktur bangunan tua agar tidak terjadi suatu yang membahayakan keselamatan penghuni maupun masyarakat di lingkungan sekitar bangunan tua tersebut berada.
- Kejamakan/tipikal**, berkaitan dengan obyek yang mewakili kelas dan jenis khusus, tipikal yang cukup berperan.
- Kelangkaan**, berkaitan dengan obyek yang mewakili sisa dari peninggalan terakhir gaya yang mewakili jamannya, yang tidak dimiliki daerah lain.
- Keluarbiasaan/keistimewaan**, suatu obyek konservasi yang memiliki bentuk paling menonjol, tinggi dan besar. Keistimewaan memberi tanda atau ciri suatu kawasan tertentu.

f. **Peranan sejarah (nilai historis)**, merupakan lingkungan kota atau bangunan yang memiliki nilai historis suatu peristiwa yang mencatat peran ikatan simbolis suatu rangkaian sejarah masa lalu dan perkembangan suatu kota untuk dilestarikan dan dikembangkan.

g. **Penguat karakter kawasan**, berkaitan dengan obyek yang mempengaruhi kawasan-kawasan sekitar dan bermakna untuk meningkatkan kualitas dan citra lingkungan.

2. **Aspek pertimbangan non fisik**

Selain pertimbangan fisik, untuk menyusun panduan ini juga terdapat aspek pertimbangan non fisik, yaitu:

a. **Ekonomi**, dimana kondisi bangunan tua yang baik akan menjadi daya tarik bagi para wisatawan dan investor untuk mengembangkannya sehingga dapat digali potensi ekonominya.

b. **Sosial dan budaya**, dimana bangunan tua tersebut memiliki nilai agama dan spiritual, memiliki nilai budaya dan tradisi yang penting bagi masyarakat.

Selain aspek pertimbangan yang menjadi dasar dari bangunan yang layak dilestarikan, maka komponen-komponen yang harus dikendalikan untuk mencapai aspek pertimbangan tersebut diidentifikasi dari komponen bangunan yang terdapat dalam standar pekerjaan/kegiatan pelestarian dalam sub bab sebelumnya, antara lain:

1. **Gaya arsitektur**. Merupakan pola arsitektural bangunan tua yang terbagi berdasarkan masa berkembangnya dan pola-pola/bentuk-bentuk arsitektural yang digunakan dalam gaya tersebut. Contohnya gaya *Art deco*, gaya *Neo Classical*, gaya *Indische Empire*, dan lain-lain.
2. **Skala dan proporsi bangunan**. Skala bangunan merupakan perbandingan antara satu bangunan dengan bangunan lainnya, sementara proporsi adalah perbandingan elemen yang terdapat dalam satu bangunan. Unsur-unsur dalam skala ini adalah panjang, lebar dan tinggi.
3. **Ornamen**. Ornamen merupakan pola-pola yang digunakan sebagai elemen estetis bangunan, biasanya bermotif geometris, flora, fauna, dan lain-lain, tergantung dari gaya arsitektur yang digunakan pada suatu bangunan.
4. **Fasade bangunan**. Fasade bangunan merupakan bagian yang dapat memperlihatkan ekspresi dari suatu bangunan.
5. **Warna**. Warna memberikan ekspresi tersendiri bagi bangunan, dengan warna bangunan bisa mencerminkan fungsi di dalamnya. Misalnya untuk fungsi rekreatif dipilih warna yang cerah dan menarik, seperti kuning, hijau, dan lain-lain, untuk fungsi rumah sakit mungkin dipilih warna yang lebih teduh, seperti hijau muda, putih, dan lain-lain.
6. **Interior**. Interior merupakan penataan ruang dalam bangunan yang disesuaikan dengan fungsi kegiatan yang ditampung oleh suatu bangunan.

7. **Bentuk bangunan.** Bentuk bangunan ini merupakan olahan massa bangunan, yang sebaiknya diolah menarik sesuai dengan lingkungan sekitarnya.
8. **Material bangunan.** Merupakan bahan yang digunakan dalam pekerjaan struktur dan konstruksi bangunan serta pelapis bangunan, misalnya kayu, beton, besi dan lain-lain.
9. **Struktur dan konstruksi.** Struktur merupakan pola pembebanan pada bangunan dan konstruksi merupakan bagaimana cara bangunan tersebut berdiri/didirikan.
10. **Fungsi.** Fungsi merupakan kegiatan yang ditampung dalam bangunan tersebut.

Aspek pertimbangan dan komponen yang akan diatur dalam panduan pelestarian dapat dirumuskan dalam tabel berikut:

Tabel 2. Aspek Pertimbangan dan Komponen Pengendalian Pelestarian Bangunan Tua

Aspek Pertimbangan	Komponen Pengendalian									
	Gaya Arsitektur	Skala dan Proporsi	Ornamen	Fasade	Warna	Interior	Bentuk Massa	Material	Struktur Konstruksi	Fungsi
Estetika	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Kejamakan	√	-	√	√	√	√	-	√	-	-
Kelangkaan	√	√	√	√		√	√	√	√	-
Keluarbiasaan/Keistimewaan	√	√	√	√	√	√	√	√	√	-
Keselamatan	-	√	-	-	-	√	-	√	√	-
Peranan Sejarah	√	-	-	-	-	-	-	-	-	√
Penguat Karakter Kawasan	√	√	√	√	√		√	√		√
Ekonomi	√	√	-	-	-	-	√	-	-	√
Sosial & Budaya	√	√	-	-	-	-	√	-	-	√
Fungsional	-	√	√	√	√	√	√	-	√	√

Sumber : Monumenten Ordonantie (1931), Landmark and Preservation Code of Rochester (1969), Daifuku (1972), Roddewig (1989), Planning Act Cap 232 (1990), Phe & Nishimura (1990), Dewita (1997), URA (1993)

√ : diatur

2.2 Prinsip Dasar Pengendalian

Prinsip dasar pada pengendalian pelestarian bangunan tua ini merupakan kriteria dari komponen-komponen yang harus dikendalikan sehingga pelestarian bangunan tua ini dapat mencegah terjadinya kerusakan yang lebih parah bagi bangunan-bangunan tersebut. Perumusan prinsip dasar dalam penyusunan panduan dalam tulisan ini adalah mengacu pada pendekatan desain yang digunakan untuk pelestarian bangunan tua.

Pengendalian komponen-komponen ini dilakukan dengan maksud untuk mencapai tujuan dari pengendalian pelestarian bangunan tua yaitu untuk menjaga keutuhan dari bangunan-bangunan tua baik dilihat dari nilai estetika, simbolis, historis, kelangkaan, dan lain-lain.

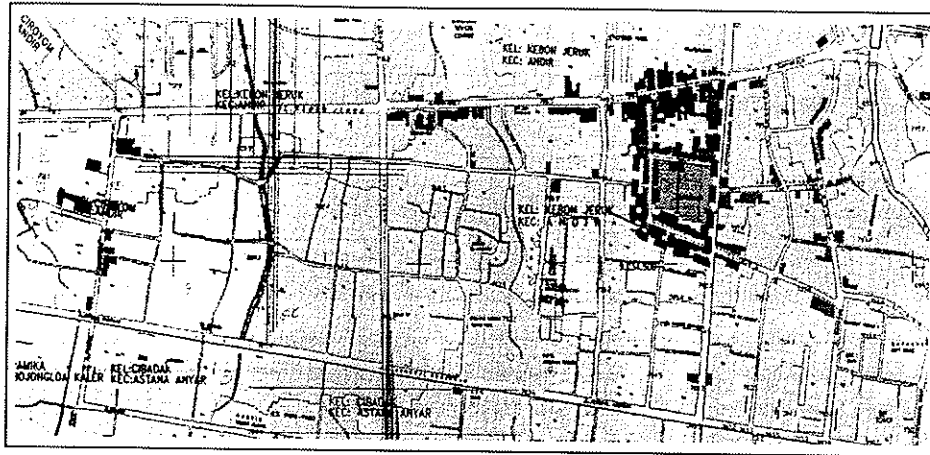
Tabel 3. Prinsip Dasar berdasarkan Pendekatan Desain dalam Pelestarian Bangunan Tua

Pendekatan Desain	Prinsip Dasar
Kesinambungan sejarah	- <i>Period conservation</i>, melestarikan struktur dari kurun waktu tertentu terutama yang memiliki nilai sejarah. - <i>Genius Loci</i>, melestarikan lingkungan binaan yang didirikan pada kurun waktu dan langgam arsitektur yang sama. - <i>Tout Ensemble</i>, melestarikan bangunan dengan karakter dan langgam yang beragam karena lebih bermakna dari kualitas kurun waktu yang berbeda.
Keserasian visual	- Mencari petunjuk visual dengan makna tertentu sehingga desain fasade sesuai dengan kebutuhan penghuninya. - Menganalisa karakter visual yang kontekstual dengan lingkungan sekitarnya, seperti bentuk dan pola elemen bangunan. - Menganalisa desain baru yang kontekstual dengan bangunan di sekitarnya. - Mensintesa elemen visual yang kontekstual dengan fungsi bangunan.
Hubungan yang simpatik	- Mengambil esensi desain yang sudah ada. - Menggunakan bentuk-bentuk dasar yang sama dan memanipulasi nya - Mencari bentuk baru dengan efek visual yang serupa atau mendekati bentuk lama. - Mengabstraksikan atau mentransformasikan bentuk asli.
Karakteristik desain yang cocok	- Atribut umum, dengan adaptasi pada desain yang sudah ada. - Atribut langgam historis dan non historis.
Desain kontekstual	- <i>Optional</i> (pilihan bebas) - <i>Selective linkage</i> (tautan selektif) - <i>Moderate conformance</i> (kesesuaian moderat) - <i>Rigorous conformance</i> (kesesuaian yang tepat) - <i>Replication</i> (replikasi)

Sumber : Soemardi (1995), Bentley (1984), Brolint (1980), Hedman (1984),

III. BANGUNAN TUA DI KAWASAN PECINAN-PASAR BARU, BANDUNG

Lingkup area penelitian dalam tulisan ini dipilih kawasan Pecinan - Pasar Baru karena kawasan ini merupakan salah satu pusat kegiatan ekonomi di Bandung yang memiliki potensi bangunan-bangunan tua yang apabila dilestarikan akan memperkaya wajah kota Bandung, terutama dari segi kekayaan arsitektur. Kawasan pengamatan utama dibatasi oleh jalan Pasar Barat, jalan Pasar Utara, jalan Pasar Selatan dan jalan Kebon Jati. Kawasan Pasar Baru merupakan lokasi perdagangan di pusat kota Bandung yang berlangsung sejak awal tahun 1900-an. Kegiatan tersebut hingga saat ini cenderung meningkat, apalagi sekarang bangunan Pasar Baru sedang telah dibangun kembali dengan kapasitas yang lebih besar.



Gambar 1. Kawasan Pecinan-Pasar Baru, Bandung

3.1 Potensi Kawasan Pecinan – Pasar Baru Bandung

1. Potensi Fisik

Potensi fisik pada kawasan Pecinan - Pasar Baru meliputi bangunan-bangunan lama yang sampai saat ini sebagian besar kondisinya masih utuh, dan memiliki karakteristik yang tidak ditemui di daerah-daerah lain di Indonesia. Kekayaan berupa gaya bangunan, perpaduan gaya bangunan yang mewakili kurun waktu tertentu yang berlokasi di salah satu kawasan yang potensial di kota Bandung. Bangunan-bangunan tua di kawasan ini merupakan warisan sejarah berharga yang dapat digali faktor-faktor positifnya untuk pengembangan kota di masa mendatang. Potensi fisik tersebut dapat dilihat pada Gambar 2.

2. Potensi Non Fisik

Potensi non-fisik meliputi kegiatan perdagangan yang sudah dikenal sejak puluhan tahun yang lalu, saat ini masih menunjukkan peningkatan. Dengan demikian ada kecenderungan perkembangan positif terhadap kegiatan tersebut.

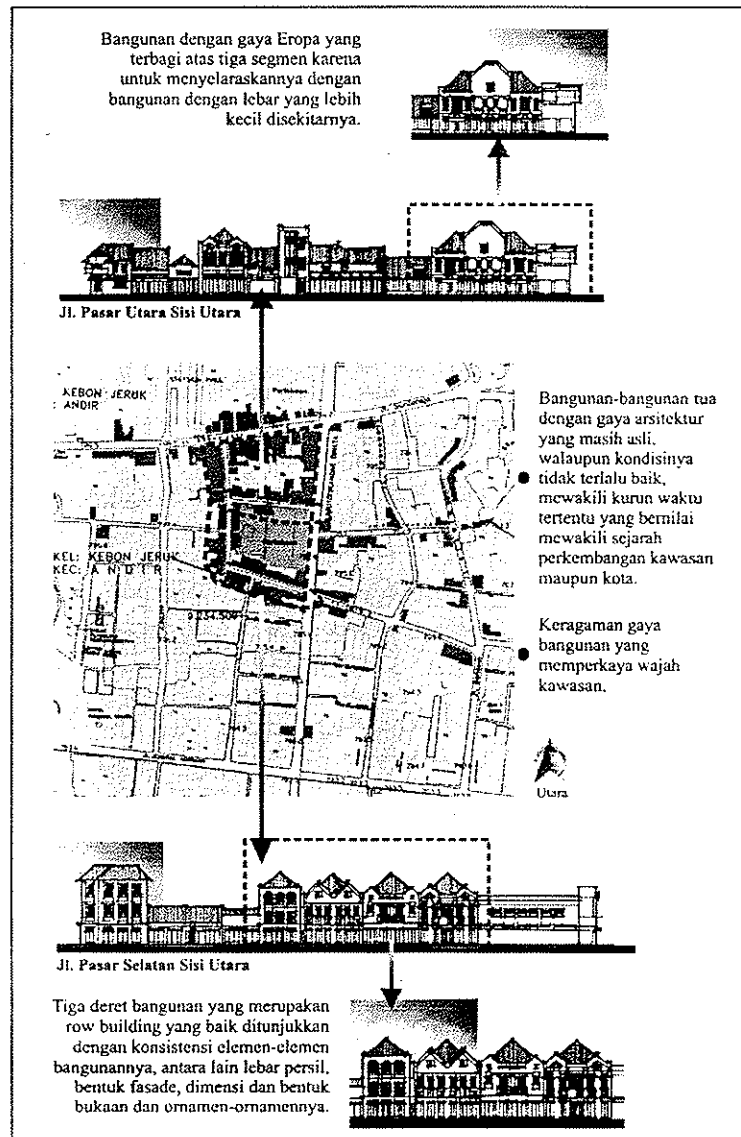
3.2 Kelemahan Kawasan Pecinan – Pasar Baru Bandung

Di kawasan ini juga ditemui beberapa kelemahan pada bangunan-bangunan tuanya, antara lain:

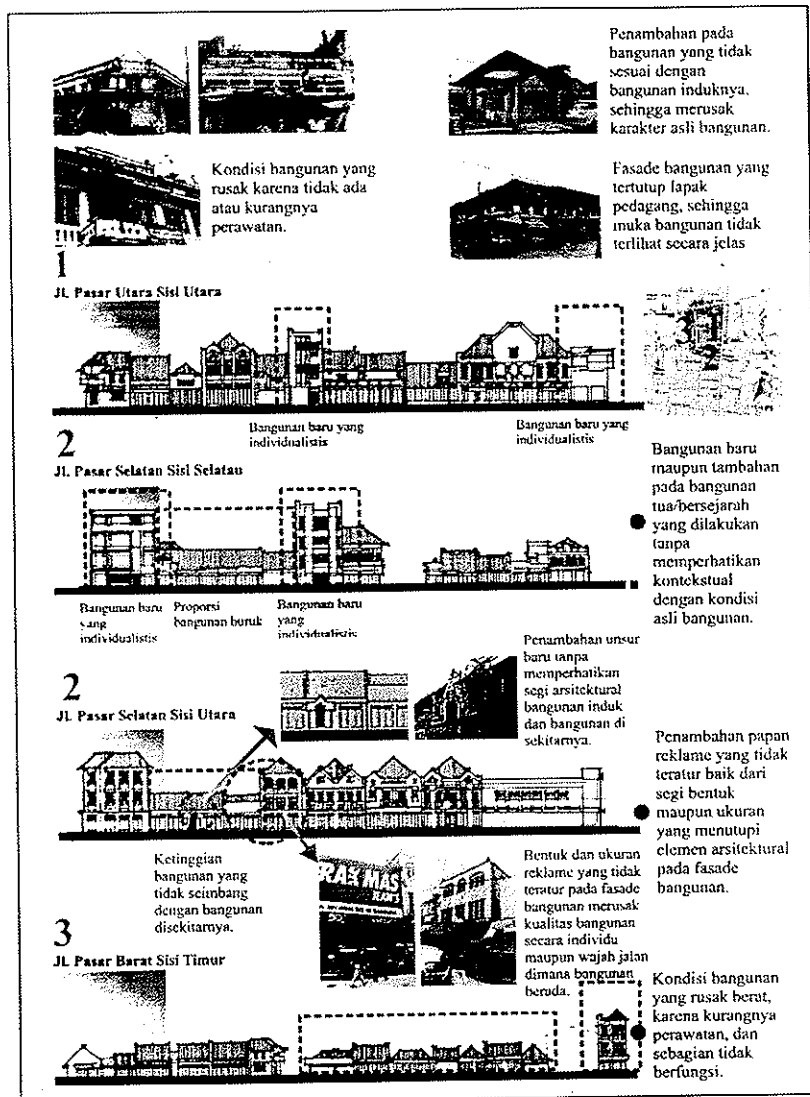
- a. Bangunan baru dibangun dengan tidak memperhatikan kontekstual terhadap lingkungan, atau tidak menghiraukan potensi arsitektur bangunan-bangunan lama yang ada disekitarnya. Bangunan-bangunan baru tampil secara individual tanpa gaya, dengan bahan bangunan, warna dan detail yang kontras dengan bangunan lain.

- b. Perombakan atau penambahan unsur baru baik secara permanen maupun non permanen pada bangunan-bangunan lama tanpa memperhatikan arsitektur asli bangunan induknya.
- c. Banyak bangunan lama dalam kondisi rusak dan tidak berfungsi, terutama di Jl. Pasar Barat sisi Timur di belakang Pasar Baru.

Penggambaran kelemahan fisik di kawasan penelitian dapat dilihat pada Gambar 3.



Gambar 2. Potensi bangunan-bangunan tua di kawasan Pecinan-Pasar Baru, Bandung



Gambar 3. Kelemahan fisik di kawasan Pecinan-Pasar Baru, Bandung

3.3 Elemen/Komponen Bangunan yang Rusak/Berubah berdasarkan Jenis Kerusakannya

Dari kajian literatur dan pengamatan di kawasan ini, ditemukan bahwa kerusakan bangunan tua terbagi atas dua macam:

1. Kerusakan struktur fisik bangunan, merupakan kerusakan fisik bangunan karena adanya perombakan atau pembongkaran bangunan karena penyesuaian dengan fungsi baru atau kebutuhan.

2. Kerusakan desain bangunan, merupakan kerusakan yang terjadi pada desain asli bangunan karena adanya penambahan, perubahan atau perombakan pada bangunan, seperti penutupan muka bangunan dengan papan nama toko, atau penambahan ornamen baru yang tidak sesuai dengan karakter asli bangunan.

Jenis kerusakan, penyebab dan tindakan yang mengakibatkan kerusakan dapat dilihat pada tabel berikut yang bertujuan untuk mengidentifikasi elemen bangunan tua yang rusak atau berubah yang berguna dalam menentukan tindakan pelestariannya.

Tabel 4. Penyebab dan Tindakan yang Mengakibatkan Kerusakan serta Komponen Bangunan Tua yang Rusak/Berubah

Jenis Kerusakan	Penyebab Kerusakan	Tindakan yang Mengakibatkan Kerusakan	Komponen Bangunan Tua yang Rusak/Berubah
a. Kerusakan struktur (fisik) bangunan	• Perubahan fungsi	• Pembongkaran bangunan untuk digantikan dengan bangunan sesuai dengan fungsi barunya atau bangunan yang lebih modern • Penambahan luas dan tinggi bangunan	• Fungsi • Bentuk asli bangunan • Skala bangunan
	• Ketidaksesuaian dengan perkembangan kota	• Penggusuran bangunan • Pembongkaran bangunan untuk diganti dengan bangunan baru	• Fungsi • Bentuk asli bangunan • Skala bangunan • Denah dan Interior bangunan
	• Bahan bangunan yang tidak tahan lama	• Pelapukan akibat iklim tropis • Kurangnya perawatan • Perombakan karena bahan bangunan yang tidak kuat lagi menahan beban bangunan	• Bahan dan material bangunan • Bentuk bangunan • Struktur bangunan
	• Kurangnya perawatan (maintenance) dan proses menua	• Kurangnya perawatan	• Struktur bangunan • Bentuk bangunan • Warna bangunan • Ornamen bangunan
b. Kerusakan desain bangunan	• Perubahan fungsi (penetrasi)	• Perubahan bentuk muka bangunan yang disesuaikan dengan fungsi baru bangunan • Perubahan denah bangunan karena perluasan akibat kebutuhan fungsi baru • Penutupan bangunan dengan reklame / papan nama tuntutan fungsi baru, misalnya fungsi komersial	• Denah berubah akibat tuntutan fungsi • Warna asli bangunan • Ornamen • Fasade bangunan • Bentuk bangunan • Struktur bangunan
	• Kerusakan akibat perkembangan bangunan	• Kapasitas bangunan yang diperluas karena tuntutan fungsi yang baru • Pengembangan bangunan hanya memperhatikan selera pemilik tanpa memperhatikan batasan lainnya	• Bentuk bangunan • Denah bangunan • Fasade bangunan • Struktur bangunan • Ornamen

c

Jenis Kerusakan	Penyebab Kerusakan	Tindakan yang Mengakibatkan Kerusakan	Komponen Bangunan Tua yang Rusak/Berubah
	• Perubahan selera atau ketidaksesuaian desain	• Perombakan bangunan sesuai dengan selera pemilik • Penambahan elemen bangunan untuk perlindungan terhadap tempas air hujan, seperti teritisan/kanopi • Penutupan muka bangunan dengan billboard untuk fungsi komersial	• Denah bangunan berubah sesuai selera pemilik • Warna asli bangunan • Ornamen • Fasade bangunan • Bentuk bangunan • Struktur bangunan

Sumber : Hasil pengamatan (2000)

Kerusakan komponen bangunan yang sebelumnya diuraikan secara detail berdasarkan jenis, penyebab dan tindakan yang mengakibatkan kerusakan, dirangkum dalam tiga bagian berdasarkan tingkat kerusakan komponen tersebut, yaitu :

1. Baik, ditunjukkan dengan kondisi komponen bangunan tua yang terawat dan kondisinya masih utuh.
2. Sedang, ditunjukkan dengan kondisi komponen bangunan yang masih utuh dengan sedikit kerusakan, yang masih bisa diperbaiki. Kondisi sedang memerlukan upaya perawatan bangunan dan perbaikan.
3. Buruk, ditunjukkan dengan kondisi komponen bangunan yang mengalami kerusakan parah, sehingga perlu diperbaiki dan jika perlu diganti sesuai dengan kondisi asli, untuk tetap menjaga karakter asli bangunan.

Tabel 5. Persoalan Fisik Bangunan Tua per Ruas Jalan

Lokasi Bangunan	Persoalan								
	Gaya Arsitektur	Bentuk, Skala & Proporsi	Ornamen	Fasade	Warna	Atap	Bentuk Massa	Material	Konstruksi
Jl. Pasar Utara	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Jl. Pasar Selatan	+	+	+	+	+	+	+	o	+
Jl. Pasar Barat	+	+	+	+	+	+	+	-	-
Jl. Suniaraja	o	+	+	+	+	+	+		+
Jl. Kebonjati	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Jl. ABC	+	+	+	o	+	+	+	+	+
Jl. Banceuy	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Jl. Otista	+	+	+	+	o	+	+	+	+
Jl. Pecinan Lama	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Jl. Belakang Pasar	+	+	+	+	+	+	+	+	o
Jl. Kelenteng	+	+	+	+	+	+	+	+	+

Sumber : Pengamatan Lapangan

Keterangan :

- + : baik
 o : sedang
 - : buruk

Pengamatan terhadap komponen bangunan dilakukan pada lingkup eksterior, sementara lingkup interior tidak diidentifikasi pada penelitian ini. Dari hasil pengamatan terhadap kondisi bangunan tua per ruas jalan, berikut ini merupakan jenis-jenis kerusakan yang terjadi pada komponen bangunan-bangunan tua tersebut.

IV. PANDUAN PELESTARIAN BANGUNAN TUA DI KAWASAN PECINAN PASAR BARU, BANDUNG

Penyusunan panduan pelestarian bangunan tua ini merupakan upaya untuk memberikan aturan dalam melindungi dan memelihara bangunan tua di kawasan Pecinan – Pasar Baru. Rumusan panduan tersebut disesuaikan dengan karakter bangunan dengan tujuan mengoptimalkannya baik secara fisik dan non fisik. Pengoptimalan tersebut sesuai dengan fungsi lama atau fungsi baru sehingga dapat meningkatkan kualitas bangunan secara individual maupun secara berkelompok dalam suatu kawasan.

Tahap awal penyusunan panduan adalah mengidentifikasi aspek pertimbangan. Aspek-aspek tersebut kemudian diuraikan berdasarkan komponen dan variabel yang akan diatur pada pelestarian bangunan tua. Selanjutnya, Komponen dan variabel bangunan yang diperoleh dirumuskan dalam prinsip dasar pengaturannya dengan terlebih dahulu menetapkan sasaran yang akan dicapai dalam pelestarian. Dalam hal ini, sasaran merupakan kondisi ideal ingin dicapai dalam pelestarian bangunan tua, dan prinsip dasar merupakan cara bagaimana komponen dan variabel tersebut diatur sehingga sasaran dapat dipenuhi.

Setelah sasaran dan prinsip dasar pengaturan dirumuskan, berikutnya prinsip tersebut dirumuskan sebagai standar pengaturan komponen dan variabel yang dibagi dalam bentuk aturan, yaitu aturan wajib dan aturan anjuran. Standar pengaturan merupakan batasan kegiatan fisik yang dilakukan dalam kegiatan pelestarian bangunan tua. Aturan wajib merupakan kegiatan yang dilakukan untuk melestarikan bangunan tua sesuai dengan aspek pertimbangan yang ingin dicapai. Aturan anjuran merupakan kegiatan yang boleh dilakukan terhadap komponen dan variabel bangunan pada batas-batas tertentu selama tetap mengacu pada aspek pertimbangan pelestarian bangunan tersebut.

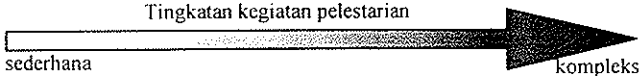
Kegiatan dalam pengaturan variabel masing-masing komponen dilakukan sesuai kondisi bangunan tua tersebut. Kegiatan-kegiatan tersebut dibagi dalam beberapa tingkat berdasarkan kondisi masing-masing variabel pada bangunan, yaitu :

1. Mempertahankan dan memelihara, yaitu mempertahankan dan memelihara variabel yang diatur pada bangunan tua yang sangat berpengaruh pada karakter bangunan dan kondisinya masih baik.
2. Memperbaiki, yaitu memperbaiki variabel pada bangunan tua yang kondisinya sudah rusak sesuai bentuk asli.

3. Mengganti, yaitu mengganti variabel yang diatur pada bangunan tua yang rusak dan tidak bisa diperbaiki lagi dengan bentuk sesuai kondisi asli. Jika bentuk asli tidak teridentifikasi, dapat dilakukan penyesuaian dengan bentuk-bentuk lain yang terdapat pada bangunan atau bangunan lain yang setipe.
4. Menambah dengan penyesuaian terhadap bentuk asli, yaitu melakukan penambahan variabel yang boleh dilakukan jika dilakukan pengembangan, terutama yang merupakan penyesuaian terhadap fungsi, dengan batasan bentuk baru tidak merusak karakter asli bangunan dan dibuat sesuai dengan bentuk yang telah ada.

Kegiatan-kegiatan diatas dilakukan berdasarkan kondisi bangunan tua. Semakin buruk kondisi bangun tersebut maka kegiatan pelestarian yang dilakukan akan semakin kompleks. Hal ini dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 6. Kegiatan Pelestariannya disesuaikan dengan Kondisi Bangunan Tua

Kondisi Bangunan	Kegiatan Pelestarian			
	Dipertahankan dan Dirawat	Diperbaiki dengan Penyesuaian	Diganti dengan Penyesuaian	Pengembangan dengan Penyesuaian
				
Baik	1	-	-	4
Sedang	1	2	-	4
Buruk	1	2	3	4

Keterangan:

- 1 Dipertahankan dan dirawat.
- 2 Diperbaiki dengan penyesuaian
- 3 Diganti dengan penyesuaian
- 4 Pengembangan dengan penyesuaian

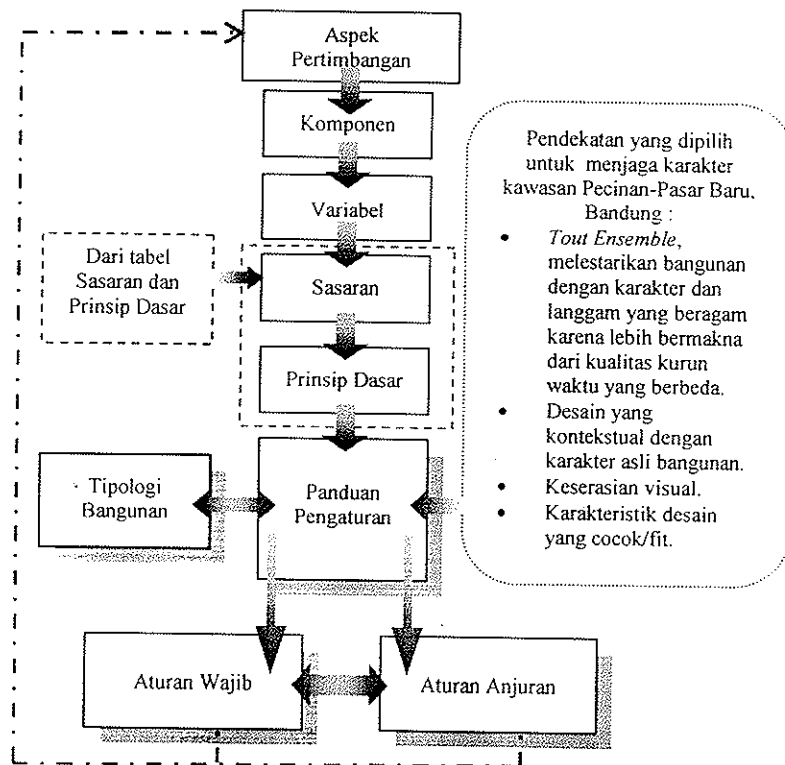
Penjabaran kegiatan-kegiatan pelestarian tersebut dalam panduan pelestarian bangunan tua dimasukkan ke dalam aturan wajib dan aturan anjuran. Aturan wajib pada tabel panduan terdiri dari tingkatan kegiatan pelestarian dari tingkat dipertahankan hingga diganti dengan penyesuaian. Kegiatan ini terbagi atas kegiatan yang diperbolehkan (+) dan tidak diperbolehkan (-). Sementara di aturan anjuran terdiri dari kegiatan pelestarian yang dilakukan apabila dilakukan pengembangan pada bangunan tua tersebut. Pada Tabel 7 di bawah ini dapat diterangkan bagaimana kegiatan pelestarian yang dilakukan untuk bangunan tua secara umum.

Dalam panduan pelestarian, kegiatan-kegiatan tersebut dijabarkan sesuai dengan kondisi variabel-variabel pada komponen bangunan yang sebelumnya sudah digolongkan dalam masing-masing tipologi bangunan, dengan tujuan

untuk mencapai aspek pertimbangan. Penggambaran bagaimana kegiatan-kegiatan tersebut dilakukan untuk mencapai aspek pertimbangan dapat dilihat pada Gambar 5.

Tabel 7. Penentuan Kegiatan Pelestarian dalam Panduan Pelestarian Bangunan Tua

Bangunan Tua	Aspek Pertimbangan, Komponen dan Variabel	Kegiatan Pelestarian	
		Aturan Wajib	Aturan Anjuran
Kondisi Baik	•	Dipertahankan dan dirawat.	Pengembangan dengan penyesuaian
Kondisi Sedang	•	Diperbaiki dengan penyesuaian	
Kondisi Buruk	•	Diganti dengan penyesuaian	



Gambar 5. Perumusan Panduan Pelestarian Bangunan Tua

Penjabaran panduan pelestarian bangunan tua yang dirumuskan dalam struktur di atas diuraikan dalam bentuk contoh tabel di bawah ini. Tabel berikut memberikan contoh panduan dengan aspek pertimbangan fisik: kelangkaan, dan non fisik: fungsional.

**Tabel 8. Panduan Pelestarian Bangunan Tua
Di Kawasan Pecinan-Pasar Baru, Bandung**

Dasar Pertimbangan	Komponen	Variabel	Standar Pengaturan Komponen Bangunan	
			Aturan Wajib	Aturan Anjuran
Fisik				
Kelangkaan (Indikator kelangkaan disesuaikan dengan perkembangan arsitektur suatu kota	a. Gaya Arsitektur	- Bentuk fasade - Bukaan - Material - Ornamen	+ Mempertahankan bentuk, ukuran dan material bukaan yang langka sesuai dengan gaya arsitektur bangunannya. + Mempertahankan ornamen yang mendukung gaya arsitektur bangunan yang langka. - Tidak diperbolehkan mengganti/menghilangkan bentuk konstruksi unik pada bangunan sehingga menghilangkan karakter bangunan.	-
	b. Bentuk dan Skala Bangunan	(Dimensi Bangunan) - Luas - Lebar - Ketinggian	+ Mempertahankan bentuk dan skala asli bangunan. - Tidak diperbolehkan menambah bentuk baru yang tidak sesuai dan lebih dominan dari bentuk lama.	+ Jika dilakukan pengembangan, diperbolehkan menambahkan bentuk baru dengan tidak merusak bentuk dan skala bangunan lama.
	c. Ornamen	- Gaya dan bentuk ornamen - Dimensi	+ Mempertahankan ornamen yang merupakan ciri gaya arsitektur khusus dalam kawasan. - Tidak diperbolehkan menambahkan ornamen yang berbeda gaya dan berukuran lebih dominan dari ornamen lama.	+ Diperbolehkan menambahkan ornamen pada bangunan disesuaikan dengan fungsi bangunan dan gaya, bentuk serta ukuran ornamen asli.
	d. Fasade Bangunan	- Bentuk dan dimensi bukaan - Material	+ Mempertahankan bentuk dan dimensi bukaan yang unik untuk mempertahankan tampilan fasade bangunan. + Mempertahankan material yang memberikan karakter pada fasade bangunan dan kondisinya masih baik. + Mengganti material yang rusak dan tidak bisa diperbaiki lagi, dengan material yang memberikan tekstur yang sama dengan aslinya sehingga tidak merusak karakter	+ Jika dilakukan pengembangan, diperbolehkan menambah bukaan bangunan disesuaikan dengan bentuk dan dimensi bukaan asli serta tidak merusak tampilan fasade secara keseluruhan. + Jika dilakukan pengembangan, material yang dipilih disesuaikan dengan karakter material asli

Dasar Pertimbangan	Komponen	Variabel	Standar Pengaturan Komponen Bangunan	
			Aturan Wajib	Aturan Anjuran
			kelangkaan bangunan asli. -Tidak diperbolehkan mengubah bentuk dan dimensi bukaan asli bangunan.	bangunan.
Non Fisik				
Fungsional	a.Fungsi	- Fungsi	+ Mempertahankan fungsi asli bangunan yang masih sesuai dengan arahan fungsi kawasan. + Menjaga aktivitas dalam bangunan supaya tetap berjalan sehingga bangunan akan tetap fungsional.	+ Untuk fungsi bangunan yang tidak sesuai lagi dengan arahan fungsi kawasan, sebaiknya dicarikan fungsi baru yang lebih cocok, sehingga bangunan dapat tetap berfungsi.
	b.Struktur dan Konstruksi	- Kekuatan - Material - Bentuk - Dimensi	+ Mempertahankan konstruksi interior bangunan yang masih dalam keadaan baik. + Memperbaiki konstruksi yang rusak, dan mengganti konstruksi yang kekuatannya sudah tidak memadai dengan konstruksi yang karakternya sesuai dengan konstruksi lama.	+ Diperbolehkan menggunakan metoda konstruksi baru, jika konstruksi lama tidak memadai lagi untuk konstruksi bangunan dengan fungsi baru.
	c. Fasade Bangunan	- Bentuk fasade - Bukaan - Material - Ornamen - Papan reklame	+ Mempertahankan bentuk bukaan, ornamen, material yang membentuk fasade asli bangunan.	+ Diperbolehkan melakukan penambahan pada fasade bangunan, disesuaikan dengan elemen-elemen dan material pembentuk fasade lainnya serta fungsi bangunan. + Papan reklame ditempatkan pada sisi fasade bangunan yang tidak menutupi elemen menarik dari fasade tersebut.
	d. Bentuk dan Skala Bangunan	- Bentuk - Panjang - Lebar - Ketinggian	+ Mempertahankan bentuk asli bangunan.	+ Jika dilakukan pengembangan karena tuntutan kebutuhan fungsi, bentuk bangunan tambahan disesuaikan dengan bentuk asli bangunan, dan skala bangunan disesuaikan dengan peraturan bangunan setempat dan harmonis dengan bangunan lain di sekitarnya.

V. REKOMENDASI

Panduan pelestarian bangunan tua ini tidak bisa berdiri sendiri, tetapi membutuhkan upaya lain untuk dapat diterapkan. Sosialisasi tentang pelestarian kepada masyarakat sangat diperlukan, karena masih banyak yang belum menyadari pentingnya upaya pelestarian bangunan tua ini dan bagaimana cara melestarikannya seperti yang ada dalam panduan pelestarian tersebut. Kerjasama antara pemerintah, swasta, masyarakat dan LSM yang bergerak di bidang pelestarian seperti Paguyuban Pelestarian Budaya Bandung sangat penting dalam pelaksanaan panduan ini. Selain itu, juga perlu adanya rumusan insentif dan disinsentif sehingga kegiatan pelestarian tersebut dapat diterapkan secara efektif.

Panduan pelestarian bangunan tua ini dapat menjadi upaya awal dalam menentukan kegiatan apa saja yang boleh dan tidak boleh dilakukan terhadap bangunan-bangunan tersebut, sehingga dapat menjadi acuan bagi masyarakat yang ingin memperbaiki atau mengembangkan bangunan tua. Panduan ini dapat menjadi acuan bagi :

1. Akademisi :
Studi ini dapat menjadi dasar untuk melakukan penelitian yang lebih detail mengenai standar teknis untuk masing-masing komponen bangunan tua. Standar ini akan lebih memudahkan masyarakat yang ingin melestarikan bangunan tua yang mereka miliki, dengan adanya penjabaran kegiatan yang ada pada panduan dalam bentuk batasan teknis untuk masing-masing bangunan tua.
2. Pemda dan LSM yang bergerak di bidang pelestarian
 - a. Melakukan pengawasan (bagi pihak pemda) terhadap pelestarian yang dilakukan terhadap bangunan tua, sehingga tindakan-tindakan seperti pembongkaran bangunan dapat dihindari, dan jika dilakukan pengembangan pemda dapat mengawasi sampai sejauh mana pengembangan tersebut boleh dilakukan dengan memeriksanya sebelum Ijin Mendirikan Bangunan diberikan.
 - b. Melakukan penataan wajah kawasan yang memiliki potensi bangunan tua yang cukup banyak, sehingga akan memberikan nilai tambah bagi kawasan tersebut dengan adanya bangunan-bangunan tua yang terpelihara dan tetap berfungsi dengan baik.
 - c. Upaya awal dalam mempersiapkan kawasan wisata dengan adanya bangunan-bangunan tua yang tertata dengan baik. Bangunan-bangunan tua dapat menarik wisatawan untuk menikmati kekayaan sejarah dan arsitektur kota, sehingga secara tidak langsung akan meningkatkan nilai ekonomi bangunan.
 - d. Mensosialisasikan kegiatan-kegiatan pelestarian kepada masyarakat (bagi pihak Pemda dan LSM yang bergerak di bidang pelestarian), sehingga masyarakat akan lebih memahami dan mau bekerjasama dengan Pemda dan LSM dalam pelestarian bangunan tua.

e. Masyarakat

Untuk memelihara, memperbaiki, dan mengembangkan bangunan tua yang mereka miliki sehingga bangunan yang mereka miliki tetap terjaga karakter aslinya.

VI. DAFTAR PUSTAKA

- Brolin, Brent C. 1980. *Architecture in Context, Fitting New Buildings with Old*. New York: Van Nostrand Reinhold Company.
- Callies, David L. 1994. *Preserving Paradise*. United States of America: University of Hawaii Press.
- Catanese, Anthony J. dan James C. Snyder. 1992. *Perencanaan Kota*. Jakarta: Penerbit Erlangga.
- Dewita, Yulia. 1997. *Tinjauan Kelengkapan Substansi Peraturan Perundang-undangan untuk Pelestarian Bangunan Bersejarah (Studi Kasus: Kota Bandung)*. Tugas Akhir Jurusan Teknik Planologi, ITB.
- Gufron, Moh. 1994. *Perlindungan Bangunan Bersejarah di Kota Bandung*. Tugas Akhir Jurusan Teknik Planologi, ITB.
- Judi Dench, Dame. 1991. *Conservation Planning*. London: Planning Aid Publications.
- Kunto, Haryoto 1984. *Wajah Bandung Tempo Doeloe*. Bandung: P.T. Granesia.
- Kunto, Haryoto 1986. *Semerbak Bunga di Bandung Raya*. Bandung: P.T. Granesia.
- Kunto, Haryoto. 1996. *Balai Agung di Kota Bandung – Riwayat Gedong Sate dan Gedong Pakuan*. Bandung: P.T. Granesia.
- Kunto, Haryoto. 2000. *Nasib Bangunan Bersejarah di Kota Bandung*. Bandung: P.T. Granesia.
- Lubis, Hendra. 1990. *Arahan Kebijaksanaan Pelestarian di Kawasan Jakarta Kota*. Tugas Akhir Jurusan Teknik Planologi, ITB.
- Paguyuban Pelestarian Budaya Bandung. 1990. *Bandung, Studi Pencagaran Bangunan dan Lingkungan Kawasan Pusat Kota*. Bandung: Laporan Studi Pencagaran Bangunan dan Lingkungan Binaan Pusat Kota Bandung.
- Paguyuban Pelestarian Budaya Bandung. 1997. *Data Bangunan Bersejarah Kota Bandung*. Bandung.
- Pontoh, Nia Kurniasih, & Pudjo Koeswhoro. 1991. "Preservasi dan Konservasi" dalam *Teori Perancangan Urban*. Program Studi Perancangan Arsitektur, Pasca Sarjana ITB. Bandung.
- Pontoh, Kurniasih Nia. 1992. *Preservasi dan Konservasi Suatu Tinjauan Teori Perencanaan Kota*. *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, Edisi 6, Triwulan V. Bandung.
- Roddewig, Richard J. 1983. *Preparing a Historic Preservation Ordinance*. Chicago: American Planning Association.
- Ross, Michael. 1991. *Planning and the Heritage : Policy and Procedures*. Suffolk: St. Edmundsbury Press.
- Setiawan, Agus I. 1988. *Identifikasi Potensi dan Kemungkinan Tindakan Perlindungan terhadap Bangunan dan Kawasan Peninggalan Sejarah di Kota Bandung*. Tugas Akhir Jurusan Teknik Planologi, ITB.
- Siregar, Esther Irina B. 1998. *Arahan Tindakan Pelestarian Bangunan dan Kawasan Bersejarah di Kota Medan*. Tugas Akhir Jurusan Teknik Planologi, ITB.

- Skea, Ralph. 1982. The Strengths and Weaknesses of Conservation Areas, *Journal of Urban Design* Vol.1, No.2.
- Supriyadi, Bambang. 1989. *Morfologi Pacinan Sekitar Pasar Baru Bandung*. AR-682, Morfologi Kota, Program Studi Perancangan Arsitektur, Program Pasca Sarjana, ITB. Bandung.
- Unesco. 1972. *Preserving and Restoring Monuments and Historic Buildings*. Switzerland.
- Urban Redevelopment Authority. 1991. *Towards a Tropical City of Excellence, Historic Districts : Conservation Guidelines for Little India Conservation Area*. Singapore: Urban Redevelopment Authority Building.
- Urban Redevelopment Authority. 1991. *Towards A Tropical City of Excellence, Historic Districts: Conservation Guidelines for Chinatown Conservation Area*. Singapore: Urban Redevelopment Authority Building.
- Urban Redevelopment Authority. 1988. *Towards A Better City, Historic Districts in the Central Area: A Manual for Chinatown Conservation Area*. Singapore: Urban Redevelopment Authority Building.
- Urban Redevelopment Authority. 1995. *Conservation Guidelines for Historic Districts (Boat Quay, China Town, Kampong Glam, Little India)* Vol.1. Singapore.
- Urban Redevelopment Authority. 1995. *Conservation Guidelines for Historic Districts (Blair Plain, Cairnhill, Emerald Hill)*, Vol.2. Singapore.
- Urban Redevelopment Authority. 1995. *Conservation Guidelines for Secondary Settlements (Beach Road, Geylang, Jalan Besar, Joo Chiat, River Valley)*. Vol.3. Singapore.
- Yusnizar. 1997. *Suatu Kajian tentang Perkembangan Kota Bandung dalam Batasan Kota Lama ditinjau dari Segi Morfologi dan Tipologi Kotanya*. Tesis Program Magister Arsitektur, Program Pasca Sarjana, ITB. Bandung.

