

## BAB VI

### KESIMPULAN, STRATEGI PELESTARIAN, DAN REKOMENDASI

#### 6.1. Kesimpulan

Tata ruang dan fungsi lahan Pecinan koridor Jalan Panggung didominasi oleh bangunan ruko dan pasar dengan kegiatan utama perdagangan skala menengah dan kecil. Kini dinamika kegiatan masyarakat yang semakin kompleks dan beragam mulai menunjukkan pengaruh pada perkembangan bentuk dan wajah bangunan di koridor Jalan Panggung ke arah modernisasi wajah dan pola bangunan Pecinan. Modernisasi yang tidak mengacu pada bentuk dasar asli bangunan Pecinan khas Tiongkok Selatan, jika tidak ada langkah antisipasi perubahan ini secara perlahan-lahan akan mengubah dan mampu menghilangkan karakteristik arsitektur tua dan pola ruang di Pecinan koridor Panggung.

Karakteristik yang terdapat pada koridor Jalan Panggung adalah:

1. Struktur ruang koridor

Struktur utama koridor Jalan Panggung terdiri dari hirarki jalan akses utama Jalan Panggung dan gorong-gorong di tepi badan jalan; bangunan ruko, rumah deret, pasar Pabean, dan tempat ibadah sebagai struktur permukiman; gang-gang kecil maupun perkampungan di sekitar koridor sebagai pembentuk koridor. Jalan Panggung dan gang-gang sekitarnya membentuk unsur void. Bangunan permanen ruko, pasar besar, dan tempat ibadah (Masjid dan gereja) di sepanjang koridor maupun perkampungan di belakang koridor sebagai unsur solid. Bangunan di sepanjang koridor sangat rapat dan membentuk elemen solid yang padat.

2. Pola permukiman

Pola ruang koridor Jalan Panggung bersumbu aksis linier Selatan-Utara. Jalan Panggung sebagai *linkage* (penghubung) antara kawasan Pecinan Selatan dengan kawasan Utara Arab Ampel. Pola bangunan ruko, tempat ibadah, gudang, dan Pasar Pabean sepanjang koridor Panggung adalah linier, sementara permukiman di belakang koridor Jalan Panggung dalam

bentuk blok-blok rumah dan gang kecil berpola *rectilinear grid*. Orientasi fasad bangunan menghadap ke arah jalan menciptakan pengalaman visual yang menarik. Pemanfaatan ruang terbuka hijau (RTH) sangat terbatas pada ruang jalan.

### 3. Bentuk arsitektur bangunan

Bentuk bangunan Pecinan umumnya masih terawat dan sebagian besar masih mempertahankan bentuk arsitektur Pecinan khas Tiongkok Selatan dan berpadu dengan sedikit elemen fasad Kolonial Belanda atau pintu model lipat Jawa. Pasar Pabean mempertahankan gaya *Art Nouveau* dan fasad geometri Kolonial Belanda. Masjid Serang mempertahankan langgam arsitektur khas Timur Tengah.

### 4. Jaringan jalan dan perabot jalan

Jaringan jalan pada koridor Panggung merupakan suatu kesatuan sistem jalur sirkulasi dan pergerakan yang terdiri dari jaringan jalan kolektor, dan lingkungan yang terjalin dalam hubungan hirarki. Jalan Panggung berbentuk linier dan sisi kiri maupun kanan terdapat gang-gang kecil yang saling terhubung. Bentuk Jalan Panggung cenderung tak beraturan. Pada zona Utara lebar, zona Tengah menyempit, dan zona Selatan melebar kembali. Jalan Panggung tidak dilengkapi dengan jalur pedestrian. Perabot jalan hanya terdapat lampu penerangan jalan dan bak sampah.

### 5. Kualitas Visual Fisik

Karakter asli Pecinan koridor Jalan Panggung terlihat cukup kuat dengan jalan yang memiliki skala intim dan bentuk bangunan yang rapat serta vertikal ke atas. *Building skyline*, *setback*, proporsi, dan ritme antara bangunan dan bidang jalan saling seimbang. Elemen *path*, *edge*, *node*, dan *landmark* mendukung koridor Panggung sebagai elemen citra kawasan Pecinan.

### 6. Karakteristik non fisik sosial ekonomi dan budaya

Kegiatan utama masyarakat di koridor Jalan Panggung adalah perdagangan dan jasa dalam skala menengah maupun kecil. Aktivitas perdagangan yang cenderung berkembang cukup pesat menyebabkan perubahan fasad pada

ruko karena modernisasi gaya arsitektur. Namun masih banyak bangunan ruko dengan elemen Tiongkok Selatan yang masih bertahan karena cukup kuatnya akar budaya masyarakat Tionghoa.

Kearifan lokal (local wisdom) budaya dan arsitektur tua Pecinan perlu dilakukan karena:

1. Secara mikro, koridor Jalan Panggung mampu menjadi magnet dan roh penggerak dinamika ekonomi, sosial, dan budaya masyarakat di kawasan Pecinan sendiri maupun kawasan di luar Pecinan, seperti kawasan Arab Ampel, .
2. Secara meso dan makro, koridor Jalan Panggung sebagai bagian dari *Central Business District 1* (CBD 1) Kembang Jepun merupakan daya tarik besar bagi aktivitas ekonomi perdagangan dan jasa untuk skala kota (kawasan-kawasan sekitar) maupun skala regional (antar daerah luar Surabaya).
3. Koridor Jalan Panggung mempunyai potensi kuat untuk dikembangkan sebagai subkawasan wisata sejarah arsitektur dan budaya Pecinan.

## **6.2. Strategi Pelestarian Dan Rekomendasi**

### **6.2.1. Pelestarian**

Strategi pelestarian diarahkan untuk mempertahankan dan mengembangkan kualitas visual-fisik lingkungan terbangun di koridor Pecinan Jalan Panggung agar tidak mengalami penurunan atau penghancuran fisik koridor. Strategi juga ditujukan untuk menghidupkan koridor Jalan Panggung sebagai koridor wisata *urban heritage*. Strategi pelestarian yang dapat dilakukan untuk koridor Jalan Panggung adalah:

1. Menetapkan Peraturan Daerah Kota untuk subkawasan koridor Jalan Panggung sebagai zona inti cagar budaya kawasan Pecinan. Pada koridor Panggung terdapat bangunan-bangunan Pecinan atau bangunan Kolonial yang diduga sebagai bangunan cagar budaya dengan nilai arsitektur tertentu yang mewakili kekhasan, contohnya adalah Pasar Besar Pabean yang mewakili arsitektur Kolonial Belanda-Jawa dan ruko-ruko yang mewakili arsitektur Tiongkok Selatan. Perda Cagar Budaya untuk koridor Panggung belum ditetapkan hingga saat ini.

2. Melakukan aksi pelestarian pusaka kota (*urban heritage*) melalui pendekatan preservasi pada Pasar Besar Pabean dan Masjid Serang serta revitalisasi pada bangunan-bangunan ruko, rumah deret, dan pergudangan Pecinan. Pecinan koridor Jalan Panggung menyimpan sisa artefak kawasan kota tua Pecinan dengan bentuk dasar ruko khas Tiongkok Selatan yang wajib dijaga kelestariannya untuk studi budaya dan literatur arsitektur tertentu.
3. Mengembangkan dayatarik koridor Jalan Panggung sebagai subkawasan wisata arsitektur, budaya, dan kuliner khas Pecinan untuk meningkatkan nilai ekonomi dan nilai strategis kawasan Pecinan, dengan menghidupkan kembali bangunan-bangunan kosong, melalui stimulus dan insentif dari pemerintah kota dan lembaga CSR bekerjasama dengan masyarakat setempat, agar dapat dimanfaatkan sebagai bangunan penyedia jasa-perdagangan, kuliner, fotografi, dan souvenir budaya Pecinan.

### 6.2.2. Rekomendasi Panduan Penataan

Rekomendasi ditujukan sebagai arahan regulasi dalam penataan koridor Jalan Panggung guna membentuk karakter bentuk dan wajah koridor pada bagian fisik lama dengan bagian fisik baru dengan khas Pecinan. Rekomendasi juga sebagai panduan untuk riset masa depan karena koridor Jalan Panggung memiliki ragam unsur yang masih dapat dikaji.

Penataan yang dapat dilakukan adalah:

1. Aspek Penataan Koridor
  - a. Aspek Transportasi
    - 1) Pengaturan parkir *off street* sepanjang koridor Panggung
      - i. Pemberlakuan zona parkir pengunjung *on street* di Jalan Kali Mas Timur berdekatan dengan Jalan Panggung yang memiliki lahan parkir luas.
      - ii. Setiap perdagangan dan jasa diarahkan untuk memiliki lahan parkir *offstreet* berupa *basement*.

- iii. *Loading dock area* hanya dapat dilakukan di sepanjang koridor Jalan Panggung pada pk 17.00 - pk 20.00 WIB mengurangi tingkat kemacetan jalan pada pagi hingga sore hari.
- iv. *Loading dock* yang dilakukan di sepanjang koridor ini di luar peraturan dikenakan pajak yang tinggi sebagai *punishment*.
- v. Pengembangan moda wisata becak sebagai transportasi utama di koridor Jalan Panggung.

## 2) Pengadaan jalur pedestrian

- i. Pedestrian dibuat di salah satu sisi tepi jalan dengan lebar 1 - 1,5 m dengan perkerasan tegel warna dan motif Pecinan. Ketinggian jalur pedestrian adalah 20 cm agar tidak dilindas oleh kendaraan bermotor atau tidak bermotor.
  - ii. Pedestrian dilengkapi dengan lampu penerangan jalan berkarakter lampion Pecinan.
- b. Aspek Utilitas dengan perbaikan dan penambahan jaringan listrik maupun penerangan jalan umum (PJU) di sepanjang koridor jalan, perbaikan jaringan selokan dan got air dengan menutup perkerasan beton, dan perbaikan perkerasan jalan aspal maupun *paving stone*.
- c. Aspek Fasilitas dengan melakukan penambahan jumlah fasilitas tong sampah pada setiap depan bangunan atau jalur pedestrian dengan jarak tong sampah setiap 10 meter. Tong sampah di desain dengan gaya Pecinan.

## 2. Aspek Penataan Arsitektural

- a. Pengecatan bangunan
  - 1) Pemulihan karakter bangunan Pecinan dari kekumuhan dan kerusakan
  - 2) Menentukan pilihan warna yang khas warna Pecinan
- b. Memperkuat identitas bangunan Pecinan dengan memberikan ornamen Feng Shui atau elemen hias ekor walet atau ekor kucing khas Pecinan pada fasad. Untuk bangunan Masjid Serang bergaya Timur Tengah dan Pasar Pabean bergaya Kolonial Belanda dapat mempertahankan bentuk

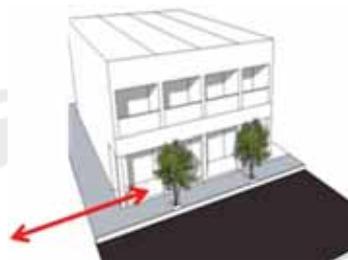
aslinya diluar Pecinan agar memberi kesan wajah koridor tidak monoton.

- c. Perbaiki bangunan-bangunan ruko Pecinan yang rusak dengan memperbaiki dan mengembalikan pada bentuk dan fasad semula.
- d. Penambahan *street furniture* dengan menambah elemen tiang lampu dan ornamen hias yang khas gaya Pecinan serta membuang *secondary skin* yang tidak khas Pecinan.
- e. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) sesuai eksisting atau dengan penambahan luasan maksimal mengikuti Peraturan Daerah mengenai persyaratan Ijin Mendirikan Bangunan.
- f. Ketinggian bangunan tambahan atau baru harus mengikuti ketinggian asli bangunan ruko Pecinan 2 lantai atau maksimum 10 meter atau sesuai kondisi eksisting agar tidak mengubah bentuk *skyline*.
- g. Garis sempadan bangunan (GSB) = Garis sempadan pagar = 0 atau Garis Sempadan Depan Bangunan sesuai dengan letak bangunan asli.
- h. Elemen bangunan baru harus menyesuaikan dengan bangunan asli Pecinan, yaitu:
  - 1) Tampilan fasad bangunan harus menyesuaikan dengan Bangunan Cagar Budaya khas ruko Pecinan.
  - 2) Elemen arsitektur, seperti jendela-jendela, pintu-pintu, bukaan-bukaan lainnya serta ornamen-ornamen harus menyesuaikan dengan fasad bangunan ruko Pecinan.
  - 3) Kanopi/ beranda /teras/ balkon/ balustrade, kanopi/ beranda, teras dan balkon termasuk balustradanya kalau ada harus menyesuaikan bentuk bangunan asli Pecinan.
  - 4) Bentuk atap harus dipertahankan. Penggunaan atap model Pelana atau *Ngang Shan Ti*, ornamen ekor walet dan kucing, serta bahan penutup atap seperti genteng harus sama dengan material aslinya. Untuk bangunan Masjid Serang bergaya Timur Tengah dan Pasar Pabean bergaya Kolonial Belanda dapat mempertahankan bentuk aslinya diluar Pecinan untuk menjaga keragaman arsitektur koridor.

- 5) Material fasad dan dinding luar bangunan harus sesuai dengan eksisting. Apabila material aslinya tidak difinish, seperti pasangan bata dan pasangan batu, harus dipertahankan. Bila dahulunya pernah dicat, aka dianjurkan catnya dibuang.
- 6) Struktur bangunan di koridor jika mengalami kerusakan parah dapat dipugar. Perbaikan atau penambahan struktur bangunan untuk memperkuat bangunan baru atau lama harus memenuhi persyaratan keselamatan yang berlaku.
- 7) Penambahan elemen struktur bangunan tidak boleh mengganggu dan merubah arsitektur bangunan yang asli.
  - i. Tata hijau untuk menambah estetika lingkungan, seperti akar, daun, batang maupun ranting pepohonan tidak boleh mengganggu tampilan fasad dan bentuk bangunan. Sangat tidak dianjurkan untuk menggunakan jenis pohon yang bentuknya mengganggu fasad bangunan. Jenis pohon dapat menyesuaikan dengan kondisi eksisting. Koridor Jalan Panggung harus dilengkapi dengan jalur hijau berpot atau tanaman merambat dinding yang dapat diletakkan atau digantung di depan fasad bangunan



Ilustrasi Ketinggian Bangunan



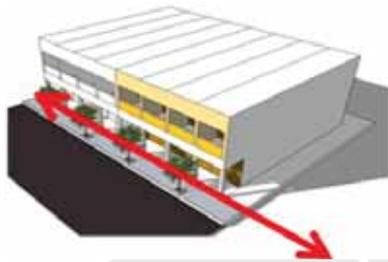
Ilustrasi Sempadan Bangunan



Ilustrasi Tata Hijau



Ilustrasi Ketinggian Bangunan Disesuaikan Bangunan Sekeliling

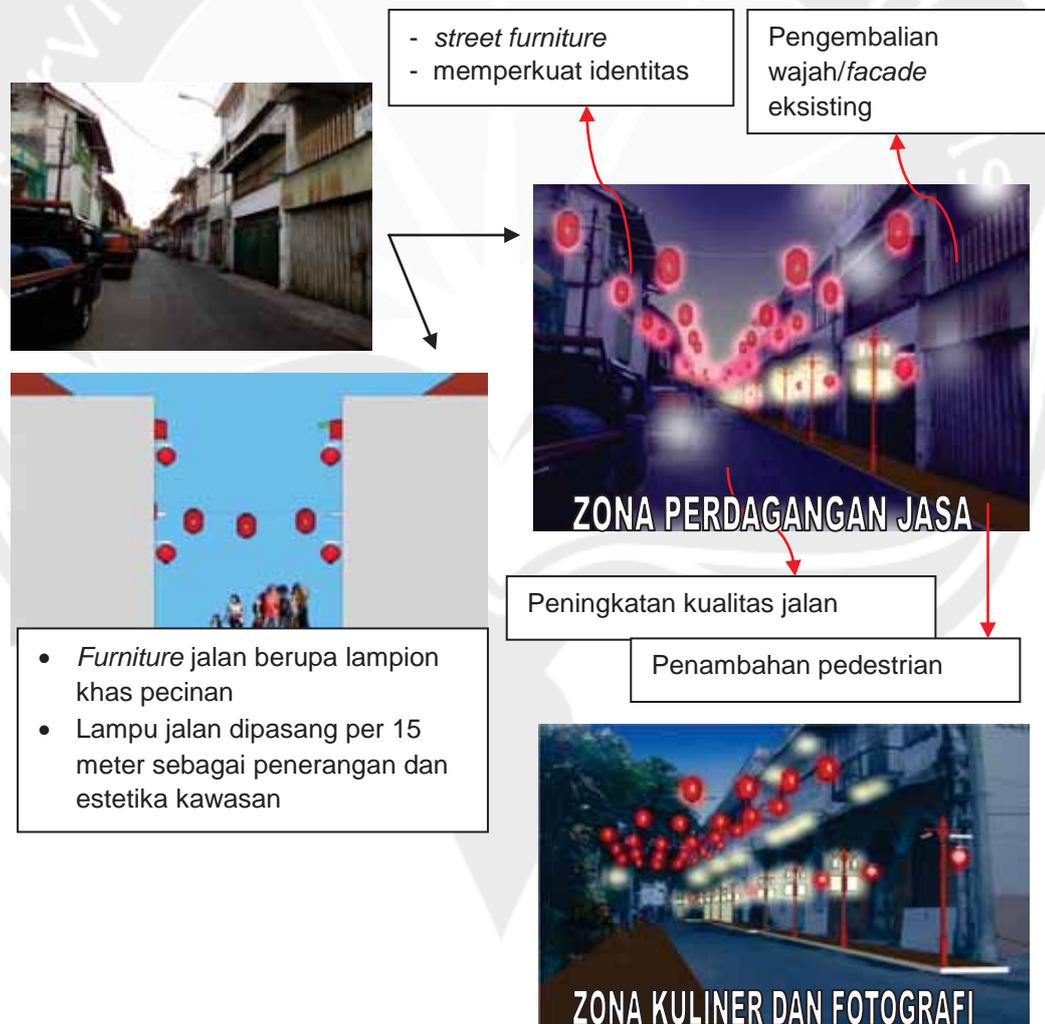


Ilustrasi Garis Sempadan Bangunan  
Disesuaikan Bangunan Sekeliling



Ilustrasi Atap, Fasad, Elemen, Teras, Balkon  
Disesuaikan Bangunan Sekeliling

**Gambar 80. Ilustrasi Penataan Arsitektur Bangunan Pecinan**  
(Sumber: Analisis peneliti, 2014)



**Gambar 81. Ilustrasi Penataan Koridor Jalan Panggung**  
(Sumber: Analisis peneliti, 2014)

## DAFTAR PUSTAKA

- Alexander, Christopher. 1977. *A Pattern Language, Town, Building, and Construction*. Oxford University Press, New York.
- Antariksa. 2011. *Metode Pelestarian Arsitektur*. [http://antariksaarticle.blogspot.com/20100501\\_archive.html](http://antariksaarticle.blogspot.com/20100501_archive.html), hal.1 (diakses 27 Januari 2012 pk 19.05).
- Badan Perencanaan dan Pembangunan Kota Surabaya. 2005. *Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kawasan Kembang Jepun Kota Surabaya 2010-2020*. Bappeko Kota Surabaya, Surabaya.
- Badan Perencanaan dan Pembangunan Kota Surabaya. 2005. *Rencana Bangunan dan Tata Lahan Kawasan Kembang Jepun 2005-2015*. Bappeko Kota Surabaya, Surabaya.
- Dinas Cagar Budaya Kota Surabaya. 2009. *Rencana Pengembangan Kawasan Cagar Budaya Kembang Jepun 2010-2020*. Dinas Cagar Budaya, Surabaya.
- Budihardjo, Eko. 1997. *Arsitektur sebagai Warisan Budaya*. Djambatan, Jakarta.
- Budihardjo, Eko. 2009. *Penataan Ruang dan Pembangunan Perkotaan*. Penerbit Alumni, Bandung.
- Budiman, Amen. 1979. *Masyarakat Islam Tionghoa di Indonesia*. Penerbit Tandjung Sari, Semarang.
- Carmona, Matthew. 2003. *Public Places, Urban Spaces: The Dimensions of Urban Design*. Architectural Press, Oxford.
- Carr, Stephen, M. Francis, L. Rivlin, and A. Stone. 1992. *Public Space*. Cambridge University Press, Cambridge.
- Consuello, Sevilla. 1993. *Pengantar Metode Penelitian*. UI Press, Jakarta.
- Frick, Heinz. 1996. *Arsitektur dan Lingkungan*. Cet.12. Kanisius, Yogyakarta.
- Gay, L.R. 1992. *Educational Research: Competencies for Analysis and Application*. University of Michigan, Michigan.
- Gin Djin Su. 1964. *Chinese Architecture, Last and Contemporer*. The Sinpoh Amalgamated Ltd, Hongkong.

- Haryadi, dan B. Setiawan. 2010. *Arsitektur, Lingkungan, dan Perilaku*. Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Kautsary, Jamila. 2008. *Makna Ruang Dalam Permukiman Pecinan Semarang (Aspek Yang Terlupakan Dalam Upaya Revitalisasi Kawasan)*. Disertasi. Tidak Dipublikasikan. Program Doktor, Universitas Diponegoro, Semarang.
- Kerlinger, Fred N. 1998. *Foundation of Behavioral Research*, terjemahan Drs. Landung R. Simatupang. Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Knapp, Ronald G. 1990. *The Chinese House: Craft, Symbol and Folk Tradition*. Oxford University Press, Hongkong.
- Koentjaraningrat. 1974. *Pengantar Ilmu Antropologi*. PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Koentjaraningrat. 1982. *Manusia dan Kebudayaan*. PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Koentjaraningrat. 1984. *Kebudayaan Jawa*. Balai Pustaka, Jakarta.
- Kohl, D.G. 1984. *Chinese Architecture in The Straits Settlements and Western Malaya: Temples, Kongsis, and Houses*. Heinemann Asia, Kuala Lumpur.
- Krier, Rob. 1979. *Urban Space*. Academic Editions, London.
- Leedy, Paul D. 1997. *Practical Research: Planning and Design*. Chapter 5: "Planning Your Research Design". Sixth Edition. Prectice Hall, Upper Saddle River, New Jersey.
- Lilananda, R.P. 1998. *Inventarisasi Karya Arsitektur Cina di Kawasan Pecinan Surabaya*. Penelitian. Tidak Dipublikasikan. Universitas Kristen Petra, Surabaya.
- Liu, Laurence G. 1989. *Chinese Architecture*. Academy Editions, London.
- Marzuki. 1999. *Metodologi Riset*. Erlangga, Jakarta.
- Moleong, Lexy J. 1989. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Remadja Karya, Bandung.
- Moughtin, Cliff. 1992. *Urban Design: Street dan Square*. An Imprint of Butterworth Heinemann Ltd Linacre House, Jordan Hill, New York.

- Muhadjir, Noeng. 2000. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Ed.4 cet.1. Rake Sarasin, Yogyakarta.
- Noordjanah, Andjarwati. 2010. *Komunitas Tionghoa di Surabaya*. Penerbit Ombak. Yogyakarta.
- Nur, Khilda Wildana. 2010. *Revitalisasi Kawasan Pecinan Sebagai Pusaka Kota (Urban Heritage) Makasar*. Tesis. Tidak Dipublikasikan. Program Pascasarjana Magister Teknik Arsitektur, ITS, Surabaya.
- Poerwanto, Hari. 1997. *Manusia, Kebudayaan, dan Lingkungan*. Depdikbud, Jakarta.
- Pratiwo. 2010. *Arsitektur Tradisional Tionghoa dan Perkembangan Kota*. Penerbit Ombak. Yogyakarta.
- Rapoport, Amos. 1977. *House Form and Culture*. Prentice Hall Inc. Englewood Cliffs, New Jersey.
- Rapoport, Amos. 1983. *Development, Culture, Change, and Supportive Design*. Pergamon Press, New York.
- Rapoport, Amos. 2005. *Culture, Architecture, and Design*. Lock Science Publishing Company Inc, Chicago.
- Sardjono, Agung Budi. 2011. *Arsitektur Dalam Perubahan Kebudayaan*. Disertasi. Tidak Dipublikasikan. Program Doktor, Universitas Diponegoro, Semarang.
- Sari, Kartika Eka dan Antariksa. 2011. *Potensi dan Masalah Kawasan Pecinan Kembang Jepun Surabaya*. Penelitian. Tidak Dipublikasikan. Program Pascasarjana Magister Teknik Arsitektur, Universitas Brawijaya, Malang.
- Shirvani, Hamid. 1985. *The Urban Design Process*. Van Nostrand Reinhold Company Inc., New York.
- Singarimbun, Masri dan Effendi. 1989. *Metode Penelitian Survei*. LP3ES, Jakarta.
- Soemardjan, Selo. 1974. *Masyarakat dan kebudayaan*. Penerbit Djambatan, Jakarta.
- Spreiregen, Paul D. 1965. *Urban Design: The Architecture of Towns and Cities*. McGraw-Hill Book Company: New York.
- Sunarti, Endang Titi. 2004. *Kembang Jepun: Jalan Dominan di Kota Surabaya*. Penelitian. Tidak Dipublikasikan. Universitas Kristen Petra, Surabaya.

Suparlan, Parsudi. 1996. *Manusia, Kebudayaan, dan Lingkungannya*. PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Tjahjono, G. 1990. *Cosmos Center and Duality in Javanese Architectural Tradition; The Symbolic Dimension of House Shapes in Kotagede and surroundings*. Dissertation Doctor of Philosophy. Not Published. University of California at Berkeley, California.

Trancik, Roger. 1986. *Finding Lost Space: Theories of Urban Design*. Van Nostrand Reinhold Company Inc, New York.

Virgyani, Any. 2004. *Studi Penataan Kawasan Konservasi Kembang Jepun Surabaya*. Tesis. Tidak Dipublikasikan. Program Pascasarjana Magister Teknik Arsitektur, Universitas Brawijaya, Malang.

Widayati, Naniek. 2004. *Telaah Arsitektur Berlanggam Cina di Jalan Pejagalan Raya Nomor 62 Jakarta Barat*. Jurnal Dimensi Tehnik Arsitektur, Vol.32 No.1, Juli 2004, hal. 42-56. Universitas Kristen Petra, Surabaya.

Zu Youyi. tanpa tahun. *Chinese Residences*. Beijing Science and Technology Publishing House, Beijing.