

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang (Undang-Undang No. 27 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang). Penataan ruang pada hakikatnya bertujuan untuk mencapai pemanfaatan sumber daya optimal tanpa menciptakan konflik pemanfaatan sumber daya, sehingga meningkatkan keselarasan antara ruang dengan kegiatan manusia. Peranan tata ruang memiliki andil dalam mempengaruhi kehidupan manusia, karena hampir semua kegiatan dilakukan dalam ruang baik darat, air hingga udara. Upaya penataan ruang selalu mengarah pada tujuan untuk mewujudkan pembangunan wilayah yang nyaman baik dalam aspek ekonomi, sosial dan budaya. Salah satu wujud penataan ruang dalam kepentingan aspek sosial budaya adalah kawasan cagar budaya.

Kawasan cagar budaya adalah satuan ruang geografis yang memiliki dua situs Cagar Budaya atau lebih yang letaknya berdekatan dan/atau memperlihatkan ciri tata ruang yang khas (Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya). Adapun nilai-nilai yang terkandung dalam bangunan maupun kawasan cagar budaya menjadikannya aset yang harus dijaga dan dipertahankan, sehingga cagar budaya harus dikelola dengan tepat. Pengelolaan kawasan cagar budaya sangat penting untuk dilakukan karena selain untuk kepentingan sejarah, budaya dan ilmu pengetahuan, kawasan cagar budaya juga dapat memberikan manfaat ekonomi bagi masyarakat. Kementerian Pariwisata berupaya mempertahankan kawasan cagar budaya melalui Program Penataan dan Pelestarian Kota Pusaka (P3KP). Hal ini dilakukan agar menjaga eksistensi bangunan dan kawasan cagar budaya bersejarah yang mempunyai karakter yang khas. Pelestarian ini diharapkan dapat menumbuhkan nilai ekonomi kawasan, sehingga perubahan baik yang terjadi di dalamnya dapat diwadahi dan dikontrol dengan baik. Pengelolaan yang dilakukan tidak hanya terpusat pada purbakala itu sendiri, tetapi juga unsur lingkungan fisik yaitu kawasan cagar budaya tersebut seperti yang ada di Kawasan Kota Lama Tangerang, Provinsi Banten.

Kota Tangerang adalah sebuah kota yang berada di timur Provinsi Banten. Kota Tangerang telah tumbuh sebagai kota metropolitan dengan jumlah penduduk pada tahun 2018 sekitar  $\pm 2,1$  juta jiwa dan menjadi kota ketiga terbesar di wilayah Jabodetabek setelah Jakarta dan Bekasi. Pada perkembangannya Kota Tangerang berperan sebagai pusat pelayanan perdagangan dan jasa, industri, serta pendidikan regional berwawasan lingkungan dan budaya. Berdasarkan data Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Tangerang, Kota Tangerang memiliki 9 cagar budaya yang mempunyai nilai historis penting terhadap perjalanan Kota Tangerang. Sembilan cagar budaya itu antara lain Masjid dan Makam Jami'Kalipasir, Kelenteng Boen San Bio, Kelenteng Boen Tek Bio, Bendungan Pintu Air Sepuluh, Lapas Anak Pria Tangerang, Lapas Anak Wanita Tangerang, Lapas Pemuda, Museum Benteng Heritage dan Stasiun Kereta Api Tangerang. Adapun kawasan yang mencakup 3 dari 9 cagar budaya di atas berada di kawasan Kota Lama Tangerang.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Tangerang Tahun 2012-2032 pasal 35, kawasan Kota Lama Tangerang termasuk dalam kawasan cagar budaya. Kawasan ini berada di Kelurahan Sukasari, Kecamatan Tangerang dan telah menjadi bukti sejarah perkembangan Kota Tangerang. Berdasarkan catatan sejarah, perkembangan kawasan Kota Lama Tangerang tidak terlepas dari kedatangan etnis Tionghoa yang sudah dimulai sejak tahun 1400, yang kemudian dikenal sebagai etnis Cina Benteng. Berbagai situs-situs bersejarah hasil peninggalan peninggalan budaya dan masyarakat Tionghoa yang sebagian masih dipertahankan hingga sekarang sebagian besar berada di kawasan Kota Lama Tangerang. Peninggalan sejarah tersebut antara lain Masjid Jami'Kalipasir yang merupakan masjid tertua di Kota Tangerang, Kelenteng Boen Tek Bio yang dibangun pada tahun 1684 dan menjadi kelenteng tertua di Kota Tangerang, Museum Benteng Heritage yang dibangun pada abad ke 18, dan berbagai bangunan-bangunan sejarah lainnya yaitu Rumah Boerong dan Tangga Ronggeng, Pabrik Kecap Teng Giok Seng, Pabrik Kecap Siong Hin dan bangunan sejarah lainnya. Tanpa adanya warisan arsitektur/bangunan bersejarah, maka masyarakat akan merasa terasing dari asal-usul lingkungannya, atau dengan kata lain masyarakat tidak punya orientasi pada masa lampau (Antariksa, 2008).

Kawasan cagar budaya di Kota Lama Tangerang telah menjadi identitas Kota Tangerang yang menunjukkan awal perkembangan kegiatan-kegiatan pada masa dulu hingga menjadi pusat perkotaan. Keberadaan Kota Lama Tangerang ini harus dipertahankan mulai dari keaslian bentuk bangunan, fasad bangunan, unsur-unsur lingkungan, hingga zonasi kawasan itu sendiri. Namun pada pelaksanaannya kawasan Kota Lama Tangerang tidak dikelola dengan baik oleh pemerintah ataupun masyarakat, mengingat pemerintah Kota Tangerang juga belum memiliki peraturan daerah tersendiri tentang cagar budaya. Pertumbuhan kawasan Kota Lama Tangerang tidak jarang terjadi perubahan fungsi dan perubahan fisik kawasan, dimana umumnya dijadikan perumahan dan kawasan komersial (perdagangan dan jasa) oleh masyarakat. Perubahan fisik kawasan yang dimaksud adalah terjadinya alih fungsi lahan, tumbuhnya bangunan liar tanpa izin, banyaknya Pedagang Kaki Lima (PKL) yang menutupi dan mengotori bangunan cagar budaya, hingga penempatan status pembangunan yang tidak sesuai dengan tata ruang pemerintah Kota Tangerang. Jika hal ini terus dibiarkan, maka dikhawatirkan akan terjadi perubahan fungsi dan bentuk kawasan cagar budaya, dan menghilangkan potensi nilai *heritage* yang ada di Kota Tangerang.

Kawasan Kota Lama Tangerang memiliki potensi dalam mewujudkan Kota Pusaka Indonesia di Kota Tangerang. Potensi tersebut yaitu adanya 3 dari 9 cagar budaya, permukiman masyarakat yang mempertahankan arsitektur Tionghoa dan seni budaya Tionghoa yang masih aktif dilakukan di Sungai Cisadane. Seiring dengan perkembangan zaman serta banyaknya pembangunan di Kota Tangerang, dikhawatirkan bangunan sejarah yang ada mengalami perubahan bentuk baik *fasade*, gaya arsitektur maupun perubahan fungsi kawasan itu sendiri. Pengendalian pemanfaatan ruang penting untuk dilakukan guna mencegah semakin banyaknya konversi lahan dan bangunan yang terjadi di kawasan. Pelestarian kawasan kemudian digunakan sebagai upaya dalam mengatur kegiatan, penggunaan lahan intensitas pemanfaatan ruang, tata masa bangunan, dan prasarana yang terdapat di kawasan bersejarah Kota Lama Tangerang. Jika tidak dilakukan pengendalian, maka akan berdampak pada terganggunya eksistensi dari kawasan itu sendiri. Dengan demikian dirasa penting untuk dilakukan kajian mengenai pelestarian dan pengelolaan kawasan cagar budaya di Kota Lama Tangerang.

## 1.2 Rumusan Masalah

Pelestarian kawasan cagar budaya tidak terlepas dari kepastian hukum, baik dari penetapan kawasan, upaya pelestarian kawasan, indikasi program hingga anggaran dalam pengelolaannya. Kebijakan tersebut dapat ditinjau dari undang-undang hingga peraturan daerah. Namun seiring dengan perkembangan yang ada di Kota Tangerang mengakibatkan tidak terjaminnya eksistensi kawasan cagar budaya tersebut, mengingat pemerintah Kota Tangerang juga belum memiliki peraturan daerah tersendiri khusus pengelolaan cagar budaya. Dalam pengelolaan kawasan dibutuhkan identifikasi kebijakan dalam rangka perwujudan karakter yang ada, apakah memperkuat atau memperlemah bangunan dan kawasan cagar budaya yang ada. Oleh karena itu **bagaimana tinjauan kebijakan di kawasan Kota Lama Tangerang?**

Keunikan yang dimiliki kawasan Kota Lama Tangerang dapat dijadikan sebagai potensi pengembangan kota dengan mempertahankan ciri khas yang ada. Dengan mengembangkan lingkungan kegiatan berbasis budaya, diharapkan dapat memberikan kesejahteraan bagi masyarakat sembari mempertahankan eksistensi kawasan bersejarah tersebut. Pengelolaan kawasan tidak dapat dilepaskan dari peran serta masyarakat, baik pengunjung maupun masyarakat yang mengunjungi Kota Lama Tangerang. Berdasarkan RTRW Kota Tangerang tahun 2012-2032 pasal 90, ketentuan umum peraturan zonasi kawasan kota lama yaitu "*kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi kegiatan yang berpotensi terjadinya perubahan lingkungan fisik kawasan kota lama*". Namun pada pelaksanaannya masyarakat cenderung mengabaikan potensi sejarah yang ada dan lebih mengutamakan sisi ekonomi saja. Masyarakat lalu berlomba-lomba membangun ruko, menggelar lapak jualan mereka, hingga membangun sarang burung walet di kawasan perumahan tanpa ada pengendalian bangunan dari pemerintah. Oleh karena itu perlu diketahui **bagaimana dinamika kawasan sekitar terhadap kawasan Kota Lama Tangerang?**

Kawasan Kota Lama Tangerang merupakan salah satu kawasan cagar budaya yang memiliki nilai sejarah dan kebudayaan dengan potensi wisata yang sangat besar. Potensi tersebut berupa adanya 3 dari 9 cagar budaya yang merupakan warisan pemerintahan Hindia Belanda dan warisan budaya Tionghoa sejak abad 17.

Pelestarian yang dilakukan pada kawasan cagar budaya tidak hanya berpusat pada *fasade* bangunannya saja, tetapi juga harus memperhatikan unsur lingkungan fisik yang menjadi bagian dan tidak terpisahkan dari kawasan tersebut. Pada kondisi eksisting bangunan bersejarah telah mengalami perubahan, baik dari segi *fasade*, arsitektur hingga fungsi bangunan. Perubahan tersebut telah mengurangi nilai sejarah kawasan Kota Lama Tangerang. Oleh karena itu perlu diketahui **bagaimana potensi kawasan Kota Lama Tangerang?**

### **1.3 Tujuan Sasaran dan Manfaat**

#### **1.3.1 Tujuan**

Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengkaji pelestarian dan pengelolaan kawasan cagar budaya di Kota Lama Tangerang agar mendukung penerapan Rencana Kota Pusaka sesuai dengan potensi kawasan yang ada.

#### **1.3.2 Sasaran**

Adapun sasaran yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi tinjauan kebijakan kawasan cagar budaya di Kota Lama Tangerang.
2. Mengidentifikasi dinamika kawasan sekitar terhadap kawasan cagar budaya Kota Lama Tangerang.
3. Mengidentifikasi potensi kawasan Kota Lama Tangerang.
4. Menyusun strategi pengelolaan kawasan Kota Lama Tangerang berdasarkan faktor pendorong dan faktor penghambat yang ada.

#### **1.3.3 Manfaat**

Manfaat yang diharapkan dari hasil penelitian ini antara lain:

- Hasil penelitian ini diharapkan dapat dimanfaatkan secara teoritis yaitu menjadi ilmu pengetahuan tambahan bagi penulis maupun pembaca.
- Hasil penelitian ini diharapkan berguna dan menjadi masukan bagi Pemerintah Kota Tangerang dalam pengembangan kawasan Kota Lama Tangerang sebagai kawasan prioritas Kota Pusaka Kota Tangerang.
- Hasil penelitian ini diharapkan mampu menjadi referensi penelitian bagi kalangan akademisi dan tambahan ilmu pengetahuan, khususnya mengenai perencanaan dan perancangan strategis bersejarah.

## **1.4 Ruang Lingkup Penelitian**

Ruang lingkup disusun dengan tujuan untuk membatasi pembahasan dan menghindari kesalahan persepsi dalam memahami substansi, serta membatasi pembahasan dan juga ruang lingkup wilayah perencanaan.

### **1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah**

Ruang lingkup yang akan dibahas pada penelitian ini adalah pemanfaatan ruang yang terdapat di kawasan Kota Lama Tangerang. Ruang lingkup wilayah yang menjadi bagian dari penelitian peneliti ini adalah Blok Kota Lama. Pemilihan Blok Kota Lama ini dikarenakan pada zona ini memiliki fungsi aktivitas yang didominasi oleh kawasan *heritage* di mana pemukimannya masih mempertahankan arsitektur Tiongkok, penetapan kawasan prioritas di blok ini pada rencana Kota Pusaka Tangerang, serta terdapatnya 3 dari 9 cagar budaya di Kota Tangerang pada blok ini. Secara administratif, kawasan Kota Lama Tangerang terletak di Kelurahan Sukasari, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, Provinsi Banten. Adapun batas-batas Kecamatan Tangerang antara lain:

- a. Sebelah Utara : berbatasan dengan Kecamatan Batu Ceper;
- b. Sebelah Selatan : berbatasan dengan Kecamatan Pinang;
- c. Sebelah Barat : berbatasan dengan Kecamatan Karawaci;
- d. Sebelah Timur : berbatasan dengan Kecamatan Cipondoh.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada **Gambar 1.1**.

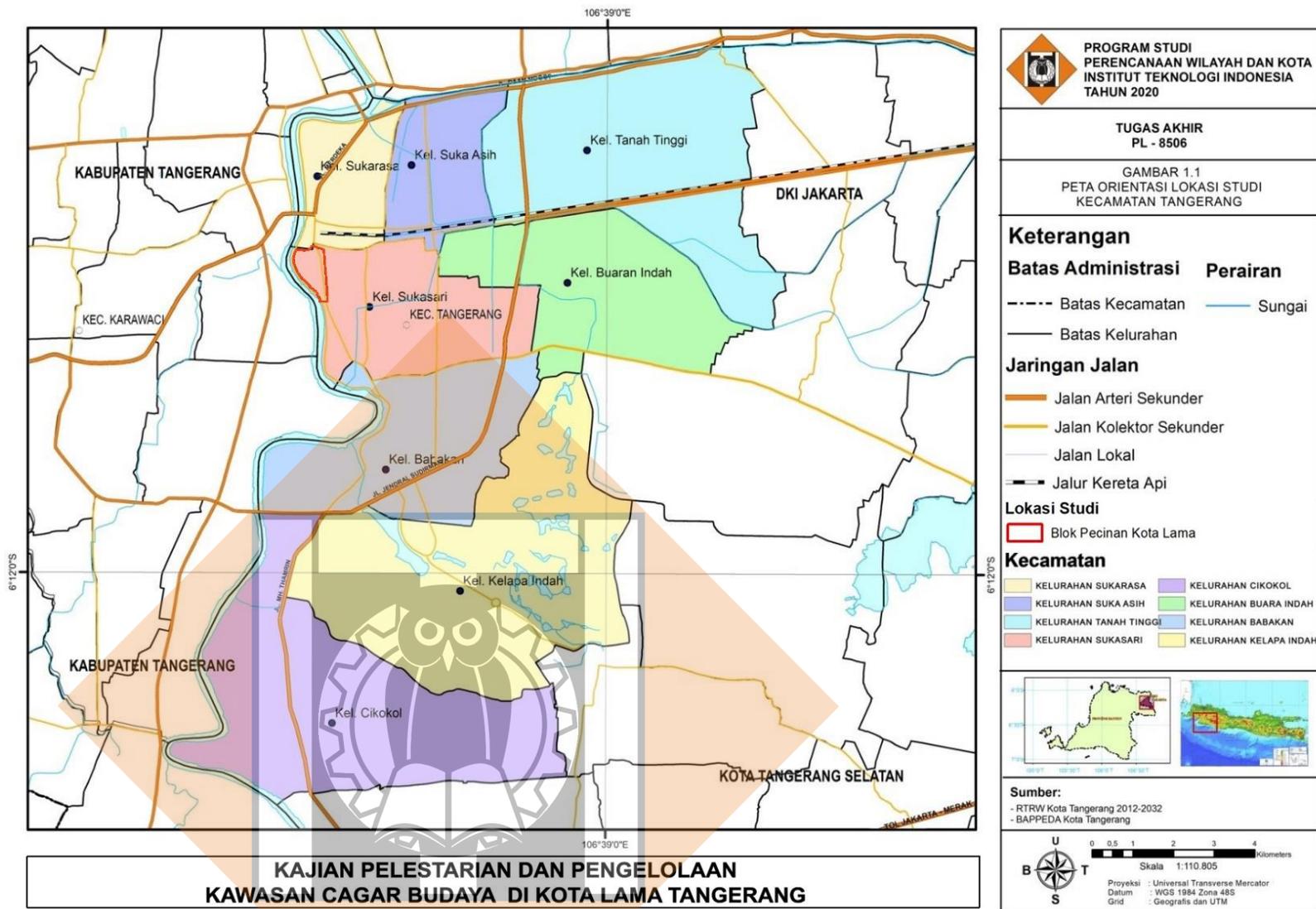
### **1.4.2 Ruang Lingkup Substansi**

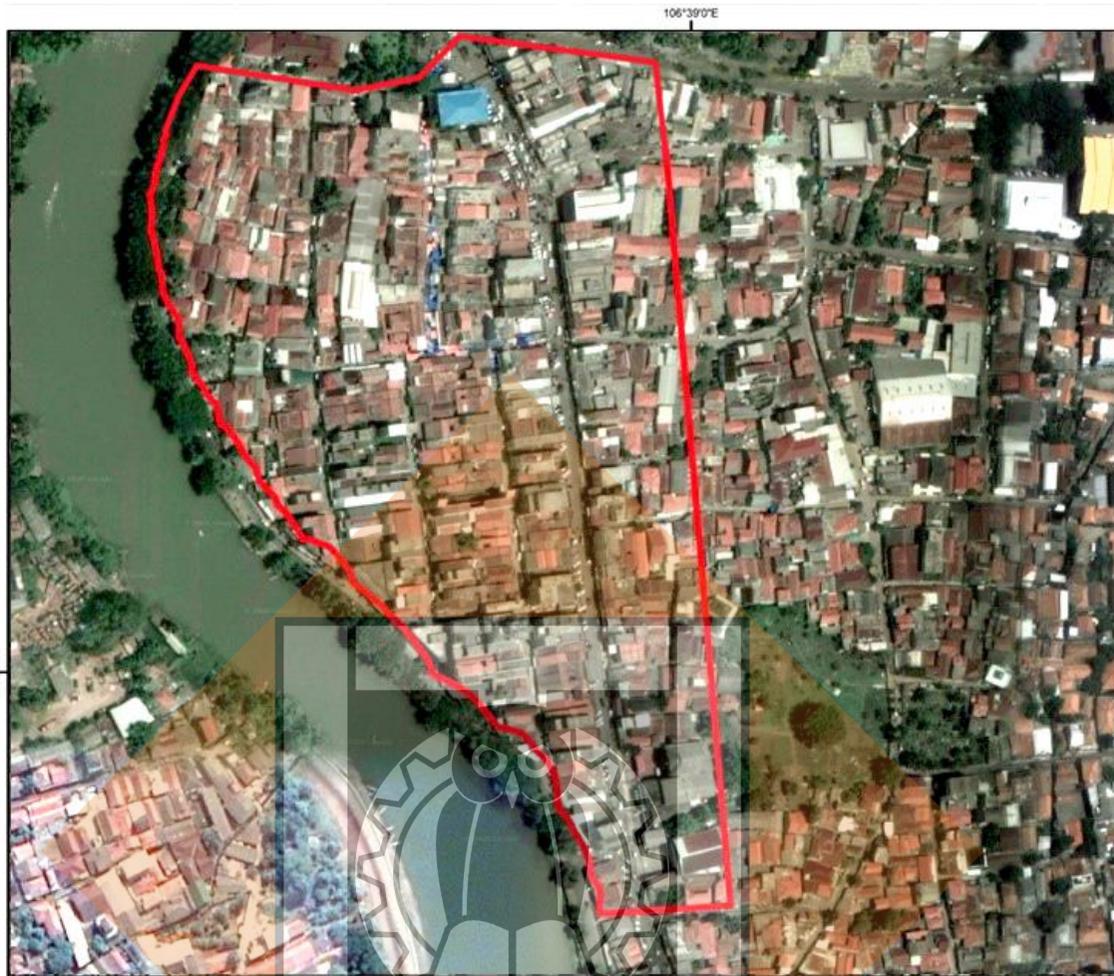
Ruang lingkup substansi yang akan dibahas dalam studi ini akan dibatasi pada pokok pembahasan yang berkaitan dengan materi penelitian, antara lain:

1. Tinjauan kebijakan yang terdiri dari kebijakan penataan ruang terkait pengelolaan dan pelestarian bangunan dan kawasan cagar budaya. Kebijakan yang ditinjau antara lain UU No. 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya, RTRW Provinsi Banten Tahun 2009-2029, RTRW Kota Tangerang Tahun 2012-2032, RPJMD Kota Tangerang Tahun 2019-2023, dan Perda Kota Tangerang Nomor 7 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Kepariwisata. Selain kebijakan, dilakukan juga tinjauan non-kebijakan yaitu Materi Teknis RDTR Kota Tangerang dan Rencana Induk Pembangunan Pariwisata Kota Tangerang.

2. Dinamika kawasan sekitar yang ditinjau dari identifikasi kegiatan perdagangan dan jasa di kawasan. Pengaruh tersebut kemudian disandingkan dengan kebijakan untuk mengetahui pengaruh implementasi kebijakan yang ada. Kegiatan perdagangan dan jasa tersebut yaitu perdagangan dan jasa modern, perdagangan dan jasa modern tradisional, dan PKL di kawasan kuliner.
3. Potensi kawasan yang dinilai bangunan berdasarkan umur, peranan sejarah, estetika, keistimewaan, fungsi dan kegunaan, citra kawasan setempat. Adapun potensi budaya ditinjau dari sosial budaya (asal daerah lama tinggal, tradisi turun temurun, adanya unsur kebudayaan) dan ekonomi (mata pencaharian penduduk dan kesejahteraan masyarakat).
4. Strategi pengelolaan kawasan cagar budaya Kota Lama Tangerang berdasarkan hasil analisis SWOT.







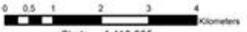
6°12'05"

106°39'0"E

106°39'0"E

6°12'05"

**KAJIAN PELESTARIAN DAN PENGELOLAAN  
KAWASAN CAGAR BUDAYA DI KOTA LAMA TANGERANG**

 <b>PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA INSTITUT TEKNOLOGI INDONESIA TAHUN 2020</b>
<b>TUGAS AKHIR PL - 8506</b>
<b>GAMBAR 1.2 PETA LOKASI STUDI KAWASAN KOTA LAMA TANGERANG</b>
<b>Keterangan</b> <b>Batas Wilayah</b> □ BLOK KOTA LAMA
 
<b>Sumber:</b> - RTRW Kota Tangerang 2012-2032 - BAPPEDA Kota Tangerang
  Skala 1:110.805 Proyeksi : Universal Transverse Mercator Datum : WGS 1984 Zona 49S Grid : Geografis dan UTM

### **1.5 Sistematika Penulisan**

Sub bab ini akan membahas mengenai sistematika penulisan di mana penelitian akan terdiri dari 5 bab, dengan rincian sebagai berikut.

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Pada bab ini akan diuraikan latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, manfaat penelitian, ruang lingkup yang meliputi ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup substansi, dan sistematika penulisan.

#### **BAB II TINJAUAN LITERATUR DAN METODOLOGI PENELITIAN**

Pada bab ini akan diuraikan tentang studi literatur dari berbagai sumber baik elektronik maupun cetak yang berkaitan dengan materi studi penelitian ini. Adapun kebijakan yang digunakan yaitu rencana tata ruang wilayah terkait, *draft* rencana tata ruang mikro kawasan, hingga rencana sektoral yang ada dalam mengoptimalkan fungsi dan peran kawasan Kota Lama Tangerang sesuai dengan rencana yang ada. Selain itu, bab ini juga akan membahas metodologi penelitian yang akan digunakan untuk mencapai tujuan dari penelitian ini. Metode yang digunakan sendiri terdiri dari metode pengumpulan data dan metode analisis data.

#### **BAB III GAMBARAN UMUM**

Pada bab ini akan dijelaskan hasil observasi peneliti mengenai kondisi wilayah studi yang mencakup profil umum dan kondisi eksisting lokasi studi yaitu kawasan Kota Lama Tangerang.

#### **BAB IV ANALISIS DAN KONSEP**

Pada bab ini akan dijelaskan mengenai hasil analisis yang digunakan dalam penelitian dan konsep dari hasil analisis yang telah dilakukan. Analisis yang digunakan yaitu analisis kebijakan, analisis dinamika kawasan sekitar, analisis potensi kawasan, dan analisis SWOT. Adapun strategi dari hasil analisis SWOT diharapkan menjadi alternatif pemecahan masalah yang ada di lokasi studi.

#### **BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI**

Bab ini merupakan hasil akhir berupa kesimpulan dari penelitian yang telah dilakukan, serta rekomendasi dan saran bagi perencanaan selanjutnya.