

## Kajian Pelestarian Kota Lama Tangerang dalam Aspek Elemen Kota berdasarkan Persepsi dan Preferensi Pengguna Ruang

Afianto Prasetyo Mulya\*, Saraswati

Prodi Teknik Perencanaan Wilayah & Kota, Fakultas Teknik, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

\*afianmulya@gmail.com, Sarasshasta111@gmail.com

**Abstract.** Kota Lama Tangerang is the name of chinatown area which is the forerunner of the development of Tangerang City. Buildings and everyday culture are still quite thick with Chinese culture that has mingled with local cultures, such as betawi and sunda. But the onslaught of development in Tangerang City is causing the loss of historical elements in this region. The area that contains a lot of historical and cultural value, makes the Tangerang City Government establish the Revitalization of Tangerang Old City and make Tangerang Old City as a cultural tourism area. However, the program has not been realized optimally. The purpose of this study is to review the Conservation Efforts of Tangerang Old City in Aspects of City Elements. This study, using aspects of city elements based on Hamid Shirvani consisting of aspects of city elements discussed is building form and massing, open space, pedestrian ways, signage, and activity support. Aspects of the city element are lowered again into several variables, which then the assessment of people's perceptions and preferences will be done using a comparison of the conditions of each variable. In this study used two analytical tools, namely descriptive analysis and Importance Performance Analysis which consists of gap analysis and quadrant analysis. The study also uses guidance in the form of elements of the city as a basis for research. Based on the results of this study can be known the variables that fall into the main priority, maintain, low priority and excessive in quadrant analysis and provide conclusions and recommendations to variables in quadrant one as development priorities and variables in quadrant two as variables that must be maintained so as not to decrease in quality.

**Keywords:** Tangerang Old Town, city elements, perceptions and preferences

**Abstrak.** Kota Lama Tangerang adalah sebutan kawasan pecinan yang merupakan cikal bakal berkembangnya Kota Tangerang. Bangunan-bangunan dan kebudayaan sehari-hari pun masih cukup kental dengan budaya Cina yang telah berbaur dengan budaya lokal, seperti betawi dan sunda. Namun gencarnya pembangunan di Kota Tangerang ini menimbulkan hilangnya unsur historis pada kawasan ini. Kawasan yang banyak mengandung nilai historis dan budaya ini, membuat Pemerintah Kota Lama Tangerang menetapkan Revitalisasi Kota Lama Tangerang dan menjadikan Kota Lama Tangerang sebagai kawasan wisata budaya. Namun program tersebut belum terealisasi secara optimal. Tujuan studi ini adalah untuk mengkaji Upaya Pelestarian Kota Lama Tangerang dalam Aspek Elemen Kota. Kajian ini, menggunakan aspek elemen kota berdasarkan Hamid Shirvani yang terdiri dari aspek elemen kota yang dibahas adalah building form and massing, open space, pedestrian ways, signage, dan activity support. Aspek-aspek elemen kota tersebut diturunkan lagi kedalam beberapa variabel, yang kemudian penilaian persepsi dan preferensi masyarakat akan dilakukan dengan menggunakan perbandingan kondisi dari masing-masing variabel. Dalam penelitian ini menggunakan dua alat analisis yaitu analisis deskriptif dan Importance Performance Analysis yang terdiri dari analisis gap dan analisis kuadran. Penelitian ini juga menggunakan panduan berupa aspek elemen kota sebagai dasar penelitian. Berdasarkan hasil dari penelitian ini dapat diketahui variabel-variabel yang masuk dalam prioritas utama, pertahankan, prioritas rendah dan berlebihan dalam analisis kuadran serta memberikan kesimpulan dan rekomendasi terhadap variabel dalam kuadran satu sebagai prioritas pengembangan dan variabel dalam kuadran dua sebagai variabel yang harus dijaga agar tidak menurun kualitasnya.

**Kata Kunci:** Kota Lama Tangerang, elemen kota, persepsi dan preferensi

## A. Pendahuluan

Kota lama pada umumnya merupakan kawasan yang menjadi cikal bakal suatu kota. Kawasan ini sering berkembang menjadi pusat pemerintahan, perdagangan, sosial budaya, dan kegiatan perkotaan lainnya. Keberadaan Kota Lama di tengah-tengah kota modern biasanya memiliki nilai lebih dan tetap bertahan di antara arus modernisasi. Nilai sebuah kota lama dapat diukur dari seberapa besar potensi yang ada di dalamnya. Salah satu Kota Lama yang tetap berdiri di Indonesia adalah Kota Lama Tangerang yang terletak di Kecamatan Tangerang Provinsi Banten. Keberadaan Kota Lama Tangerang ini sudah berumur ratusan tahun. Kawasan ini merupakan potongan sejarah, karena dari sinilah Kota Tangerang berasal. Tangerang dan Kota Lama seperti dua sisi yang tak bisa dipisahkan begitu saja. Dan tentu saja ini menghadirkan keunikan tersendiri. Sebuah gradasi yang bisa dibayangkan jarang ada, ketika dua generasi disatukan hingga menciptakan gradasi yang unik dan menarik. Di kawasan ini ditemukan artefak kota lama yang memberikan nilai sejarah bagi Kota Tangerang.

Perkembangan Kota Lama Tangerang ini dimulai dari kedatangan Warga Cina yang mendirikan perkampungan yang diberi nama Petak Sembilan sebagai perkampungan dengan kegiatan usaha pertanian dan perkebunan gula, kopi dan lada yang dikuasai pemerintah Hindia Belanda. Perkembangan selanjutnya Belanda membuat stasiun kereta api lengkap dengan gudang gula. Kota Lama Tangerang tidak bisa terlepas dari empat hal utama yang saling terkait. Keempat hal itu adalah (1) peranan Sungai Cisadane, (2) lokasi Tangerang di tapal batas antara Banten dan Jakarta, (3) status sebagian terbesar daerah Tangerang sebagai tanah partikelir dalam jangka waktu lama, dan (4) bertemunya beberapa etnis dan budaya dalam masyarakat Tangerang (Wahidin Halim, 2008). Sungai Cisadane mempunyai peranan penting dalam pertumbuhan perekonomian di Kota Tangerang baik pada zaman kerajaan maupun zaman pemerintahan Hindia Belanda, selain itu Sungai Cisadane yang membelah tepat di pusat Kota Tangerang membuat Kota Tangerang termasuk salah satu kota pelabuhan pada zaman Hindia Belanda sebagai jalur pedagan, termasuk pedagang-pedagang yang datang dari Negeri Cina.

Kedatangan pedagang-pedagang Cina yang kemudian mendirikan permukiman merasa betah dan tinggal selama bertahun-tahun. Selanjutnya kebudayaan mereka berasimilasi dengan kebudayaan Melayu Betawi yang juga berpindah tempat dari Batavia pada zaman itu. Dari pertemuan itu lahirlah jenis-jenis budaya yang bercirikan Melayu Betawi dan China, seperti tari topeng, gambang kromong, tradisi perkawinan Chiou Thaou, tari cokek. Asimilasi budaya tersebut berlanjut hingga kemerdekaan Indonesia diproklamakan, yang menjadikan Kota Tangerang yang bermula dari Kota Lama Tangerang tidak lepas dari perjalanan sejarah Bangsa Indonesia.

Sampai saat ini pun budaya campuran tersebut masih tetap ada dan dipertahankan oleh beberapa komunitas yang berada di kawasan ini. Namun seiring perjalanan waktu dan perkembangan Kota Tangerang yang pesat, membuat Kota Lama Tangerang terpinggirkan akibat pembangunan kota baru di Kota Tangerang. Bangunan-bangunan kuno yang bersejarah di Kawasan Kota Lama Tangerang ini pun perlahan-lahan mengalami perubahan fisik, seperti bangunan rumah kuno bersejarah yang tak terpakai dan ditinggal pemiliknya sehingga bangunan tak terawat dan menjadi rusak. Gejala penurunan kualitas fisik tersebut dengan mudah dapat diamati pada Kawasan Kota Lama Tangerang yang berada dalam tekanan pembangunan. Kondisi ini menghawatirkan punahnya sejarah pembentuk dan ciri kota yang sebetulnya dapat dijadikan icon dan jatidiri suatu kota.

Dengan kondisi pembangunan yang ada sekarang, budaya membangun pun telah mengalami peningkatan, hal ini terjadi karena kekuatan-kekuatan masyarakat tidak menjadi bagian dalam proses perencanaannya. Kondisi inilah yang digunakan penulis untuk merumuskan masalah yang dikaji dalam studi ini yaitu Kajian Pelestarian Kota Lama Tangerang dalam Aspek Elemen Kota Berdasarkan Persepsi dan Preferensi Pengguna Ruang. Adapun tujuan dari studi penyusunan tugas akhir ini adalah sebagai berikut :

1. Mengidentifikasi karakteristik aspek elemen kota di Kawasan Kota Lama Tangerang.
2. Mengidentifikasi persepsi dan preferensi pengguna ruang yaitu masyarakat, serta tokoh terkait tentang aspek elemen kota dalam upaya pelestarian Kota Lama Tangerang.
3. Menganalisis kesenjangan dalam kuadran antara persepsi dan preferensi pengguna ruang

yaitu masyarakat dan pemerintah serta tokoh terkait tentang aspek elemen kota dalam upaya pelestarian kawasan Kota Lama Tangerang.

Berdasarkan tujuan tersebut maka sasaran yang ingin dicapai dalam studi ini adalah sebagai berikut:

1. Memberikan pembahasan berupa hasil identifikasi aspek elemen Kota Lama Tangerang.
2. Memberikan pembahasan berupa hasil persepsi dan preferensi pengguna ruang yaitu masyarakat terhadap aspek elemen Kota Lama Tangerang.

Memberikan rekomendasi terhadap hasil kesenjangan persepsi dan preferensi pengguna ruang yaitu masyarakat dengan pemerintah

## **B. Kajian Pustaka**

Konservasi secara umum diartikan pelestarian namun demikian dalam khazanah para pakar konservasi memiliki serangkaian pengertian yang berbeda-beda. Istilah konservasi yang biasa digunakan para arsitek mengacu pada Piagam dari *International Council of Monuments and Site* (ICOMOS) tahun 1981 yang dikenal dengan *Burra Charter*.

Menurut Undang-Undang nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata, yang dimaksud dengan pariwisata adalah berbagai macam kegiatan wisata dan didukung berbagai fasilitas serta layanan yang disediakan oleh masyarakat, pengusaha, Pemerintah, dan Pemerintah Daerah. Berdasarkan motivasi wisatawan serta atraksi yang terdapat di daerah tujuan wisata maka kegiatan pariwisata dibedakan dalam dua kelompok besar yaitu pariwisata yang bersifat massal dan pariwisata minat khusus. Jika pada pariwisata jenis pertama lebih ditekankan aspek kesenangan (*leisure*) maka pada tipe kedua penekanannya adalah pada aspek pengalaman dan pengetahuan.

Defenisi persepsi juga diartikan oleh Indrawijaya (2000), sebagai suatu penerimaan yang baik atau pengambilan inisiatif dari proses komunikasi. Lebih lanjut adalah pendapat yang dikemukakan oleh Ralph Linton dalam Harsojo (1997) menyatakan bahwa masyarakat adalah setiap kelompok manusia yang telah cukup lama hidup dan bekerja sama sehingga mereka itu dapat mengorganisasikan dirinya dan berpikir tentang dirinya sebagai kesatuan sosial dengan batas-batas tertentu.

## **C. Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Proses kajian ini menggunakan pendekatan perencanaan elemen kota berdasarkan konsep Hamid Shirvani dan penggalan terhadap persepsi dan preferensi pengguna ruang di kawasan studi. Pendekatan perencanaan elemen kota yang digunakan (Shirvani, 1985), yaitu terdiri atas:

1. *Land Use* (Guna lahan)
2. *Building form and massing* (Bentuk dan Massa Bangunan)
3. *Circulation and parking* (Sirkulasi dan Parkir)
4. *Open Space* (Ruang Terbuka)
5. *Pedestrian ways* (Jalur Pedestrian)
6. *Signage* (Papan Informasi)
7. *Preservation and conservation* (Konservasi)
8. *Activity Support* (Kegiatan Pendukung)

Berdasarkan pendekatan elemen kota, maka diperoleh usulan konsep yang dapat diterapkan di dalam upaya pelestarian dan peningkatan Kawasan Kota Lama Tangerang. Sedangkan dari hasil analisis persepsi dan preferensi pengguna ruang, diperoleh hasil seperti diuraikan pada bagian berikut:

### **Hasil persepsi dan preferensi masyarakat dan pemerintah**

Hasil persepsi pengguna ruang, yang terdiri masyarakat dan pemerintah daerah, dimasukan ke dalam analisis kuadran. Berdasarkan hasil analisis persepsi dan preferensi tersebut diperoleh hasil bahwa prioritas-prioritas utama yang harus segera dibenahi dalam upaya pelestarian Kota Lama sebagai kawasan wisata budaya adalah sebagai berikut.

## Hasil Persepsi dan Preferensi Masyarakat

### 1. Kuadran I (Prioritas Utama)

Variabel-variabel yang terdapat dalam kuadran ini memiliki tingkat kepentingan tinggi menurut responden namun kinerjanya masih rendah. Implikasinya variabel-variabel yang terdapat dalam kuadran ini harus diprioritaskan untuk diperbaiki. Variabel-variabel yang terdapat dalam kuadran ini antara lain: *Ruang Terbuka Hijau (RTH) yang masih kurang baik kuantitas maupun kualitasnya, serta Jalan atau Gang yang masih kurang baik.*

### 2. Kuadran II (Pertahankan)

Variabel-variabel yang terdapat dalam kuadran ini memiliki tingkat kepentingan tinggi dan kinerjanya juga dinilai baik oleh responden. Variabel-variabel yang terdapat dalam kuadran ini merupakan kekuatan atau keunggulan dari Kawasan Kota Lama Tangerang di mata responden. Perlunya menjaga kualitas dan mempertahankan kondisi elemen kota tersebut. Variabel-variabel yang terdapat dalam kuadran ini antara lain: *museum, taman bermain anak-anak, jalan dan trotoar yang masih buruk, event-event budaya, dan klenteng.*

### 3. Kuadran III (Prioritas Rendah)

Variabel-variabel yang terdapat dalam kuadran ini memiliki tingkat kepentingan yang rendah dan kinerjanya juga dinilai kurang baik oleh responden. Perlunya melakukan perbaikan terhadap variabel-variabel tersebut untuk mencegah variabel tersebut bergeser ke kuadran I. Variabel-variabel yang terdapat dalam kuadran ini antara lain: *permukiman, jalan, trotoar, ruko, PKL (pedagang kaki lima), rambu-rambu lalu lintas, dan jalan lingkungan atau gang.*

### 4. Kuadran IV (Berlebihan)

Variabel-variabel yang terdapat dalam kuadran ini memiliki tingkat kepentingan yang rendah menurut responden namun memiliki kinerja yang baik sehingga dianggap berlebihan oleh responden. Peningkatan kinerja pada variabel-variabel ini hanya akan menyebabkan terjadinya pemborosan sumber daya. Variabel-variabel yang terdapat dalam kuadran ini antara lain: *papan iklan, ruko, papan informasi, ruang terbangun.*

## Hasil Persepsi dan Preferensi Pemerintah

### 1. Kuadran I (Prioritas Utama)

Variabel-variabel yang terdapat dalam kuadran ini memiliki tingkat kepentingan tinggi menurut responden namun kinerjanya masih rendah. Implikasinya variabel-variabel yang terdapat dalam kuadran ini harus diprioritaskan untuk diperbaiki. Variabel-variabel yang terdapat dalam kuadran ini antara lain; *Ruang Terbuka Hijau Kurang, Jalan Trotoar Baik, dan Klenteng.*

### 2. Kuadran II (Pertahankan)

Variabel-variabel yang terdapat dalam kuadran ini memiliki tingkat kepentingan yang tinggi dan kinerjanya juga dinilai baik oleh responden. Variabel-variabel yang terdapat dalam kuadran ini merupakan kekuatan atau keunggulan dari Kawasan Kota Lama Tangerang di mata responden. Pemerintah, masyarakat dan swasta perlu menjaga kualitas dan mempertahankan kinerja dari variabel-variabel tersebut. Variabel-variabel yang terdapat dalam kuadran ini antara lain; *Event – Event, Jalan Trotoar Buruk, serta Museum.*

### 3. Kuadran III (Prioritas Rendah)

Variabel-variabel yang terdapat dalam kuadran ini memiliki tingkat kepentingan yang rendah dan kinerjanya juga dinilai kurang baik oleh responden. Pemerintah, masyarakat dan swasta perlu melakukan perbaikan terhadap variabel-variabel tersebut untuk mencegah variabel tersebut bergeser ke kuadran I. Variabel-variabel yang terdapat dalam kuadran ini antara lain: *Taman Bermain Cukup, Papan Iklan Ruko, Jalan Gang Baik, Jalan Gang Kurang Baik, Permukiman, PKL (Pedagang Kaki Lima), dan Ruko.*

### 4. Kuadran IV (Berlebihan)

Variabel-variabel yang terdapat dalam kuadran ini memiliki tingkat kepentingan yang rendah menurut responden namun memiliki kinerja yang baik sehingga dianggap berlebihan oleh responden. Peningkatan kinerja pada variabel-variabel ini hanya akan menyebabkan terjadinya pemborosan sumber daya. Variabel-variabel yang terdapat dalam kuadran ini antara

lain: *Taman Bermain yang masih Kurang, Ruang Terbuka Hijau Cukup, Rambu-Rambu Lalu Lintas, dan Papan Informasi.*

#### D. Kesimpulan

Dari hasil pembahasan analisis elemen kota dan persepsi serta preferensi yang dituangkan ke dalam analisis kuadran, baik dari pihak masyarakat maupun pemerintah, dihasilkan hasil kajian berupa strategi pelestarian Kota Lama Tangerang dalam aspek elemen kota berdasarkan persepsi dan preferensi pengguna ruang sebagai berikut:

1. Meningkatkan dan memperkuat karakter kawasan yang berbudaya lokal dan bersejarah, khususnya bangunan-bangunan bersejarah seperti museum dan kelenteng yang sudah ada.
2. Meningkatkan koordinasi, komunikasi, dan kerjasama antara masyarakat, organisasi dan pemerintah daerah sehingga dapat mendukung kegiatan pelestarian dan pengembangan kawasan.
3. Mengenalkan budaya asimilasi Cina, Betawi, dan Sunda yang telah berkembang, kepada masyarakat luas melalui festival budaya (cap go meh, imlek, dll...)
4. Pemerintah dan organisasi sejarah dan budaya mengadakan sosialisasi kepada masyarakat mengenai sejarah kawasan serta pentingnya pelestarian kawasan kota lama ini menjadi daya tarik wisata.
5. Mengadakan event-event atau acara khusus yang mengangkat tradisi dan budaya asimilasi Cina, Betawi, dan Sunda sebagai kegiatan rutin untuk meningkatkan minat dan apresiasi wisatawan dan masyarakat.
6. Mencegah semakin terkikisnya budaya dengan pengenalan dan pembelajaran sejarah kota kepada generasi muda.
7. Melibatkan peran setiap masyarakat dalam setiap kegiatan penggunaan, pengawasan, perlindungan, pemeliharaan dan pengembangan kawasan
8. Mengembalikan fungsi setiap elemen kota

Berdasarkan hasil analisis persepsi dan preferensi, *gap* serta kuadran yang telah dilakukan terhadap masyarakat dan pemerintah, maka dapat diketahui tingkat kepentingan aspek elemen kota serta arahan untuk arahan pengembangan yang menjadi prioritas utama dalam upaya pelestarian Kota Lama Tangerang sebagai berikut.

**Tabel 1.** Rekomendasi Kawasan Kota Lama Tangerang

No	Variabel	Masyarakat			
		Kuadran 1 Prioritas Utama	Kuadran 2 Pertahankan	Kuadran 3 Prioritas Rendah	Kuadran 4 Berlebihan
1	Ruko			✓	
2	Permukiman			✓	
3	Klenteng		✓		
4	Museum		✓		
5	Taman Bermain Kurang		✓		
6	Taman Bermain Cukup			✓	
7	Ruang Terbuka Hijau Cukup				✓
8	Ruang Terbuka Hijau Kurang	✓			
9	Jalan Gang Kurang Baik	✓			
10	Jalan Gang Baik			✓	
11	Jalan Trotoar Buruk		✓		
12	Jalan Trotoar Baik			✓	
13	Papan Iklan Ruko				✓
14	Rambu-rambu Lalu Lintas			✓	

15	Papan Informasi				✓
16	PKL (Pedagang Kaki Lima)			✓	
17	Museum		✓		
18	Event - Event		✓		

Sumber: Hasil Analisis

Kawasan Pasar Lama Tangerang sebagai ciri khas kawasan kota lama memiliki potensi untuk menjadi daya tarik wisata, terutama daya tarik wisata budaya, kuliner, dan memori atau sejarah kota. Di kawasan ini terdapat bangunan bersejarah hingga ritual budaya yang mencirikan kearifan lokal dapat dipertahankan. Permasalahan yang terdapat di Kawasan Pasar Lama Tangerang adalah kurangnya penataan terhadap bangunan bersejarah dan ruang publik, serta kurangnya interaksi atau sosialisasi antara pihak pemerintah dan masyarakat sehingga dalam hasil analisis studi masih ada beberapa variabel yang tidak sinkron atau tidak bersesuaian tingkat kepentingan dalam upaya pelestarian Kota Lama Tangerang dalam aspek elemen kota.

Dari kesimpulan yang telah dikemukakan pada bagian ini, selanjutnya akan disampaikan rekomendasi sebagai masukan bagi pemerintah Kota Tangerang untuk merevitalisasi kawasan Kota Lama Tangerang dan juga sesuai dengan harapan masyarakat di Kawasan Kota Lama Tangerang, rekomendasi ini di ambil dari hasil analisis dengan menggunakan teknik analisis *Importance Performance Analysis*, yaitu sebagai berikut:

1. Memprioritaskan pengembangan variabel-variabel yang terdapat di prioritas utama dalam analisis kuadran, yaitu ruang terbuka hijau kurang dan jalan gang kurang baik.
2. Mempertahankan/menjaga variabel-variabel yang terdapat dalam pertahankan dalam analisis kuadran, agar variabel-variabel ini tidak menurun kualitasnya, karena variabel-variabel yang terdapat dalam pertahankan merupakan ciri khas dari Kawasan Kota Lama Tangerang, yaitu klenteng, bangunan museum, dan kegiatan khusus atau event-event.
3. Mempertahankan dan mengembangkan variabel-variabel dari aspek elemen kota yang dianggap sangat penting bagi masyarakat.

#### Daftar Pustaka

- [1] Catanese, Anthony J. dan James C. Snyder. (1992) *Perencanaan Kota*, Penerbit Erlangga, Jakarta
- [2] Halim, W. *Ziarah Budaya Kota Tangerang*, Pemerintah Kota Tangerang, 2008
- [3] Shirvani, Hamid. 1985. *The Urban Design Process*. New Yoork: Van Nostrand Reinhold.
- [4] Z.M, Hidajat, Drs. *Masyarakat dan Kebudayaan Cina Indonesia*. Penerbit Tarsito, Bandung
- [5] Badan Pusat Statistik. 2014. *Kota Tangerang Dalam Angka Tahun 2014*. Tangerang BPS Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang 2012-2032
- [6] Adishakti, Laretna T. 2003. *Program Pelestarian Kawasan Pusaka Study Group for Architecture and Urban Heritage Conservation*, Department of Architecture, Faculty Engineering, Gadjah Mada University, Yogyakarta.
- [7] Budi Sulistityo, A (2006). *Kajian Pasar Lama Berdasarkan Preferensi Serta Persepsi Masyarakat Sekitar di Kota Pematang*. Magister Pembangunan Wilayah dan Kota, Universitas Diponegoro.
- [8] Dewi, Nindya Rosita. 2013. *Partisipasi Masyarakat dalam Pelestarian Kawasan Cagar Budaya (Studi Kasus: Kawasan Cagar Budaya Peneleh, Surabaya)*. Tesis. Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Teknik Sipil dan Perencanaan Institut Teknologi Sepuluh Nopember. Surabaya
- [9] Medtry. (2008), *Revitalisasi Kota Lama di Kota Tangerang*, Tesis, Bidang Khusus Rancang Kota, Perencanaan Wilayah dan Kota, ITB, Bandung