

---

# PERKEMBANGAN KOTA LAMA TANGERANG DAN POTENSINYA SEBAGAI DESTINASI WISATA PUSAKA

Andhi Seto Prasetyo<sup>1</sup>, Titin Fatimah<sup>2</sup>, Rita Padawangi<sup>3</sup>

Universitas Mercu Buana<sup>1</sup>, Universitas Tarumanagara<sup>2</sup>, National University of Singapore<sup>3</sup>

Email : <sup>1</sup>andhiseto@gmail.com; <sup>2</sup>titin.fatimah@gmail.com; <sup>3</sup>ritapd@nus.edu.sg

## ABSTRAK

Kawasan Kota Lama Tangerang termasuk dalam Kawasan Strategis dari sudut Kepentingan Sosial dan Budaya yaitu kawasan bersejarah seluas kurang lebih 30 (tiga puluh) hektar yang berada di Kelurahan Sukasari dan Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang. Di dalam kawasan Kota Lama Tangerang terdapat kawasan inti yang terdiri dari tiga blok utama yaitu Blok Kota Lama, Blok Masjid Agung-Pendopo dan Blok Stasiun Kereta Api. Blok Kota Lama adalah kawasan dengan fungsi/aktivitas yang lebih di dominasi oleh kawasan heritage dengan bangunan cagar budayanya dan permukiman yang masih mempertahankan karakter jalannya dan beberapa rumah yang masih mempertahankan arsitektur Tiongkok. Di dalam Blok Kota Lama terdapat dua blok perkampungan etnis yaitu Blok Perkampungan Tionghoa (pecinan) dan Blok Perkampungan Muslim. Tradisi dan budaya lokal yang dipengaruhi oleh etnis Tionghoa dan etnis Pribumi masih dilestarikan sampai saat ini. Sehingga Kota Lama Tangerang berpotensi untuk dikembangkan sebagai destinasi wisata pusaka. Namun sejalan dengan dinamika Kota Tangerang yang terus berkembang dengan pesat, peninggalan bangunan-bangunan bersejarah telah mengalami perubahan bentuk dan fungsi, penurunan kualitas lingkungan dan bahkan kehancuran. Selain itu Pemerintah Kota Tangerang belum mempunyai Perda Cagar Budaya. Kondisi tersebut menyebabkan kawasan Kota Lama Tangerang kehilangan nilai-nilai historisnya. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi perkembangan Kota Lama Tangerang dan potensinya sebagai destinasi wisata pusaka. Pendekatan yang diterapkan dalam penelitian ini berparadigma pada pendekatan induktif dan metodologi penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Blok Kota Lama memiliki pusaka budaya ragawi, pusaka budaya tak ragawi dan pusaka alam yang berpotensi untuk dikembangkan menjadi objek wisata pusaka. Blok Kota Lama memiliki beberapa benda cagar budaya yang ditetapkan oleh Balai Pelestarian Peninggalan Purbakala Serang (BP3S) diantaranya yaitu Kelenteng Boen Tek Bio, Rumah Arsitektur Cina (Museum Benteng Heritage), Masjid Jami dan Makam Kalipasir. Perkembangan Blok Perkampungan Pecinan saat ini sangat memprihatinkan. Wajah bangunan khas pecinan sebagian besar sudah berubah menjadi bangunan moderen dan bangunan budidaya walet. Hanya tinggal sedikit saja bangunan yang masih berciri khas pecinan.

**Kata Kunci :** Kota lama, pusaka, pariwisata kota pusaka

## ABSTRACT

*Old Town area of Tangerang included in the Strategic Area of Social and Cultural Interests corner is the historical district of approximately 30 (thirty) hectares located in the Sukasari Village and Sukarasa Village, District Tangerang. In the Old Town area of Tangerang are the core area consists of three main blocks, namely Old Town Block, Grand Mosque Block and Train Station Block. Block of the Old Town is the area with activities dominated by heritage with cultural heritage buildings and settlements that still retains the character of the course and some houses still retain Chinese architecture. In the Old Town Block, there are two ethnic settlement blocks namely Chinatown Block and Muslim Village Block. Tradition and local culture influenced by natives and Chinese ethnic still preserved until today. So the old town of Tangerang can be potential to be developed as a heritage tourism destination. The rapid development of Tangerang city causes historic buildings go through changes in form and function, environmental degradation and destruction. Furthermore, Tangerang City Government does not have heritage legislation. This condition causes the old town of Tangerang losing its historical values. The purpose of this study is*

*to identify the development of the Old Town of Tangerang and its potential as a tourist destination heritage. The research was carried out through field survey and in-depth interview as main data collection and literature study as the secondary one. The results showed Block the Old Town has tangible cultural heritage, intangible cultural heritage and natural heritage which is a potential to be developed for heritage tourism attraction. Block of the Old Town has some of the objects of cultural heritage established by Archaeological Heritage Preservation Hall Serang among which the Boen Tek Bio temple, houses the Chinese Architecture (Museum Benteng Heritage), Jami Mosque and Tomb Kalipasir. Block development Village Chinatown today is very worrying. The face of a typical building of Chinatown largely been turned into a modern building and building swiftlet farming. Only a few buildings stayed still distinctively Chinatown.*

**Keyword : Old town, heritage, urban heritage tourism**

## 1. PENDAHULUAN

Kota Tangerang sebagai wilayah yang memiliki latar belakang budaya dan industri-industri besar serta tempat wisata, mengundang dunia untuk melihat dan menggali potensi-potensi Tangerang yang tumbuh subur untuk diberdayakan (Halim, 2011). Sejarah Tangerang tidak bisa dilepaskan dari empat hal utama yang saling terkait (Halim, 2011). Keempat hal itu adalah peranan Sungai Cisadane; lokasi Tangerang di tapal batas antara Banten dan Jakarta; status bagian terbesar daerah Tangerang sebagai tanah partikelir dalam jangka waktu lama; dan bertemunya beberapa etnis dan budaya dalam masyarakat Tangerang (Halim, 2011).

Etnis Tionghoa Tangerang memang sulit dipisahkan dengan kawasan Pasar Lama, Kota Lama Tangerang, yang terletak di tepi sungai Cisadane dan merupakan permukiman pertama masyarakat Tionghoa di sana (Halim, 2011). Struktur tata ruangnya sangat baik dan itu merupakan cikal bakal terbentuknya Kota Tangerang (Halim, 2011). Mereka tinggal di tiga gang, yang sekarang dikenal sebagai Gang Kalipasir, Gang Tengah (Cilangkap), dan Gang Gula (Cirarab). Sayangnya, sekarang tinggal sedikit saja bangunan yang masih berciri khas pecinan (Halim, 2011).

Kawasan Kota Lama Tangerang termasuk dalam Kawasan Strategis dari sudut Kepentingan Sosial dan Budaya yaitu kawasan bersejarah seluas kurang lebih 30 (tiga puluh) hektar yang berada di Kelurahan Sukasari dan Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang (RTRW Kota Tangerang Tahun 2012 – 2032). Berdasarkan nilai historisnya, arahan pengembangan di kawasan Kota Lama meliputi revitalisasi Blok Kota Lama/kawasan heritage, Blok Masjid Agung-Pendopo dan Blok Stasiun Kereta Api (RTRW Kota Tangerang Tahun 2012 – 2032). Blok Kota Lama adalah kawasan dengan

fungsi/aktivitas yang lebih di dominasi oleh kawasan heritage dengan bangunan cagar budayanya dan permukiman yang masih mempertahankan karakter jalannya dan beberapa rumah yang masih mempertahankan arsitektur Tiongkok (RTBL Kawasan Pusat Kota Kecamatan Tangerang Focus Group Discussion-2 tahun 2014).

Di dalam Blok Kota Lama terdapat dua blok perkampungan etnis yaitu Blok Perkampungan Tionghoa (pecinan) dan Blok Perkampungan Muslim disekitar Masjid Kalipasir. Blok perkampungan pecinan terdiri dari permukiman petak sembilan, Kelenteng dan Pasar. Sedangkan blok perkampungan muslim terdiri dari Masjid Kalipasir dan deretan rumah penduduk. Tradisi dan budaya lokal yang dipengaruhi oleh etnik Tionghoa masih dilestarikan sampai saat ini.

Dengan potensi-potensi tersebut Kota Lama Tangerang sangat berpotensi untuk dikembangkan sebagai destinasi wisata pusaka khususnya di Blok Kota Lama. Sebagai kota yang dihuni oleh penduduk multi etnis, Tangerang banyak meninggalkan bangunan-bangunan dengan nilai historis yang kental. Hal tersebut merupakan modal yang sangat besar bagi konsep Pariwisata Kota Pusaka. Pengembangan Kota Lama Tangerang sebagai destinasi wisata pusaka berpotensi menjadi sebuah new landmark Kota Tangerang yang dapat di promosikan sebagai daya tarik wisata kota.

Sejalan dengan dinamika Kota Tangerang yang terus berkembang dengan pesat, peninggalan-peninggalan kolonial Belanda yang berupa struktur kota pecinan dan bangunan-bangunan dengan arsitekturnya yang khas, telah mengalami perubahan bentuk dan fungsi, penurunan kualitas lingkungan dan bahkan kehancuran. Selain itu Pemerintah Kota Tangerang belum mempunyai Perda Cagar Budaya sehingga tidak ada hukum yang mengikat jika pemilik bangunan tua merubah bentuk ataupun fungsinya. Kondisi tersebut menyebabkan

kawasan Kota Lama Tangerang kehilangan nilai-nilai historisnya.

Hal tersebut mendorong dilakukannya penelitian ini yang diarahkan untuk menjawab pertanyaan : “Bagaimana perkembangan Kota Lama Tangerang saat ini dan potensi apa saja yang dapat dikembangkan menjadi daya tarik wisata kota pusaka?”. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi perkembangan Kota Lama Tangerang dan potensinya sebagai destinasi wisata pusaka.



**Gambar 1. Kawasan Kota Lama Tangerang**

Sumber : diolah dari google maps

## 2. METODOLOGI

Pendekatan yang diterapkan dalam penelitian ini berparadigma pada pendekatan induktif. Pendekatan induktif adalah pendekatan yang dilakukan untuk membangun sebuah teori berdasarkan hasil pengamatan atau observasi. Pendekatan induktif tidak dimulai dengan mengajukan hipotesis dan kemudian menguji kebenarannya (deduktif), melainkan bergerak dari bawah dengan mengumpulkan data sebanyak mungkin tentang sesuatu, dan dari data itu dicari pola-pola, hukum, prinsip-prinsip, dan akhirnya menarik kesimpulan dari analisis yang telah dilakukan. Penelitian ini berangkat dari teori-teori yang berkaitan dengan pariwisata kota pusaka. Metodologi penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif deskriptif yang mengharuskan peneliti untuk melakukan observasi langsung. Peneliti hadir, mencatat, berpikir dan menemukan nilai itu. Selain itu, peneliti dijadikan sebagai alat ukur wawancara, mengamati dan membuat catatan lapangan.

Data yang diperoleh akan bersifat kualitatif yaitu data yang diuraikan tidak dalam bentuk angka, tetapi misalnya dalam bentuk foto, hasil observasi yang terkait dengan penelitian ini seperti kondisi eksisting

lingkungan, bangunan-bangunan tua, aktivitas masyarakat dan sebagainya. Objek penelitian berupa kondisi lapangan, dokumen peraturan/kebijakan, dan para pemangku kepentingan (tokoh masyarakat dan pemerintah selaku pemangku kebijakan).

Pada penelitian ini teknik pengambilan sampling dilakukan secara purposif, dimana sampel yang dipilih memiliki karakteristik khusus yaitu para pelaku yang mengetahui secara jelas mengenai perkembangan kota lama Tangerang, aktivitas masyarakat dan kegiatan-kegiatan kebudayaan yang ada di dalam Kota Lama Tangerang. Dalam penelitian ini jumlah sampel tidak dibatasi, wawancara akan berhenti pada saat narasumber sudah tidak lagi memberikan informasi baru atau cenderung mengulang-ngulang informasi yang sama dengan narasumber sebelumnya.



**Gambar 2. Lokasi Penelitian Blok Kota Lama**

Sumber : diolah dari google maps

## 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 3.1. Perkembangan Kota Lama Tangerang

Saat ini di dalam Blok Kota Lama Tangerang terdapat cagar budaya yang ditetapkan oleh Balai Pelestarian Peninggalan Purbakala Serang (BP3S) pada tanggal 25 Agustus 2011 diantaranya yaitu Kelenteng Boen Tek Bio, Rumah Arsitektur Cina (Museum Benteng Heritage), Masjid Jami dan Makam Kalipasir. Selain tiga cagar budaya yang ada di dalam Kawasan Pusat Kota Lama Tangerang, terdapat enam cagar budaya lainnya yang ditetapkan oleh BP3S di kota Tangerang yaitu Lembaga Pemasarakatan Anak Pria, Lembaga Pemasarakatan Anak Wanita, Lembaga Pemasarakatan Pemuda IIA dan Stasiun Kereta Api Tangerang (Dundu, 2011).



**Gambar 3. Lokasi Cagar Budaya di Blok Kota Lama**  
 Sumber : Survei, Dokumentasi dan Analisis Penulis, 2014

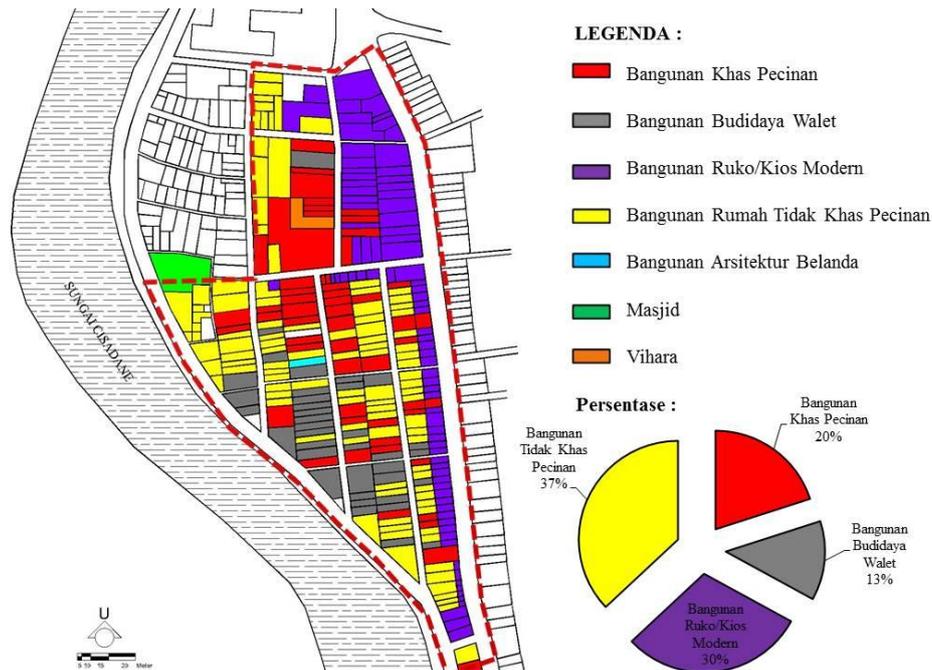
### 3.2. Blok Perkampungan Pecinan

Perkembangan blok perkampungan Pecinan Pasar Lama Tangerang saat ini sangat memprihatinkan. Wajah bangunan khas pecinan sebagian besar sudah berubah menjadi bangunan moderen dan bangunan budidaya walet. Bangunan Ruko moderen mendominasi di sepanjang koridor Jalan Ki Samaun yang merupakan daerah perdagangan dan jasa serta kegiatan ekonomi usaha kecil dan menengah. Hanya beberapa saja Ruko yang masih berciri khas pecinan di sepanjang koridor Jalan Kisamaun. Bila dilihat di sepanjang koridor Jalan Kalipasir Indah (pinggir sungai cisadane) wajah bangunan khas pecinan sebagian besar berubah bentuk dan fungsi sebagai rumah budidaya walet yang memiliki ketinggian hingga 3 lantai. Kondisi tersebut menyebabkan nilai historis di kawasan ini sedikit hilang. Banyak orang tidak tahu keberadaan kawasan ini memiliki nilai historis karena bangunan-bangunan langgam pecinan yang masih ada tersembunyi di balik ruko moderen dan rumah budidaya walet.

Beberapa bangunan-bangunan kuno berlanggam khas pecinan masih dapat ditemui di ketiga koridor Gang (Gang Kalipasir, Gang Gula/Cirarab, dan Gang Tengah/Cilangkap) dan di sekitar Kelenteng Boen Tek Bio. Sebagian besar kondisi bangunan pecinan di ketiga koridor Gang dan di sekitar Kelenteng Boen Tek Bio dalam keadaan tidak terawat bahkan ada yang hancur. Sisa-sisa bangunan peninggalan

pada zaman kolonial Belanda tersebut memang belum dibenahi secara optimal dan perlu rekonstruksi sejarah dan upaya pemeliharaan bangunan-bangunan yang masih tersisa.

Belum adanya Perda Cagar Budaya di Pemerintahan Kota Tangerang menyebabkan banyak pemilik bangunan tua merubah bentuk dan fungsi bangunan tersebut menjadi bangunan moderen ataupun rumah budidaya walet karena tidak ada hukum yang mengikat. Berdasarkan survei dan observasi yang dilakukan oleh penulis, dapat diketahui bahwa persentase bangunan-bangunan kuno berarsitektur pecinan yang masih ada di kawasan Pecinan Pasar Lama Tangerang adalah sebesar 20%, bangunan-bangunan yang sudah berubah bentuk dan fungsi menjadi rumah budidaya walet adalah sebesar 13%, bangunan-bangunan yang berubah bentuk menjadi Ruko/Kios moderen adalah sebesar 30% dan bangunan-bangunan rumah yang sudah tidak berciri khas pecinan adalah sebesar 37%. Bangunan-bangunan tua berlanggam khas arsitektur pecinan yang masih ada terkonsentrasi di pusat kawasan yaitu area Kelenteng Boen Tek Bio dan sekitarnya. Untuk lebih jelas melihat kondisi eksisting bangunan-bangunan yang berada di kawasan Pecinan Pasar Lama Tangerang dapat dilihat pada Gambar 4. Pemetaan Bangunan di Blok Pecinan Pasar Lama Tangerang.



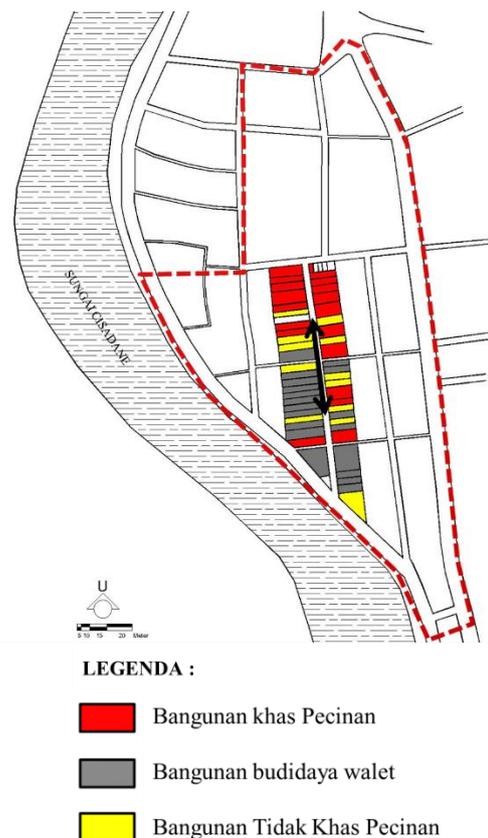
**Gambar 4. Pemetaan Bangunan di Blok Pecinan**

Sumber : Survei dan Analisis Penulis, 2014

### 3.3. Gang Cilangkap

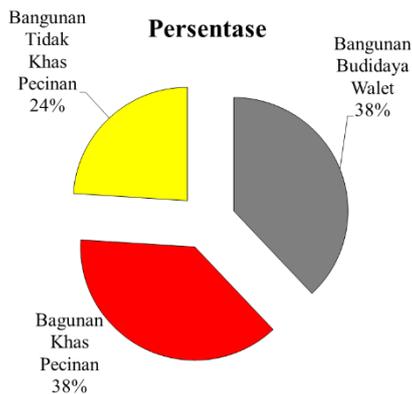
Gang Tengah/Gang Cilangkap merupakan sumbu utama dalam kawasan ini yang menghubungkan Kelenteng Boen Tek Bio di sebelah Utara dan dermaga lama yang ada di sebelah selatan. Namun dermaga lama tersebut saat ini sudah tidak terlihat lagi jejaknya. Bangunan-bangunan kuno berarsitektur pecinan masih banyak ditemui di Gang Tengah/Gang Cilangkap ini dibandingkan dengan Gang lainnya. Namun bangunan-bangunan yang sudah berubah bentuk dan fungsi menjadi rumah budidaya walet juga banyak di temui di Gang Tengah/Gang Cilangkap dibandingkan dengan Gang lainnya.

Berdasarkan survei dan observasi yang dilakukan oleh penulis, dapat diketahui bahwa persentase bangunan-bangunan kuno berarsitektur pecinan yang masih ada di Gang Tengah/Gang Cilangkap adalah sebesar 38%, bangunan-bangunan yang sudah berubah bentuk dan fungsi menjadi rumah budidaya walet adalah sebesar 38%, dan bangunan-bangunan rumah yang sudah tidak berciri khas pecinan adalah sebesar 24%. Untuk lebih jelas melihat kondisi eksisting Gang Tengah/Gang Cilangkap dapat dilihat pada Gambar 5, 6, 7 dan 8.



**Gambar 5. Pemetaan Bangunan di Gang Cilangkap**

Sumber : Survei dan Analisis Penulis, 2014



**Gambar 6. Diagram Persentase Pemetaan Bangunan di Gang Cilangkap**  
 Sumber : Survei dan Analisis Penulis, 2014



**Gambar 7. Kondisi Eksisting Bangunan Khas Pecinan di Gang Cilangkap**  
 Sumber : Survei dan Dokumentasi Penulis, 2014

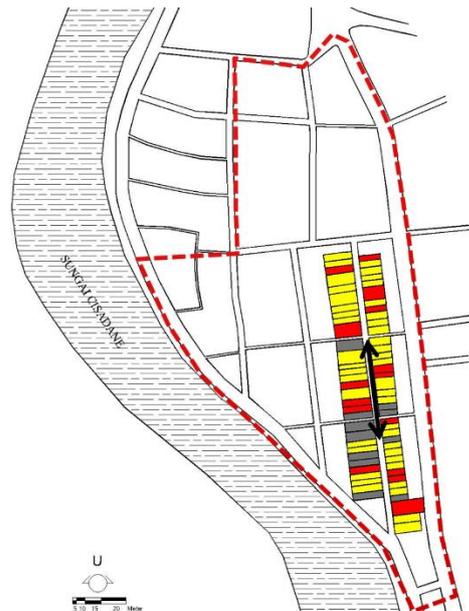


**Gambar 8. Kondisi Eksisting Bangunan Budaya Walet di Gang Cilangkap**  
 Sumber : Survei dan Dokumentasi Penulis, 2014

### 3.4. Gang Cirarab

Berbeda dengan di Gang Tengah/Cilangkap, bangunan-bangunan kuno berarsitektur pecinan di Gang Gula/Cirarab hanya tinggal beberapa saja yang masih ada. Berdasarkan survei dan observasi yang dilakukan oleh penulis, dapat diketahui bahwa persentase bangunan-

bangunan kuno berarsitektur pecinan yang masih ada di Gang Gula/Cirarab adalah sebesar 21%, bangunan-bangunan yang sudah berubah bentuk dan fungsi menjadi rumah budidaya walet adalah sebesar 16%, dan bangunan-bangunan rumah yang sudah tidak berciri khas pecinan adalah sebesar 63%. Untuk lebih jelas melihat kondisi eksisting Gang Gula/Cirarab dapat dilihat pada Gambar 9, 10, 11 dan 12.

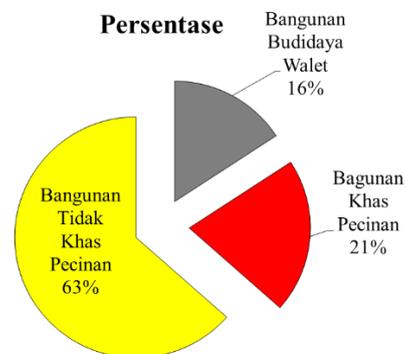


LEGENDA :

- Bangunan khas Pecinan
- Bangunan budidaya walet
- Bangunan Tidak Khas Pecinan

**Gambar 9. Pemetaan Bangunan di Gang Cirarab**

Sumber : Survei dan Analisis Penulis, 2014



**Gambar 10. Diagram Persentase Pemetaan Bangunan di Gang Cirarab**

Sumber : Survei dan Analisis Penulis, 2014



**Gambar 11. Kondisi Eksisting Bangunan Khas Pecinan di Gang Cirarab**

Sumber : Survei dan Dokumentasi Penulis, 2014

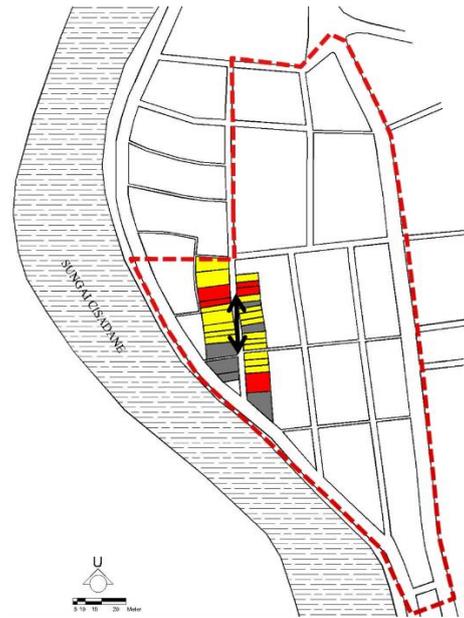


**Gambar 12. Kondisi Eksisting Bangunan Budaya Walet di Gang Cirarab**

Sumber : Survei dan Dokumentasi Penulis, 2014

### 3.5. Gang Kalipasir

Sama halnya dengan di Gang Gula/Cirarab, bangunan-bangunan kuno berarsitektur pecinan hanya beberapa saja yang masih ada di Gang Kalipasir. Berdasarkan survei dan observasi yang dilakukan oleh penulis, dapat diketahui bahwa persentase bangunan-bangunan kuno berarsitektur pecinan yang masih ada di Gang Kalipasir adalah sebesar 10%, bangunan-bangunan yang sudah berubah bentuk dan fungsi menjadi rumah budaya walet adalah sebesar 12%, dan bangunan-bangunan rumah yang sudah tidak berciri khas pecinan adalah sebesar 78%. Untuk lebih jelas melihat kondisi eksisting Gang Kalipasir dapat dilihat pada Gambar 13, 14, 15 dan 16.

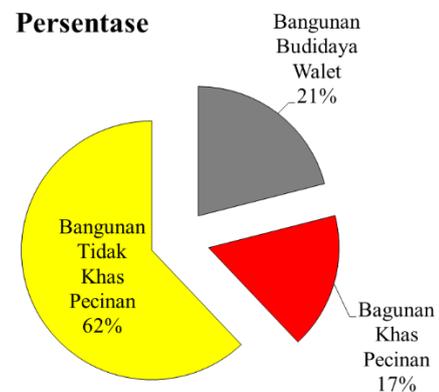


LEGENDA :

- Bangunan khas Pecinan
- Bangunan budaya walet
- Bangunan Tidak Khas Pecinan

**Gambar 13. Pemetaan Bangunan di Gang Kalipasir**

Sumber : Survei dan Analisis Penulis, 2014

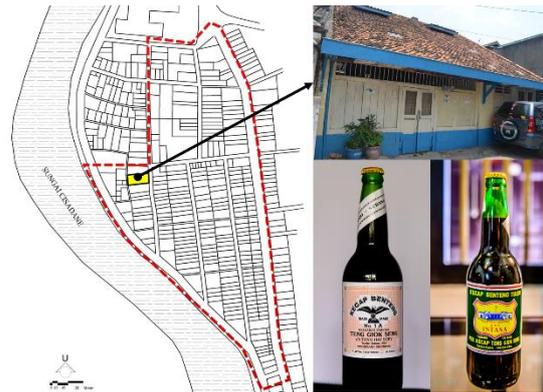


**Gambar 14. Diagram Persentase Pemetaan Bangunan di Gang Kalipasir**

Sumber : Survei dan Analisis Penulis, 2014



**Gambar 15. Kondisi Eksisting Bangunan Khas Pecinan di Gang Kalipasir**  
Sumber : Survei dan Dokumentasi Penulis, 2014



**Gambar 17. Pabrik Kecap Benteng**  
Sumber : Survei, Dokumentasi Penulis, 2014 dan Fotografer Botol Kecap oleh Iksa



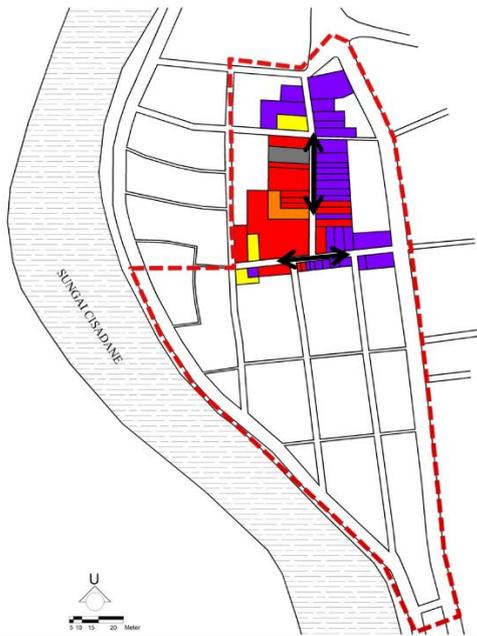
**Gambar 16. Kondisi Eksisting Bangunan Budidaya Walet di Gang Kalipasir**  
Sumber : Survei dan Dokumentasi Penulis, 2014

Di dalam Gang Kalipasir terdapat pabrik kecap yang sudah berdiri dan beroperasi sejak tahun 1882 hingga sekarang. Pabrik kecap ini didirikan oleh Teng Hay Soey dan diteruskan oleh Teng Giok Seng. Kecap yang diproduksi hingga sekarang ini dikenal dengan Kecap Benteng merujuk pada sebutan "cina benteng" yang merupakan sebutan dari masyarakat etnis Tiongkok Tangerang. Saat ini kecap tersebut menggunakan dua merek/label yaitu label Cap Istana dan label burung yang disertai klaim Kecap Benteng Tulen (Iksa, 2014). Keberadaan pabrik dan Kecap Benteng yang didirikan oleh Teng Hay Soey tersebut merupakan sebuah potensi daya tarik wisata di pusat kota lama Tangerang. Pabrik dan kecap tersebut dapat dijadikan salah satu tujuan wisatawan dan oleh-oleh makanan khas Tangerang.

### 3.6. Pasar Lama

Pasar Lama terletak di dalam kawasan pecinan tepatnya berada di timur Kelenteng Boen Tek Bio atau berada di Gang/Jalan Cilame dan Gang/Jalan Bhakti. Para pedagang pasar berjualan di kios/ruko dan membuka meja lapak di sepanjang koridor Jalan Cilame dan Jalan Bhakti. Aktivitas perdagangan di Pasar Lama dimulai dari subuh hingga siang hari atau sekitar pukul 05.00 WIB - 13.00 WIB. Di Gang/Jalan Cilame dan Gang/Jalan Bhakti terdapat dua tempat ibadah yaitu Kelenteng Boen Tek Bio dan Vihara Padumuttara. Di kedua Gang tersebut suasana pecinan masih terasa karena terdapat beberapa bangunan berlanggam khas pecinan seperti dua bangunan cagar budaya yaitu Kelenteng Boen Tek Bio dan Museum Benteng Heritage.

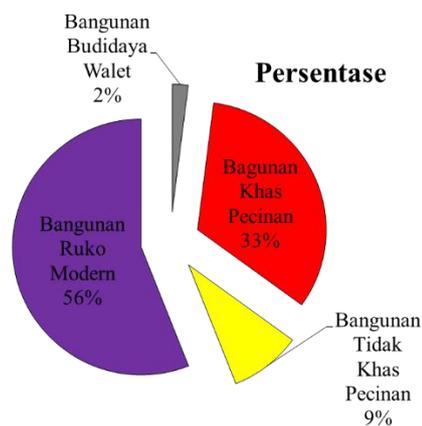
Berdasarkan survei dan observasi yang dilakukan oleh penulis, dapat diketahui bahwa persentase bangunan-bangunan kuno berarsitektur pecinan yang masih ada di sepanjang koridor Gang Cilame dan Gang Bhakti adalah sebesar 33%, bangunan-bangunan yang sudah berubah bentuk dan fungsi menjadi rumah budidaya walet adalah sebesar 2%, bangunan-bangunan yang sudah berubah bentuk menjadi kios/ruko modern adalah sebesar 56% dan bangunan-bangunan rumah yang sudah tidak berciri khas pecinan adalah sebesar 9%. Untuk lebih jelas melihat kondisi eksisting bangunan-bangunan di Gang Cilame dan Gang Bhakti dapat dilihat pada Gambar 18, 19, 20 dan 21.



LEGENDA :

- Bangunan khas Pecinan
- Bangunan budaya walet
- Rumah Tidak Khas Pecinan
- Bangunan Ruko

**Gambar 18. Pemetaan Bangunan di Gang Cilame dan Gang Bhakti**  
 Sumber : Survei dan Analisis Penulis, 2014



**Gambar 19. Diagram Persentase Pemetaan Bangunan di Gang Cilame dan Gang Bhakti**  
 Sumber : Survei dan Analisis Penulis, 2014



**Gambar 20. Kondisi Eksisting Bangunan Khas Pecinan di Gang Cilame dan Gang Bhakti**  
 Sumber : Survei dan Dokumentasi Penulis, 2014

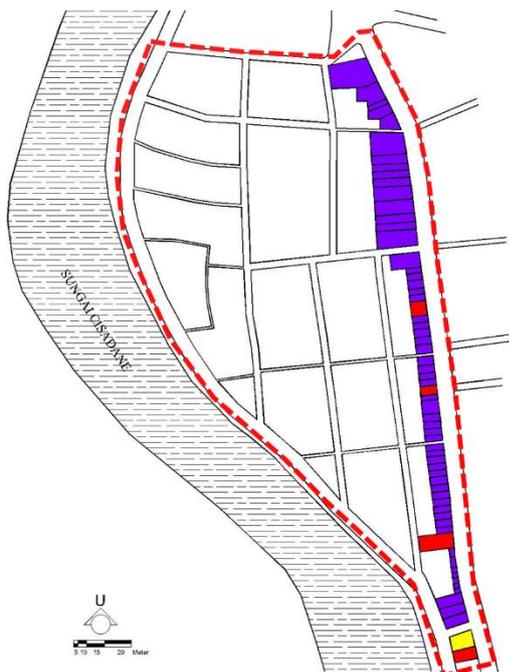


**Gambar 21. Kondisi Eksisting Bangunan Ruko dan Budaya Walet di Gang Cilame dan Gang Bhakti**  
 Sumber : Survei dan Dokumentasi Penulis, 2014

### 3.7. Koridor Jalan Ki Samaun

Koridor Jalan Ki Samaun merupakan kawasan perdagangan dan jasa serta kegiatan ekonomi usaha kecil dan menengah. Koridor ini terkenal sebagai pasar di pagi hingga sore hari serta pusat makanan kaki lima di malam hari. Jalan Ki Samaun merupakan jalur utama untuk memasuki Pasar Lama dan kawasan Pecinan. Di sepanjang koridor Jalan Ki Samaun bangunan-bangunan khas pecinan sudah berubah bentuk menjadi ruko moderen.

Berdasarkan survei dan observasi yang dilakukan oleh penulis, dapat diketahui bahwa persentase bangunan-bangunan kuno berarsitektur pecinan yang masih ada di sepanjang koridor Jalan Ki Samaun bagian ruas kanan jalan adalah sebesar 6%, bangunan-bangunan yang sudah tidak berciri khas pecinan adalah sebesar 2% dan bangunan-bangunan yang sudah berubah bentuk menjadi kios/ruko moderen adalah sebesar 92%. Untuk lebih jelas melihat kondisi eksisting bangunan-bangunan di koridor Jalan Ki Samaun bagian ruas kanan jalan dapat dilihat pada Gambar 22, 23 dan 24.

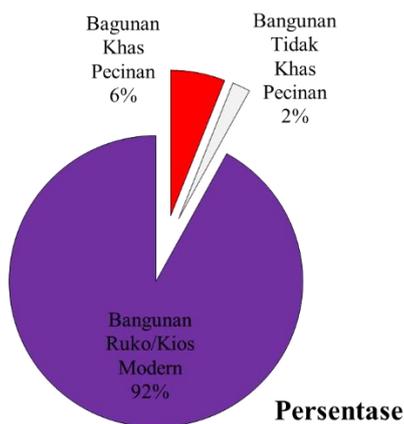


LEGENDA :

- Bangunan khas Pecinan
- Rumah Tidak Khas Pecinan
- Bangunan Ruko/Kios Modern

**Gambar 22. Pemetaan Bangunan di ruas kanan Jalan Kisamaun**

Sumber : Survei dan Analisis Penulis, 2014



**Gambar 23. Diagram Persentase Pemetaan Bangunan di ruas kanan Jalan Kisamaun**

Sumber : Survei dan Analisis Penulis, 2014



**Gambar 24. Kondisi Eksisting Bangunan Khas Pecinan dan Ruko Modern di Jalan Ki Samaun**  
Sumber : Survei dan Dokumentasi Penulis, 2014

### 3.8. Blok Perkampungan Muslim Kalipasir

Perkampungan ini merupakan perkampungan yang mayoritas warganya adalah pribumi dan memeluk agama islam. Seperti perkampungan pada umumnya di Indonesia, kondisi perkampungan muslim Kalipasir di dominasi oleh bangunan rumah tinggal berarsitektur lokal dan berarsitektur moderen. Tidak ada suasana Kota Lama jika memasuki perkampungan ini. Suasana yang didapat adalah seperti memasuki kompleks/cluster dengan rumah berderet bergaya modern dan lokal.

Tidak seperti di dalam perkampungan Pecinan yang memiliki daya tarik bangunan-bangunan dengan ciri khas arsitektur Tiongkok, di dalam perkampungan muslim Kalipasir tidak ada daya tarik yang menarik kecuali Masjid Kalipasir beserta makam yang ditetapkan oleh BP3S sebagai Cagar Budaya. Terdapat jalur utama di dalam perkampungan Muslim Kalipasir yaitu Gang Kalipasir yang terkoneksi langsung dengan perkampungan Pecinan.



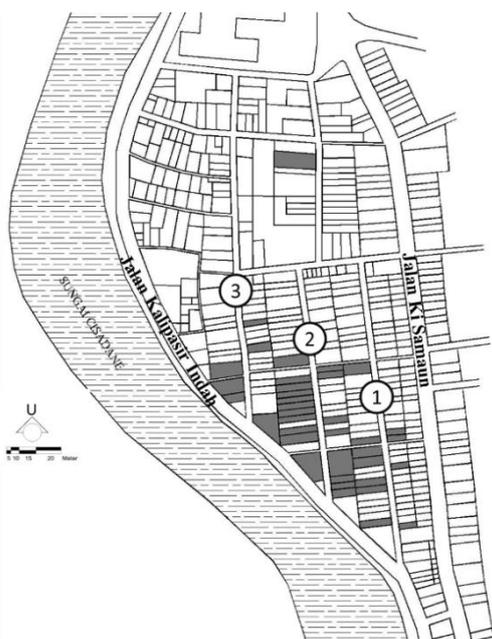
**Gambar 25. Kondisi Eksisting Bangunan di Perkampungan Kalipasir**

Sumber : Survei dan Dokumentasi Penulis, 2014

### 3.9. Koridor Jalan Kalipasir Indah dan DAS Cisadane

Jalan Kalipasir Indah merupakan jalan yang terdapat di sisi timur sungai cisadane atau sisi barat kawasan Pecinan. Jalan ini berbatasan langsung dengan sungai cisadane. Dari Jalan Kalipasir Indah dapat mengakses langsung ketiga Gang utama di kawasan Pecinan yaitu Gang Tengah/Cilangkap, Gang Gula/Cirarab dan Gang Kalipasir. Dari koridor Jalan Kalipasir Indah dapat terlihat bangunan-bangunan yang sudah berubah bentuk dan fungsi menjadi rumah budidaya walet di ketiga Gang utama (Gang Cirarab, Gang Cilangkap, Gang Kalipasir) kawasan Pecinan.

Jika dipetakan, dapat terlihat bahwa secara keseluruhan bangunan-bangunan yang berubah bentuk dan fungsi menjadi rumah budidaya walet di ketiga Gang utama berada di selatan kawasan pecinan yang mengarah ke sungai cisadane. Kondisi tersebut menyebabkan nilai historis di kawasan ini sedikit hilang.



#### LEGENDA :

1) Gang Gula/Cirarab

2) Gang Tengah/Cilangkap

3) Gang Kalipasir

 Bangunan budidaya walet

**Gambar 26. Pemetaan Bangunan Budidaya Walet di Blok Kota Lama**

Sumber : Survei dan Analisis Penulis, 2014



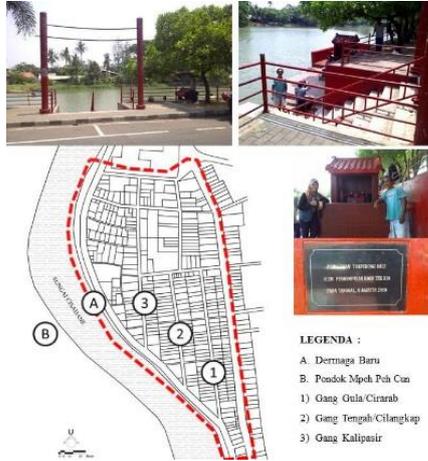
**Gambar 27. Kondisi Eksisting Tampak Tiga Gang Utama dari sisi selatan kawasan**

Sumber : Survei, Dokumentasi Penulis dan diolah dari goole street view, 2014

Di sisi barat kawasan Pecinan terdapat Sungai Cisadane yang sangat berperan dalam terbentuknya Kota Tangerang. Sungai ini amat berperan penting dalam kehidupan masyarakat di sepanjang daerah aliran sungai (DAS) hingga dewasa ini. Yang berubah hanyalah jenis peranannya. Sejak zaman kerajaan Tarumanegara (abad ke-5) hingga awal zaman Hindia Belanda (awal abad ke-19), sungai ini berperan sebagai sarana lalu lintas air yang menghubungkan daerah pedalaman dengan daerah pesisir (Halim, 2011).

Dahulu di kawasan Pecinan Pasar Lama Tangerang memiliki dermaga di tepi sungai Cisadane yang menghadap langsung ke Kelenteng Boen Tek Bio (Lim, 2014). Konon fungsinya adalah sebagai tempat perdagangan dan transit di bantaran anak sungai ini pada masa lalu (Lim, 2014). Permukiman Pasar Lama merupakan 1 dari 4 situs selain permukiman Keramat Pe Peh Cun, makam (tanah gocap dan tanah cepe) dan rumah kapitan (Windari, 2009). Masing-masing kawasan memiliki orientasi ke arah sungai (waterfront) lengkap dengan dermaganya (Windari, 2009). Dari keempat kawasan, hanya dermaga di Pasar Lama yang sudah tidak dapat dilihat lagi jejaknya (Windari, 2009). Saat ini terdapat dermaga baru yang terletak di barat daya kawasan Pecinan (dekat Masjid Kali Pasir). Pada dermaga terdapat prasasti bertuliskan Pemugaran Toapekong Kali oleh

Perkumpulan Boen Tek Bio pada tanggal 8 Agustus 2010. Dermaga ini dibangun dan dipugar karena dahulu ditemukan sebuah prasasti di area dermaga ini (Lim, 2014).



**Gambar 28. Kondisi Eksisting Dermaga di tepi Sungai Cisadane**

Sumber : Survei dan Dokumentasi Penulis, 2014

Saat ini dermaga tersebut di fungsikan sebagai tempat transit sampan/perahu transportasi warga yang tinggal di sekitar bantaran sungai Cisadane, sebagai tempat transit bagi wisatawan yang ingin mengunjungi Pondok Mpeh Peh Cun yaitu pondok penyimpanan perahu perayaan Peh Cun yang berada di barat sungai Cisadane, dan tempat transit bagi wisatawan yang ingin berwisata menelusuri sungai Cisadane dengan sampan (Lim, 2014). Selain itu dermaga ini digunakan sebagai transit para peserta Festival Peh Cun yaitu lomba perahu naga yang rutanya berada di sungai Cisadane tepi barat kawasan Pecinan (Lim, 2014) .

### 3.10. Potensi Kawasan Pusat Kota Lama Tangerang

Berdasarkan survei dan observasi yang dilakukan oleh penulis di Blok kota lama Tangerang, maka dapat diperoleh potensi-potensi yang dapat dikembangkan menjadi daya tarik wisata pusaka, diantaranya yaitu :

- 1) Sebagai pusat perekonomian di Kota Tangerang yaitu terdapat Pasar Lama yang berada di Gang Cilame dan Gang Bhakti serta perdagangan dan jasa di sepanjang koridor Jalan Ki Samaun.
- 2) Tumbuhnya pusat-pusat kuliner yang tersebar di kawasan pusat kota lama Tangerang terutama di sepanjang koridor Jalan Ki Samaun.

- 3) Adanya Pabrik Kecap Teng Giok Seng yang masih beroperasi sejak tahun 1882 hingga sekarang. Pabrik dan kecap tersebut dapat dijadikan salah satu tujuan wisatawan dan dapat dijadikan oleh-oleh makanan khas Tangerang.
- 4) Pola permukiman Pecinan yang masih dipertahankan. Elemen pembentuk permukiman Pecinan di pusat kota lama Tangerang masih tampak menyatu diantaranya yaitu terdapat permukiman petak Sembilan yang terdiri dari deretan rumah berarsitektur khas Pecinan, ruang jalan yang membentuk ruang-ruang sempit yang umumnya disebut "Gang", Kelenteng Boen Tek Bio, Masjid Kalipasir, pasar, dermaga dan sungai.
- 5) Terdapat bangunan-bangunan tua berarsitektur khas Tiongkok yang tersebar di kawasan pusat kota lama Tangerang.
- 6) Tradisi masyarakat Cina Benteng yang masih dipertahankan diantaranya yaitu gotong toa pekong, peh cun, pernikahan chio thaou, perayaan imlek, kesenian barongsai dan liong, kesenian gambang kromong dan kesenian tari cokek.
- 7) Tradisi masyarakat muslim kalipasir yang masih dilestarikan yaitu tradisi arak-arakan syiar islam.
- 8) Terdapat bangunan cagar budaya yang ditetapkan oleh Balai Pelestarian Peninggalan Purbakala Serang (BP3S) yaitu Kelenteng Boen Tek Bio, Museum Benteng Heritage, Masjid dan Makam Kali Pasir.
- 9) Adanya sungai Cisadane dan posisi kawasan pusat kota lama Tangerang yang berada di tepi sungai Cisadane membuat kawasan ini sangat berpotensi untuk dikembangkan sebagai waterfront city.
- 10) Adanya festival-festival yang diselenggarakan oleh Pemerintah maupun kerjasama antara Pemerintah dan masyarakat.
- 11) Sarana transportasi yang memadai. Lokasi kawasan pusat kota lama Tangerang yang dekat dengan Bandara Soekarno-Hatta dan Stasiun KRL Tangerang sangat mendukung dalam kegiatan pariwisata. Selain itu lokasi kawasan pusat kota lama Tangerang yang berada di tepi Sungai Cisadane sangat berpotensi untuk mengembangkan transportasi air di Sungai Cisadane.

Sebagaimana dinyatakan dalam Piagam Pelestarian Pusaka Indonesia 2003, Pusaka Indonesia adalah pusaka alam, budaya dan gabungan antar keduanya yang disebut pusaka saujana. Penulis mengklasifikasikan Pusaka yang berada di dalam Blok kota lama Tangerang. Dan berdasarkan survei dan observasi yang

dilakukan oleh penulis maka dapat di klasifikasikan Pusaka yang ada di dalam Blok kota lama Tangerang yaitu terdiri dari pusaka budaya ragawi (tangible cultural heritage), pusaka budaya tak ragawi (intangible cultural heritage) dan pusaka alam (natural heritage). Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

**Tabel 1. Klasifikasi Daya Tarik Pusaka di Blok Kota Lama**

Area	Pusaka Budaya Ragawi	Pusaka Budaya Tak Ragawi	Pusaka Alam
<b>Blok Perkampungan Pecinan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kelenteng Boen Tek Bio</li> <li>▪ Museum Benteng Heritage</li> <li>▪ Rumah Tua Berarsitektur Khas Tiongkok</li> <li>▪ Pabrik kecap</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Festival Peh Cun</li> <li>▪ Tradisi Gotong Toapekong</li> <li>▪ Tradisi Perayaan Imlek</li> <li>▪ Tradisi Chio-Thaou</li> <li>▪ Kesenian Barongsai dan Liong</li> <li>▪ Kesenian Gambang Kromong</li> <li>▪ Kesenian Tari Cokek</li> <li>▪ Kuliner tradisional khas Tangerang</li> <li>▪ <i>Culinary Night</i> Pasar Lama</li> </ul>	
<b>Blok Perkampungan Muslim Kalipasir</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Masjid Kalipasir dan Makam</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tradisi Arak-arakan Syiar Islam</li> </ul>	
<b>DAS Cisadane</b>			<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ DAS Sungai Cisadane</li> </ul>

Sumber : Analisis Penulis, 2014

#### 4. KESIMPULAN DAN SARAN

##### 4.1. Kesimpulan

###### 1) Perkembangan

Blok Kota Lama memiliki benda cagar budaya yang ditetapkan oleh Balai Pelestarian Peninggalan Purbakala Serang (BP3S) diantaranya yaitu Kelenteng Boen Tek Bio, Rumah Arsitektur Cina (Museum Benteng Heritage), Masjid Jami dan Makam Kalipasir. Perkembangan Blok Perkampungan Pecinan saat ini sangat memprihatinkan. Wajah bangunan khas pecinan sebagian besar sudah berubah menjadi bangunan moderen dan bangunan budidaya walet.

Berdasarkan analisis penulis, persentase bangunan-bangunan kuno berarsitektur pecinan yang masih ada di Blok Perkampungan Pecinan adalah sebesar 20%, bangunan-bangunan yang sudah berubah bentuk dan fungsi menjadi rumah budidaya walet adalah sebesar 13%, bangunan-bangunan yang berubah bentuk menjadi Ruko/Kios moderen adalah sebesar 30% dan bangunan-bangunan rumah yang sudah tidak berciri khas pecinan adalah sebesar 37%.

Jika dilihat per Gang yang ada di blok perkampungan pecinan :

- Persentase bangunan-bangunan kuno berarsitektur pecinan yang masih ada di Gang Tengah/Gang Cilangkap adalah sebesar 38%, bangunan-bangunan yang sudah berubah bentuk dan fungsi menjadi rumah budidaya walet adalah sebesar 38%, dan bangunan-bangunan rumah yang sudah tidak berciri khas pecinan adalah sebesar 24%.
- Persentase bangunan-bangunan kuno berarsitektur pecinan yang masih ada di Gang Gula/Cirarab adalah sebesar 21%, bangunan-bangunan yang sudah berubah bentuk dan fungsi menjadi rumah budidaya walet adalah sebesar 16%, dan bangunan-bangunan rumah yang sudah tidak berciri khas pecinan adalah sebesar 63%.
- Persentase bangunan-bangunan kuno berarsitektur pecinan yang masih ada di Gang Kalipasir adalah sebesar 10%, bangunan-bangunan yang sudah berubah bentuk dan fungsi menjadi rumah budidaya walet adalah sebesar 12%, dan bangunan-bangunan rumah yang sudah

tidak berciri khas pecinan adalah sebesar 78%.

- Persentase bangunan-bangunan kuno berarsitektur pecinan yang masih ada di sepanjang koridor Gang Cilame dan Gang Bhakti adalah sebesar 33%, bangunan-bangunan yang sudah berubah bentuk dan fungsi menjadi rumah budidaya walet adalah sebesar 2%, bangunan-bangunan yang sudah berubah bentuk menjadi kios/ruko modern adalah sebesar 56% dan bangunan-bangunan rumah yang sudah tidak berciri khas pecinan adalah sebesar 9%.
- Persentase bangunan-bangunan kuno berarsitektur pecinan yang masih ada di sepanjang koridor Jalan Ki Samaun bagian ruas kanan jalan adalah sebesar 6%, bangunan-bangunan yang sudah tidak berciri khas pecinan adalah sebesar 2% dan bangunan-bangunan yang sudah berubah bentuk menjadi kios/ruko moderen adalah sebesar 92%.

#### 2) Potensi

Pusaka yang ada di dalam Blok Kota Lama terdiri dari pusaka budaya ragawi (tangible cultural heritage), pusaka budaya tak ragawi (intangible cultural heritage) dan pusaka alam (natural heritage) yang berpotensi untuk dikembangkan menjadi objek wisata pusaka.

Blok Perkampungan Pecinan memiliki pusaka budaya ragawi yang terdiri dari: Kelenteng Boen Tek Bio, Museum Benteng Heritage, Rumah-rumah Tua dengan Arsitektur Tiongkok dan Pabrik Kecap. Dan pusaka budaya tak ragawi yang terdiri dari: Festival Peh Cun, Tradisi Gotong Toapekong, Tradisi Perayaan Imlek, Tradisi Pernikahan Chio Thaou, Kesenian Barongsai dan Liong, Kesenian Gambang Kromong, Kesenian Tari Coket, Kuliner Tradisional Khas Tangerang dan Culinary Night.

Blok Perkampungan Kalipasir memiliki pusaka budaya ragawi yang terdiri dari: Masjid dan Makam Kalipasir. Dan pusaka budaya tak ragawi yaitu Tradisi arakarakan Syiar Islam.

DAS Cisadane merupakan pusaka alam yang dapat dikembangkan menjadi objek wisata pusaka.

#### 4.2. Saran/Rekomendasi

- 1) Pemerintah daerah harus segera menyusun dan mengesahkan Perda Cagar Budaya untuk mencegah perubahan fungsi pada bangunan bersejarah.

- 2) Meningkatkan kualitas Kota Lama Tangerang dengan melakukan perbaikan fisik melalui revitalisasi, preservasi dan konservasi.
- 3) Meningkatkan kualitas urban street furniture untuk memperkuat karakter kawasan.
- 4) Meningkatkan kualitas dan kelengkapan fasilitas sarana dan prasarana kota dalam rangka pengembangan wisata pusaka. Karena kelengkapan fasilitas sarana dan prasarana dapat menarik minat pengunjung untuk datang berwisata ke kota lama Tangerang.
- 5) Melibatkan partisipasi dari semua para pemangku kepentingan baik Pemerintah, Swasta dan Masyarakat/LSM dalam rangka pelestarian dan promosi wisata.

#### 5. DAFTAR PUSTAKA

- Dundu, Pinkan E. *9 Bangunan Tua Jadi Cagar Budaya*. 11 03, 2011. <http://megapolitan.kompas.com/read/2011/11/03/21355441/9.Bangunan.Tua.Jadi.Cagar.Budaya> (accessed 10 6, 2014).
- Halim, Wahidin. *Ziarah Budaya Kota Tangerang Menuju Masyarakat Berakhlakul Karimah*. Jakarta: Aura Citra Cet.2, 2011.
- Iksa, "Ini Kecap Benteng Asli Sejak 1882". April 14, 2013. <http://makanlagilagimakan.wordpress.com/2013/04/14/kecap-benteng-istana/> (accessed November 16, 2014)
- Kementerian Pekerjaan Umum, Direktorat Jendral Cipta Karya, Direktorat Penataan Bangunan dan Lingkungan, Satuan Kerja Penataan Bangunan dan Lingkungan Banten. *Focus Group Discussion-2 RTBL Kawasan Pusat Kecamatan Tangerang*. Magelang: Duta Citra Design Consult, 2014.
- Pemerintah Kota Tangerang. "Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang 2012-2032." Tangerang: Pemerintah Kota Tangerang, 2012.
- Winandari, M. I. Ririk. *Revitalisasi VS Situs Kota Lama Tangerang*. February 18, 2009. <http://siubanci.blogspot.com/2009/02/revitalisasi-vs-situs-kota-lama.html> (accessed Oktober 6, 2014).