



STUDI TRANSFORMASI FUNGSI PADA BANGUNAN PECINAN SEBAGAI UPAYA PELESTARIAN DI JALAN PABEAN, AMPENAN, KOTA MATARAM

Lale Garjita Kusumaring Puji¹, Rini S. Saptaningtyas², Liza Hani Saroya Wardi³, Lalu
Muhamad Gantara Ranusman⁴, Baiq Nada Adisma Putri⁵, Putu Nanda Ariwijayanti⁶,
Andrasya Silvansa Falaqi⁷

Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Mataram, Mataram

Surel: ¹lale.garjita@staff.unram.ac.id; ²rinisaptaningtyas@unram.ac.id; ³lizahanisaroya@gmail.com;
⁴gantaralalu@gmail.com; ⁵nadaputrie10@gmail.com; ⁶putunanda055@gmail.com; ⁷asilvansa@gmail.com

Vitruvian vol 15 no 1 Maret 2025

Diterima: 03 07 2024 | Direvisi: 12 12 2024 | Disetujui: 18 12 2024 | Diterbitkan: 25 03 2025

ABSTRAK

Kota Tua Ampenan merupakan pusat perniagaan sekaligus pelabuhan pada era kolonial Belanda. Sejarah yang melekat pada Kota Tua Ampenan membuatnya masuk ke dalam kawasan cagar budaya dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota (RTRW) Kota Mataram dan Kawasan Strategis Kota (KSK). Sebagian besar bangunan merupakan milik swasta dengan kondisi fisik yang memprihatinkan. Masyarakat sekitar memiliki perhatian dan kesediaan untuk berpartisipasi dalam konservasi bangunan di lingkungan Kota Tua Ampenan, namun hanya dapat mewujudkannya sesuai dengan pengetahuan dan kemampuan yang terbatas. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif *grounded theory* untuk melihat bagaimana usaha pelestarian yang dilakukan pemilik dan penyewa bangunan, khususnya pada bangunan di sepanjang ruas Jalan Pabean, Kota Tua Ampenan. Ruas Jalan Pabean dahulu merupakan ruas jalan utama yang ramai dan menghubungkan Pelabuhan Ampenan, area perniagaan, dan area permukiman. Bangunan yang ada di sepanjang ruas jalannya memiliki langgam yang khas, yaitu bangunan pecinan dari era kolonial. Kesimpulan dari penelitian ini adalah pemilik dan penyewa berusaha melakukan usaha pelestarian dengan transformasi fungsi, dengan pendekatan preservasi, renovasi, dan tipe baru, yaitu pelestarian atmosferik, pendekatan yang menekankan pada penjagaan atmosfer bangunan terhadap kawasan Kota Tua Ampenan. Penjagaan terhadap atmosfer tersebut dilakukan dengan tujuan utama untuk mengembalikan suasana di sekitar area Kota Tua Ampenan seperti pada masa kejayaannya dahulu.

Kata Kunci: Konservasi, Bangunan Pecinan, Cagar Budaya, Adaptasi Fungsi, Kota Tua Ampenan

ABSTRACT

The Old Town of Ampenan served as both a commercial hub and port during the Dutch colonial era. The historical significance of Ampenan has led to its designation as a cultural heritage area within the Spatial Planning of Mataram City (Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Mataram) and the City Strategic Area (Kawasan Strategis Kota). Most of the buildings are privately owned and in a state of disrepair. The local community shows interest and willingness to participate in the conservation, although efforts made are limited by their knowledge and capabilities. This research examines the conservation efforts made by the owners and tenants of buildings, particularly those along Pabean Street. Pabean Street was once a bustling main road connecting the Ampenan Port, commercial areas, and residential areas. The buildings have a distinctive style, characterized by Chinese shophouses from the colonial era. The conclusion of this study is that the owners and tenants strive to carry out conservation efforts through adaptive reuse. They implement adaptive reuse using various approaches such as preservation, renovation, and a new approach that emphasizes maintaining the atmosphere of the buildings. The primary goal of preserving the atmosphere is to revive the bustling environment around the Old Town of Ampenan, reminiscent of its former glory days.

Keywords: Conservation, Shophouses, Heritage Building, Adaptive Reuse, The Old Town Ampenan

PENDAHULUAN

Kota Tua Ampenan merupakan kota pelabuhan sekaligus pusat perdagangan sejak tahun 1895 atau sejak era pendudukan Belanda (Balitbang Kota Mataram, 2023). Lokasi yang strategis membuatnya didatangi pendatang dari berbagai negara, termasuk dari Tiongkok. Akibatnya, bentuk arsitektur yang mendominasi kawasan ini datang dari pengaruh arsitektur Tiongkok bagian Selatan yaitu dalam bentuk *shophouses* atau rumah toko. Sejarah yang melekat pada Kota Tua Ampenan membuatnya masuk ke dalam kawasan cagar budaya dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota (RTRW) Kota Mataram. Pentingnya kawasan ini dalam bidang sosial budaya juga ditandai dengan masuknya Kota Tua Ampenan ke dalam Kawasan Strategis Kota (KSK) atau merupakan wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan.

Namun, berdasarkan keterangan dari Mujtahidin selaku Lurah Dayen Peken (NTBSATU.com, 2022), pemerintah hanya memegang kepemilikan dari 5 persen bangunan tua di Ampenan dan sisanya dipegang oleh swasta. Beberapa bangunan yang dimiliki swasta masih difungsikan, namun banyak yang dibiarkan terbengkalai oleh pemiliknya. Pengabaian yang terjadi, menurut Balitbang Kota Mataram (2023), merupakan ancaman yang dapat berujung pada penurunan kualitas fisik. Beberapa penghuni atau penyewa bangunan melakukan perubahan dan perbaikan, namun berpotensi merubah peninggalan sejarah dan tidak selaras langgam bangunan sekitarnya, karena ketidakhadiran batasan intervensi yang jelas dari pemerintah.

Pelestarian sangat erat kaitannya dengan keterlibatan pemilik, penghuni, pengguna, dan masyarakat sekitar (Hirsan, Jauhari, & Caesarina, 2020). Perubahan dan perbaikan yang dilakukan pemilik dan penyewa bangunan merupakan bentuk partisipasi mereka dalam menghidupkan kembali lingkungan tempat tinggal mereka – yang dulunya berjaya dan ramai–, dan mereka melakukannya sesuai kebutuhan, kemampuan, dan dengan pengetahuan seadanya. Hirsan, Jauhari, & Caesarina (2020), juga menyebutkan bahwa masyarakat multi-etnik yang ada di sekitar Kota Tua Ampenan memiliki perhatian dan kesediaan untuk berpartisipasi dalam

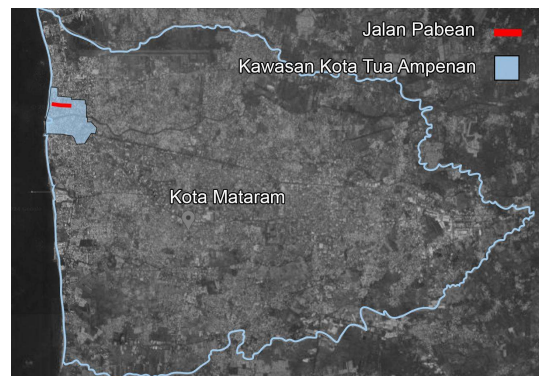
konservasi bangunan cagar budaya di lingkungan Kota Tua Ampenan.

Kajian terdahulu mengenai Kawasan Kota Tua Ampenan bersifat makro dan menyentuh berbagai bidang, di antaranya perencanaan perkotaan (Kusyadi & Yuniarman, 2017), arsitektur (Ruwaitah & Hartawan, 2018), pariwisata (MZ & Marzuki, 2019; Adnan, Soedwihajono, & Suminar, 2023), hingga bidang sosial budaya (Hirsan, Jauhari, & Caesarina, 2020).

Oleh karena itu, penelitian ini melihat dalam skala mikro, yaitu terkait tentang bagaimana keterlibatan pemilik dan penyewa dalam usaha konservasi bangunan pecinan di salah satu ruas jalan di Kota Tua Ampenan, yaitu Jalan Pabean. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi kondisi fisik bangunan dan perubahan fungsi yang dilakukan, untuk kemudian menganalisis konsep konservasi yang dilakukan pemilik dan penyewa dalam menjaga kelestarian bangunan di Jalan Pabean, Kota Tua Ampenan.

METODOLOGI

Lokasi Penelitian



Gambar 1. Lokasi penelitian

Pendekatan yang digunakan adalah kualitatif *grounded theory*. Pendekatan ini sesuai untuk mengisi celah penelitian dimana tidak ditemukan teori untuk menjelaskan sebuah proses (Creswell, 2007). Selain itu, pendekatan ini juga dapat digunakan jika menemukan kajian literatur dengan model yang sama, namun dikembangkan atau diuji pada sampel dan populasi yang berbeda.

Penelitian dilakukan pada bangunan di sepanjang Jalan Pabean, Kota Tua Ampenan (Gambar 1). Ampenan merupakan kawasan yang memiliki nilai sejarah dan memiliki karakter khusus sehingga perlu



untuk dilestarikan (Balitbang Kota Mataram, 2023). Karakter bangunan di Jalan Pabean menampakkan rumah toko dari awal abad ke-20 dan masuk ke dalam daftar bangunan dengan nilai istimewa berdasarkan kajian yang dilakukan oleh Balitbang Kota Mataram (2023). Jalan Pabean menyambungkan jaringan jalan menuju ke pelabuhan pada era tersebut, yaitu pelabuhan Ampenan. Ukuran kavling pada ruas jalan ini tergolong besar karena bangunan sekitar memiliki fungsi campuran, yaitu rumah tinggal, tempat pengolahan/produksi, dan pergudangan. Namun, sebagian besar bangunan yang ada di ruas jalan ini mulai mengalami penurunan kualitas fisik akibat usia dan beberapa bahkan tidak lagi difungsikan oleh pemiliknya.

Metode Pengumpulan Data

Penelitian terbagi ke dalam pengumpulan data sekunder dan data primer. Data sekunder pada tahap awal digali melalui pencarian dokumen arsip berupa foto serta pengamatan perubahan bangunan yang terekam melalui *Google Maps Street View* beberapa tahun ke belakang. Sementara data primer didapatkan melalui observasi, dokumentasi foto, pemetaan, dan wawancara dengan beberapa informan.

Pada tahap observasi, peneliti mengembangkan morfologi dari data sekunder dan mulai melakukan *purposive sampling* untuk melanjutkan ke tahap selanjutnya. Dari 79 bangunan yang terdata pada tahap observasi, 16 bangunan (sampel A-P) digunakan sebagai sampel dalam tahap selanjutnya. Sampel ditentukan berdasarkan jenis awal penggunaan bangunan. Taktik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara semi-terstruktur, observasi, dokumentasi foto, dan rekaman suara. Pada tahap ini, data yang dikumpulkan bersifat lebih dalam yang ditujukan untuk menjawab pertanyaan penelitian kedua, yaitu perubahan fungsi yang dilakukan terhadap bangunan di Jalan Pabean, Kota Tua Ampenan. Tahap ini tidak hanya melihat bangunan dari fasadnya, namun juga perubahan fungsi, aktivitas di dalamnya, dan sejarah huni.

Metode Pengolahan Data

Data yang diperoleh di akhir tahapan akan dikelompokkan melalui proses kodifikasi. Temuan akan dikodifikasi dengan *open coding* dan *axial coding*. Peneliti membentuk kategori dari data yang diperoleh

dari lapangan. Kodifikasi dilakukan dengan mengelompokkan data yang memiliki kesamaan ke dalam kategori dan subkategori (Creswell, 2007). Data hasil *open coding*, kemudian melalui proses *axial coding*. Pada tahap ini, peneliti mengidentifikasi kategori utama yang menjelaskan fenomena, kategori dari kondisi yang mempengaruhi fenomena, dan lainnya (Creswell, 2007). Di akhir, peneliti akan menyajikan data dan kodifikasi yang dihasilkan dalam matriks yang menunjukkan usaha konservasi terhadap bangunan pecinan yang dilakukan oleh pemilik atau penyewanya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Sejarah Penggunaan Bangunan

Sejarah tertulis mengenai kawasan Kota Tua Ampenan sulit didapatkan, salah satu yang berhasil diakses oleh tim adalah rangkuman dari tim Litbang Kota Mataram (Balitbang Kota Mataram, 2023). Keterangan yang didapatkan bersifat makro dan dibahas dari sudut pandang sejarah. Untuk menambah informasi mengenai sejarah penggunaan bangunan di sekitar kawasan Kota Tua Ampenan, tim peneliti melakukan wawancara dengan dua tokoh, yaitu seorang budayawan dan seorang pengurus dari Kelompok Sadar Wisata (Pokdarwis) Kota Tua Ampenan.

Bangunan Kota Tua Ampenan, khususnya yang berada di sepanjang ruas Jalan Pabean, memiliki sejarah panjang sejak masa pendudukan Belanda, melewati masa pendudukan Jepang, dan sebagian besar bangunannya tetap berdiri hingga saat ini (Balitbang Kota Mataram, 2023). Ruas jalan menuju ke Pantai Ampenan dikenal sebagai Jalan Pabean karena pada masa pendudukan Belanda atau pada saat Pelabuhan Ampenan masih beroperasi terdapat kantor pabean atau kantor *duane* di ujung jalannya. Kantor tersebut merupakan kantor yang mengawasi, memungut, dan mengurus impor dan ekspor yang melalui jalur laut. Keberadaan pelabuhan dan kantor-kantor penting tersebut menandai bahwa Ampenan merupakan pusat kegiatan perniagaan pada masanya.

Bangunan yang berada di sepanjang ruas Jalan Pabean mengalami perubahan kepemilikan seiring bergantinya kekuasaan. Beberapa dimulai dengan kepemilikan oleh Belanda dan beberapa etnis Tionghoa, kemudian berpindah ke tangan Pemerintah Jepang, Pemerintah Indonesia, hingga

kemudian dikembalikan ke pemilik awalnya yang sebagian besar merupakan penduduk beretnis Tionghoa. Namun, Kota Tua Ampenan juga dihuni oleh beragam etnis yang dibuktikan dengan keberadaan Kampung Arab, Kampung Bugis, dan Kampung Melayu di sekitar wilayahnya.



Gambar 2. Penggunaan bangunan saat pelabuhan masih beroperasi (sebelum tahun 1977)

Tipologi bangunan yang ada di sepanjang ruas Jalan Pabean terdiri dari kantor ekspedisi, pergudangan, rumah toko, hunian, toko, dan rumah ibadah (Gambar 2). Tipologi didominasi oleh bangunan rumah toko bergaya pecinan. Selain itu, juga terdapat kantor-kantor ekspedisi laut serta kompleks pergudangan tembakau dan bawang. Bangunan dengan fungsi kantor terletak dekat dengan pantai Ampenan yang dahulu berfungsi sebagai Pelabuhan Ampenan. Selain dari kantor dan ruko, juga terdapat sebuah kelenteng yang sudah berdiri sejak era pendudukan Belanda.

Beberapa persimpangan jalan yang ada di sepanjang Jalan Pabean terhubung langsung ke dalam beberapa perkampungan yang dihuni oleh berbagai etnis, yaitu Kampung Melayu dan Kampung Telaga Mas. Sementara bangunan hunian yang ada di sepanjang Jalan Pabean didominasi oleh tipe rumah toko atau shophouse yang dihuni oleh etnis tionghoa. Beberapa bangunan hunian yang tidak berbentuk rumah toko juga ditemukan, namun seringkali juga melakukan aktivitas tambahan yaitu berjualan di halaman depannya. Bangunan rumah toko yang masih ada hingga sekarang dan masih beroperasi. Namun, sebagian besar hanya menyisakan bangunannya saja tanpa difungsikan oleh pemiliknya.

Heterogenitas fungsinya membuat ruas Jalan Pabean ini menjadi ramai. Seperti pada salah satu era, yaitu pada tahun 1967-1970-an, di sepanjang jalan ini dahulu banyak yang menjual bubur kacang hijau dengan aroma kayu manis yang khas.

Tempat ini merupakan tempat yang ramai hingga pelabuhan dipindahkan ke Lembar pada tahun 1977. Seiring waktu, terjadi perubahan pada kepemilikan bangunan dan fungsi bangunan. Namun, yang paling terlihat hingga saat ini adalah perubahan pada kondisi fisik bangunan yang termakan oleh waktu.

Kondisi Bangunan

Kondisi Fisik

Ancaman utama dari bangunan tua adalah kerusakan akibat usia. Hal ini diperparah oleh penelantaran yang dilakukan oleh pemiliknya. Akibat dari bangunan yang tidak digunakan, beberapa bangunan terlihat tidak terawat, yang ditandai dengan cat yang sudah memudar, cat yang mengelupas, hingga beberapa bagian bangunan yang sudah mulai hancur. Bangunan yang masih difungsikan, cenderung memiliki kondisi fisik yang sedikit lebih terjaga dibandingkan dengan yang tidak difungsikan. Semakin mendekati Pantai Ampenan, kondisi fisik bangunan yang terlihat semakin buruk dan terlihat sepenuhnya terbungkalai.

Selama proses observasi dan wawancara, dapat diketahui beberapa orang yang berperan secara langsung dalam menjaga kondisi fisik bangunan di sepanjang Jalan Pabean, di antaranya adalah peran pemilik, penyewa, penjaga bangunan, dan masyarakat sekitar. Masing-masing peranan melakukan usaha penjagaan sesuai dengan kapasitas dan kepentingannya.

Kondisi Sosial-Ekonomi

Pemilik bangunan jelas memiliki peran terbesar dalam penjagaan bangunan tua di sepanjang ruas Jalan Pabean. Pemilik memiliki hak dalam membuat keputusan sekaligus sebagai penyedia dana utama untuk pelestarian. Namun, peran ini justru tidak dilakukan karena sebagian besar pemilik tidak menggunakan/menghuni secara langsung bangunan. Beberapa pemilik yang menghuni bangunan menyatakan bahwa ada kendala dalam pembiayaan. Selain itu, tidak ada batasan atau pembagian peran yang jelas antara pemilik bangunan dan pemerintah daerah. Pemilik keberatan untuk menjaga dengan totalitas, karena kurang dukungan dana dan batasan intervensi dari pemerintah.

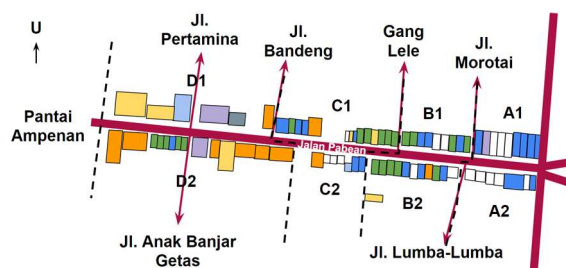
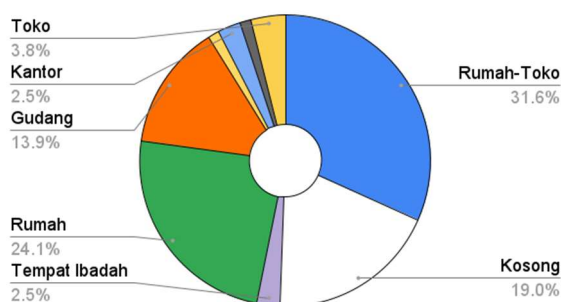
Pemilik yang tidak menghuni bangunan, menyewakan bangunan kepada para penyewa. Penyewa lebih memiliki keinginan untuk menghidupkan kembali



kawasan Kota Tua Ampenan, karena terkait dengan keberhasilan usaha yang mereka lakukan. Peran penyewa adalah sebagai penggerak perubahan. Namun, seringkali terkendala biaya, karena biaya sewa dipatok terlalu tinggi oleh pemilik. Harga sewa yang semakin naik, menyebabkan semakin banyak bangunan yang terbengkalai karena tidak sesuai dengan kemampuan calon penyewa.

Bangunan yang tidak dihuni dan tidak disewa, diserahkan kepada orang kepercayaan dari pemilik bangunan. Penjaga tidak menghuni bangunan, namun hanya mengontrol bangunan dalam jangka waktu tertentu, memantau kondisi bangunan, dan melaporkan kondisi kepada pemilik bangunan. Selain itu, penjaga juga berperan sebagai perpanjangan tangan pemilik apabila ada calon penyewa yang ingin meninjau bangunan. Beberapa penjaga bangunan dan masyarakat sekitar turut berperan menghidupkan kembali kawasan. Mereka memanfaatkan bagian depan bangunan atau teras sebagai lahan usaha.

Perubahan yang Dilakukan Terhadap Bangunan



Gambar 3. Penggunaan bangunan pada tahun 2024.

Dari 79 bangunan di sepanjang ruas Jalan Pabean yang terekam dalam observasi oleh tim peneliti, 81% difungsikan dan 19% sisanya tidak difungsikan. Bangunan yang difungsikan terdiri dari rumah toko (30,4%), hunian (24,1%), gudang (13,9%), kantor (3,8%), toko atau fungsi komersial (6,4%),

dan rumah ibadah (2,5%). Untuk dapat menelusuri perubahan fungsi bangunan, sampel dipilih secara *purposive*, yaitu berdasarkan tiga morfologi awal dari bangunan di sepanjang ruas Jalan Pabean yang masih ditemukan, yaitu rumah toko, hunian, dan gudang. Sampel pada penelitian ini terdiri dari morfologi awal rumah toko (56,3%), gudang (12,5%), dan rumah (31,5%).

Tabel 1. Sampel, penggunaan dahulu, dan penggunaan pada tahun penulisan.

Sam pel	Penggunaan sebelum tahun 1977		Penggunaan pada tahun 2024	
	Morfologi	Jenis Usaha/kegiatan	Morfologi	Jenis Usaha/kegiatan
A	Rumah toko	Toko roti	Rumah toko	Toko roti
B	Rumah toko	Hunian	Rumah toko	Kafe dan toko peralatan hewan peliharaan
C	Rumah toko	Rumah makan	Rumah toko	Rumah makan
D	Rumah toko	Hunian	Rumah toko	Kosong (reparasi sepeda di teras)
E	Rumah toko	Salon	Rumah toko	Salon
F	Rumah toko	Salon	Rumah toko	Salon
G	Rumah toko	Toko pakaian	Rumah toko	Kosong
H	Rumah	Hunian	Rumah toko	Toko pakaian
I	Rumah	Hunian	Rumah	Hunian
J	Rumah	Hunian	Rumah	Toko kelontong
K	Rumah	Hunian	Toko	Kafe
L	Rumah toko	Salon	Rumah toko	Hunian
M	Rumah toko	Losmen	Rumah toko	Hunian

N	Gudang	Gudang	Gudang	Gudang
O	Rumah	Hunian	Rumah toko	Toko roti
P	Gudang	Gudang	Gudang	Gudang

(Sumber: data peneliti)

Bangunan Rumah Toko

Sampel bangunan rumah toko yang digunakan tersebar di sepanjang Jalan Pabean. Rumah toko melayani fungsi hunian pada lantai atas dan fungsi lainnya di lantai dasarnya (Han & Beisi, 2015). Mayoritas dari rumah toko tidak melakukan usaha yang sama sepanjang masa huninya, mereka berganti jenis usaha ataupun sudah tidak menjalankan usaha lagi. Beberapa rumah toko yang penggunaannya sudah bergeser sepenuhnya menjadi hunian, yaitu sampel L dan M.

Untuk mengakomodasi perubahan fungsi tersebut, ditemukan beberapa upaya yang dilakukan oleh pemilik, penghuni, ataupun penjaga dari bangunan. Perubahan yang dilakukan mencakup perubahan pada elemen fasad, pada struktur interior, dan pada fungsi bangunan. Selain itu, ada beberapa yang melakukan perubahan pada struktur asli dan melakukan pembangunan tambahan di luar batas struktur asli.

Elemen yang paling penting dalam pelestarian kawasan kota tua adalah fasad (Abdulhameed, Mamat, & Zakaria, 2019). Untuk menjaga integritas fisik dan visual dari fasad, intervensi tidak dapat dihindari, namun harus tetap memperhatikan batasan-batasan. Perubahan pada fasad yang dilakukan oleh pemilik dan penyewa dalam sampel berupa perbaikan pada bagian yang mengalami kerusakan dan perubahan dengan tujuan memperindah fasad untuk meningkatkan representasi usaha. Intervensi untuk perbaikan yang dilakukan di antaranya adalah memperbaiki bagian atap yang terlihat dari arah depan (sampel A), memperbaiki lisplang yang terlihat dari depan (sampel A), dan memperbaiki plafon dari teras yang roboh (sampel F). Intervensi pada tingkat ini tidak bertujuan merubah fasad dan hanya bertujuan untuk menjaga keutuhan fisik bangunan. Sementara intervensi untuk meningkatkan representasi usaha adalah pengecatan (sampel A, B, E, F, dan L), penggantian plang usaha (A, B, E, F, dan G), serta penambahan ornamen seperti elemen kisi (sampel B). Pengecatan ada yang dilakukan menyesuaikan dengan warna asli

bangunan dan ada yang hanya menyesuaikan dengan *branding* usaha.

Perubahan yang paling banyak dilakukan adalah perubahan pada fungsi bangunan. Meskipun tetap melayani fungsi usaha pada lantai dasarnya, perubahan ditemukan pada jenis usaha yang dijalani. Bangunan rumah toko yang hingga sekarang masih menjalani usaha yang sama hanya sampel A, C, dan E. Sementara sampel lainnya ada yang menambahkan jenis usaha (sampel B) dan ada juga yang beberapa kali mengganti jenis usaha (sampel F dan O). Perubahan fungsi yang dilakukan pada masing-masing rumah toko, diikuti dengan perubahan pada struktur interior lantai dasarnya yang ditemukan pada sampel B, C, F, L, dan M. Intervensi hanya dilakukan pada struktur interior, sementara struktur asli tetap dipertahankan. Intervensi pada struktur asli hanya ditemukan pada sampel C.

Tabel 2. Perubahan pada fasad bangunan rumah toko.

	2015	2018	2019	2021	2022	2024
A						
B						
C						
D						
E						
F						
G						
L						
M						

(Sumber: Google Maps dan Dokumentasi Peneliti)

Sampel C membangun kembali rumah toko, sehingga fasadnya diubah menjadi lebih modern dibandingkan dengan fasad awalnya. Sampel C juga melakukan pembangunan tambahan di luar batas



struktur, yaitu ke arah belakang lahan untuk memperluas area operasional usaha mereka. Namun intervensi yang dilakukan oleh sampel C tetap mempertahankan karakter bangunan dengan fungsi rumah toko.

Beberapa rumah toko tidak lagi difungsikan (Sampel D dan G). Tim peneliti berhasil mendapatkan beberapa data melalui wawancara dengan penjaga dan masyarakat sekitar, serta penggalan data sekunder melalui *Google Street View*. Sampel D tidak difungsikan dalam waktu yang lama, namun dititipkan kepada orang kepercayaan oleh pemiliknya. Orang kepercayaan tersebut diberikan tugas untuk mengontrol dan menjaga bangunan secara rutin. Penjaga dari sampel D memanfaatkan lokasi yang strategis ini untuk membuka usaha reparasi sepeda. Ia hanya memfungsikan area teras sebagai ruang usaha dan menyimpan beberapa barang di belakang pintu utama. Bagian dalam rumah toko D sudah hampir runtuh dan berbahaya untuk diakses lebih jauh. Untuk kelancaran usahanya, penjaga memperbaiki bagian plafon yang rusak di area teras yang sudah hampir runtuh.

Sementara itu, gedung G telah melewati berbagai jenis perubahan fungsi. Bangunan disewakan oleh pemiliknya dan dititipkan kepada orang kepercayaan, yang juga berperan sebagai ketua RT setempat. Menurut kesaksiannya, bangunan pernah difungsikan sebagai toko pakaian dan kafe. Untuk mengakomodasi perubahan fungsi tersebut, penyewa melakukan perubahan pada struktur interior dan fasad dari bangunan. Struktur asli masih tetap dipertahankan. Perubahan pada fasad bertujuan untuk memperindah bangunan dan menarik pelanggan. Penyewa yang memfungsikan bangunan sebagai kafe, mengecat kembali bangunan menyerupai warna aslinya, hal ini untuk menonjolkan atmosfer kota tua. Namun, karena saat ini bangunan tidak lagi difungsikan, kondisi kembali terlihat kurang terawat.

Perubahan yang dilakukan pada bangunan rumah toko didorong oleh motivasi untuk memperindah bagian depan usaha mereka. Perubahan yang tergolong radikal dilakukan dengan menjaga kesatuan tampilan bangunan dengan kawasan kota tua dan mempertahankan atmosfer kota tua. Bentuk penjagaan terhadap atmosfer dilakukan dengan memfungsikan kembali bangunan, sehingga kawasan dapat menjadi ramai seperti dahulu.

Bangunan Rumah

Hal unik mengenai bangunan dengan fungsi hunian di Kota Tua Ampenan ini adalah keberadaan aktivitas lain sebagai aktivitas tambahan. Walaupun memiliki tampilan hunian, beberapa hunian memiliki usaha sampingan, seperti sampel I. Pemilik rumah dahulu membuka usaha penyewaan konsol permainan yang kemudian berubah menjadi usaha warung makan. Hingga saat ini, pemilik rumah I masih menjalankan usaha produksi makanan, namun penjualan dilakukan secara daring. Selain itu, terdapat rumah yang mengubah tampilannya menjadi rumah toko, yaitu sampel H, J, dan O.

Perubahan aktivitas usaha dalam rumah tidak mempengaruhi perubahan struktur interior bangunan secara signifikan dan hanya mempengaruhi perubahan pengaturan furnitur pada ruang depan (sampel H, J, dan O). Struktur asli juga dipertahankan. Perubahan hanya dilakukan pada fasad dalam bentuk pengecatan dan penggantian elemen pintu untuk menyesuaikan dengan fungsi usahanya. Pengecatan yang dilakukan oleh pemilik bangunan I dan J bertujuan untuk mengembalikan tampilan seperti di masa lalu untuk menghadirkan kembali atmosfer kota tua di masa kini. Intervensi yang paling radikal pada bangunan rumah ditemukan pada sampek K, yaitu demolisi dan pembangunan kembali sebagai bangunan komersial. Namun, intervensi ini justru dianggap mengembalikan atmosfer kota tua oleh masyarakat sekitar, karena menghadirkan kembali keramaian dan berpotensi memajukan kembali usaha mereka.

Tabel 3. Perubahan pada fasad bangunan rumah.

	2015	2018	2019	2021	2022	2024
H						
I						
J						
K						
O						

(Sumber: *Google Maps* dan Dokumentasi Peneliti)

Gudang

Bangunan yang terlihat tidak mengalami perubahan yang signifikan adalah kompleks pergudangan. Oleh karena itu, kebanyakan bangunan gudang mengalami penurunan kualitas fisik dan terlihat terbengkalai. Bangunan hanya mengalami pengecatan saat pengecatan massal oleh pemerintah dilakukan pada tahun 2018. Namun, pengecatan tidak dilakukan secara menyeluruh, menyisakan bangunan gudang yang mendekati pantai tidak tersentuh. Saat ini kondisi cat sudah kembali memudar dan mengelupas, memperparah tampilan terbengkalai dari bangunan.

Bangunan gudang yang masih difungsikan adalah sampel N dan P. Keduanya tetap difungsikan sebagai gudang, namun mengalami perubahan jenis barang yang disimpan mengikuti jenis usaha yang dilakukan oleh pemilik. Saat ini, sampel N dan P menyimpan barang berupa suku cadang otomotif dan kayu.

Tabel 4. Perubahan pada fasad bangunan gudang.

	2015	2018	2019	2021	2022	2024
N						
P						

(Sumber: *Google Maps* dan Dokumentasi Peneliti)

Letak perubahan dari bangunan yang ada di sepanjang Jalan Pabean, Kota Tua Ampenan, dapat dikodifikasi ke dalam kategori perubahan fungsi, perubahan struktur interior, perubahan elemen pada fasad, perubahan struktur asli, dan pembangunan tambahan di luar batas struktur. Perubahan yang paling banyak ditemukan pada sampel adalah perubahan pada fungsi, fasad, dan struktur interior. Sementara perubahan pada struktur asli dan pembangunan tambahan di luar batas struktur ditemukan hanya pada bangunan rumah toko.

Perubahan fungsi tidak dapat dihindari dalam perkembangan zaman (Fitch, 1990) untuk dapat menghidupkan kembali kehidupan di kawasan yang dulunya ramai.

Perubahan fungsi dan aktivitas pemilik serta penyewa di dalamnya, mempengaruhi struktur interior secara signifikan. Selain itu, hal tersebut juga turut mempengaruhi fasad sebagai bentuk representasi dari fungsi bangunan atau usaha yang dilakukan oleh pemilik atau penyewa bangunan. Selain itu, ditemukan juga peran penjaga bangunan dan masyarakat sekitar yang turut menjaga atmosfer dan aktivitas di sekitar kota tua.

Dari uraian di atas, dapat diketahui aspek yang dijaga dari tiap bangunan yang dapat dikelompokkan ke dalam lima kategori. Jika diurutkan dari yang paling diutamakan, terdiri dari atmosfer, karakter bangunan terhadap kawasan, struktur asli, elemen fasad, dan struktur interior. Hal ini menunjukkan bahwa yang menghidupkan kembali kota tua adalah atmosfer yang melekat terhadapnya serta bagaimana keterkaitan antar-bangunannya dalam sebuah kawasan (Fitch, 1990). Dalam wawancara dengan informan, atmosfer yang diinginkan oleh pemilik bangunan, penyewa, dan masyarakat sekitar adalah keramaian seperti saat Pelabuhan Ampenan masih beroperasi. Apabila kawasan dilestarikan dengan maksimal dan difungsikan sesuai dengan keinginan pasar, maka akan turut membantu ekonomi masyarakat sekitar.

Konservasi Bangunan Pecinan Melalui Transformasi Fungsi

Letak perubahan yang ditemukan pada sampel kemudian dikelompokkan ke dalam jenis transformasi fungsi sesuai dengan matriks pada tabel 2 Perubahan yang dilakukan dan aspek yang dijaga pada sampel menggunakan tiga pendekatan transformasi fungsi, yaitu preservasi, renovasi, dan tipe baru yang belum dibahas dalam penelitian sebelumnya.

Tabel 5. Letak perubahan dan pendekatan transformasi fungsi.

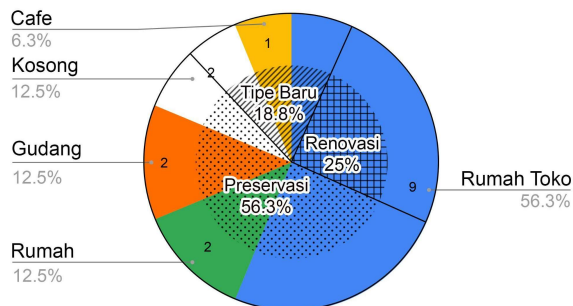
Bentuk perubahan yang dilakukan	Pendekatan Adaptive reuse			
	Fasad ime	Renovasi	Integrasi	Preservasi
Fungsi bangunan	✓	✓	✓	✓
Struktur interior	✓	✓	✓	
Pembangunan tambahan di luar batas struktur			✓	



Penggantian bagian yang rusak		✓		
Elemen yang dijaga	Fasad ime	Renovasi	Integrasi	Preservasi
Fasad	✓	Tampilan luar*	Selubung**	Fasad sebagai selubung***
Struktur utama asli		✓	✓	✓
Karakter terhadap konteks	✓			
Atmosfer				✓
*Fasad adalah muka bangunan atau tampak bangunan dari arah depan. Arah depan yang dimaksud adalah sisi yang paling terlihat dari jalan atau akses utama bangunan. Elemen di dalamnya: jendela, pintu, detail, dan elemen dekoratif lainnya.				
**Tampilan eksternal lebih umum dibandingkan fasad, dapat mencakup keseluruhan sisi, impresi visual bangunan. Elemen di dalamnya: material, warna, proporsi, langgam arsitektur.				
***Selubung mengacu pada lapisan luar atau selubung bangunan. mencakup semua permukaan eksterior dan lapisan, termasuk yang tidak terlihat dari jalan (atap).				

(Sumber: diolah berdasarkan deskripsi Abdulhameed, Mamat, & Zakaria (2019))

Pendekatan preservasi merupakan pendekatan yang paling banyak dilakukan oleh pemilik dan penyewa bangunan (56,3%) (Gambar 4). Sampel yang melakukan perubahan dalam lingkup preservasi saat ini difungsikan sebagai rumah toko, gudang, rumah, dan juga terdapat bangunan yang tidak difungsikan. Bangunan-bangunan tersebut memiliki kesamaan, yaitu tidak perubahan yang signifikan pada fisik bangunan asli. Intervensi terdapat pada elemen fasad, peruntukan bangunan, dan struktur interior. Preservasi menjaga fasad sebagai *skin*, atau melihat fasad sebagai keseluruhan selubung bangunan. Pada pendekatan ini, hal penting yang harus dijaga selain fasad adalah struktur asli dan atmosfer dari bangunan. Sehingga, yang mengalami perubahan hanya dari aspek fungsi.



Gambar 4. Penggunaan bangunan saat ini dan pendekatan transformasi fungsinya.

Pendekatan renovasi dilakukan oleh 25% dari sampel dan hanya berupa bangunan rumah toko (Gambar 4). Pendekatan ini merupakan pendekatan yang cukup radikal, karena intervensi ada pada elemen fungsi, struktur interior, dan elemen yang rusak. Penjagaan hanya pada struktur asli dan fasad sebagai tampilan luar. Tampilan luar yang dimaksud adalah tampilan eksternal yang lebih umum dari fasad dan mencakup keseluruhan sisi (termasuk material, warna, proporsi, dan langgam bangunan).

Selain itu, ditemukan tipe baru dari transformasi fungsi, yaitu pelestarian atmosferik yang dilakukan oleh 18,8% sampel (Gambar 4). Tipe baru yang ditemukan lebih mengedepankan pada usaha mempertahankan atmosfer kota tua. Tipe baru dari transformasi fungsi ini lebih tepat disebut sebagai pelestarian atmosferik. Tipe ini lebih menekankan pada penjagaan atmosfer bangunan dibandingkan hanya fokus pada elemen fisik seperti fasad dan struktur. Pendekatan ini muncul akibat peran aktif dari penjaga bangunan dan masyarakat sekitar, selain pemilik dan penyewa, dalam proses intervensi pelestarian. Pelestarian atmosferik telah ditemukan pada bangunan rumah toko yang tidak difungsikan, di mana karakter atmosferik memainkan peran penting dalam identitas dan daya tarik kawasan. Selain itu juga ditemukan pada rumah toko dan bangunan komersial.

Pendekatan transformasi fungsi secara keseluruhan tidak hanya mempertahankan bangunan bersejarah tetapi juga menjaga pemanfaatan fungsi bangunan, meningkatkan kualitas hidup, dan keterikatan emosional masyarakat terhadap lingkungan mereka.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Penelitian ini berfokus pada usaha pelestarian yang dilakukan oleh pemilik dan penyewa bangunan di sepanjang Jalan Pabean, Kota Tua Ampenan, yang memiliki sejarah sebagai pusat perniagaan dan pelabuhan pada era kolonial Belanda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa para pemilik dan penyewa berusaha melestarikan bangunan dengan melakukan transformasi fungsi melalui tiga pendekatan utama: preservasi, renovasi, dan tipe baru (pelestarian atmosferik).

Penerapan tiga pendekatan transformasi fungsi ini dilakukan untuk menjaga integritas fisik dari bangunan yang ada di sepanjang Jalan Pabean. Masing-masing bangunan sampel memiliki fungsi tertentu baik itu pada masa pelabuhan masih beroperasi maupun pada beberapa tahun ke belakang. Fungsi tersebut terus mengalami perubahan mengikuti perkembangan zaman, dan perubahan fungsi juga mempengaruhi perubahan terhadap bangunannya.

Pendekatan preservasi merupakan yang paling dominan, diterapkan pada 56,3% bangunan, menunjukkan upaya untuk mempertahankan elemen-elemen asli bangunan sambil mengubah fungsinya sesuai kebutuhan modern.

Renovasi, yang diterapkan pada 25% bangunan, memungkinkan peningkatan fungsionalitas melalui perubahan signifikan pada struktur dan interior, tanpa mengabaikan nilai sejarah arsitektur bangunan.

Pendekatan pelestarian atmosferik, diterapkan pada 18,8% bangunan, menekankan pentingnya menjaga atmosfer asli bangunan sambil melakukan penyesuaian yang diperlukan pada interior. Pendekatan ini bertujuan untuk mengembalikan suasana di sekitar area Kota Tua Ampenan seperti pada masa kejayaannya dahulu.

Kelebihan penelitian ini terletak pada kemampuannya memberikan gambaran komprehensif mengenai distribusi penggunaan dan pendekatan pelestarian yang diterapkan pada bangunan di kawasan Pecinan Kota Tua Ampenan. Data yang diperoleh memberikan dasar untuk strategi intervensi pelestarian dan peruntukan bangunan di masa depan yang juga dapat diorientasikan untuk pengembangan sektor pariwisata.

Namun, penelitian ini juga memiliki beberapa kekurangan, seperti keterbatasan sampel dan kurangnya analisis mendalam terhadap aspek sosial dan ekonomi yang mempengaruhi pemilihan pendekatan pelestarian. Untuk pengembangan selanjutnya, penelitian dapat diperluas dengan melakukan studi komparatif terhadap kawasan bersejarah lainnya yang memiliki karakteristik serupa. Selain itu, penelitian lanjutan dapat fokus pada analisis dampak sosial dan ekonomi dari berbagai pendekatan pelestarian terhadap komunitas lokal dan pengembangan sektor pariwisata.

Saran/Rekomendasi

Berdasarkan kesimpulan penelitian ini, beberapa saran dan rekomendasi dapat diterapkan untuk mendukung upaya pelestarian bangunan di kawasan Kota Tua Ampenan. Pertama, penting untuk meningkatkan partisipasi masyarakat melalui program edukasi dan pelatihan tentang peran mereka dalam pelestarian bangunan bersejarah. Langkah ini akan membantu masyarakat sekitar memahami pentingnya menjaga elemen sejarah bangunan dan cara melakukannya dengan benar. Selain itu, membangun kerjasama antara pemerintah, pemilik bangunan, dan masyarakat dapat menciptakan kesadaran kolektif tentang nilai sejarah dan budaya kawasan ini. Kedua, perlu ada pengembangan kebijakan dan regulasi yang lebih kuat dan konsisten untuk mendukung pelestarian. Pemerintah harus memperkuat regulasi yang ada dan menetapkan pedoman teknis yang jelas untuk setiap pendekatan pelestarian.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulhameed, N., Mamat, M. J., & Zakaria, S. A. (2019). Adaptive reuse approaches of Shophouses at Cannon Street in George Town, Penang. *IOP Conference Series: Materials Science and Engineering*, 636, 012014. <https://doi.org/10.1088/1757-899x/636/1/012014>
- Adnan, E. N., Soedwihajono, S., & Suminar, L. (2023). Peran Kota Tua Ampenan dalam Mendukung Konsep Pariwisata Berkelanjutan di Lombok. *Desa-Kota : Jurnal Perencanaan Wilayah, Kota, Dan Pemukiman*, 5(1), 35–35.



- <https://doi.org/10.20961/desa-kota.v5i1.67415.35-48>
Balitbang Kota Mataram. (2023). *Laporan Akhir Penyusunan Kajian Kelayakan Kawasan Ampenan Sebagai Kota Tua dan Alternatif Pengembangannya*.
- Baroldin, N. M., & Din, S. A. M. (2012). Documentation and Conservation Guidelines of Melaka Heritage Shophouses. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 50, 192–203. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2012.08.027>
- BPCB (Balai Pelestarian Cagar Budaya) Provinsi D.I. Yogyakarta. (2019, November 21). Ada Apa dengan Konservasi, Preservasi, dan Restorasi ? Retrieved November 29, 2023, from Balai Pelestarian Cagar Budaya Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta website: <https://kebudayaan.kemdikbud.go.id/bpchyogyakarta/ada-apa-dengan-konservasi-preservasi-dan-restorasi-seri-konservasi-bagian-1/>
- Creswell, J. W. (2007). *Qualitative inquiry and research design: Choosing among five traditions*. Thousand Oaks: Sage.
- Fitch, J. M. (1990). *Historic Preservation : Curatorial Management of the Built World*. Charlottesville: University Press Of Virginia.
- Han, W., & Beisi, J. (2015). A Morphological Study of Traditional Shophouse in China and Southeast Asia. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 179, 237–249. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2015.02.427>
- Hirsan, F. P., Jauhari, L., & Caesarina, H. M. (2020). Multi-ethnic community participation in the preservation of the heritage area of Ampenan, Indonesia. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 447, 012041. <https://doi.org/10.1088/1755-1315/447/1/012041>
- Kohl, D. (1984). *Chinese Architecture in the Straits Settlements and Western Malaya*. Henemann Educational Books .
- Kusyadi, & Yuniarman, A. (2017). Revitalisasi Bangunan Tua Kota Tua Ampenan Sebagai Kawasan Heritage di Kelurahan Ampenan Tengah Kota Mataram. *Jurnal Planoeearth*, 02(01), 34–38.
- MZ, S. P. H. S., & Marzuki. (2019). Smart City pada Pengembangan Pariwisata Kawasan Kota Tua Ampenan Berbasis Kearifan Lokal. *JURTI*, 3(2), 165–170.
- NTBSATU.com. (2022, March 6). Siapa yang Punya Bangunan-bangunan Tua di Ampenan? Retrieved October 24, 2023, from NTBSatu.com website: <https://ntbsatu.com/2022/03/06/siapa-yang-punya-bangunan-bangunan-tua-di-ampenan.html?amp=1>
- Pemerintah Indonesia. (2010, November 24). Undang-Undang Republik Indonesia No. 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya.
- Pemerintah Kota Mataram. (2019, January 30). Peraturan Daerah (PERDA) Kota Mataram Nomor 5 Tahun 2019 tentang PERUBAHAN ATAS PERATURAN DAERAH NOMOR 12 TAHUN 2011 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA MATARAM TAHUN 2011 - 2031. Retrieved November 27, 2023, from <https://peraturan.bpk.go.id/Details/128814/perda-kota-mataram-no-5-tahun-2019>
- Roesli, C., & Rachmayanti, S. (2014). Akulturasi Arsitektur Kolonial Belanda Pada Rumah Toko Cina Peranakan di Jakarta. *Humaniora*, 5(1), 228–237.
- Ruwaidah, E., & Hartawan, T. (2018). Kajian Upaya Pelestarian Bangunan Bersejarah di Kota Tua Ampenan Ditinjau dari Elemen Pembentuk Karakter Bangunan. *Jurnal Sangkareang Mataram*, 4(4).

