



KAJIAN PENGEMBANGAN KAWASAN HEERENSTRAAT

**Laporan
Pendahuluan**

2021



KATA PENGANTAR

Penyusunan Dokumen Kajian Pengembangan Kawasan Heerenstraat Kota Pasuruan ini mempunyai tujuan untuk mewujudkan optimasi fungsi Kawasan *Heerestaat* sebagai kawasan konservasi cagar budaya sekaligus alternatif edukasi sejarah bagi masyarakat Kota Pasuruan maupun luar kota.

Buku ini berisikan materi mengenai Latar Belakang Penyusunan, Gambaran Umum Kawasan Heerenstraat, Tinjauan Kebijakan, Analisis dan Rekomendasi dari kegiatan pekerjaan Kajian Pengembangan Kawasan Heerenstraat Kota Pasuruan.

Akhir kata tim penyusun mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu kelancaran penyusunan Laporan Akhir dari kegiatan pekerjaan Kajian Pengembangan Kawasan Heerenstraat Kota Pasuruan.

Pasuruan, Oktober 2021

Tim Penyusun



DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	ii
DAFTAR TABEL	v
DAFTAR GAMBAR	vi
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	I-1
1.2 Maksud, Tujuan dan Sasaran	I-2
1.3 Sasaran	I-3
1.4 Ruang Lingkup	I-3
1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah	I-3
1.4.2 Ruang Lingkup Kegiatan.....	I-3
1.5 Dasar Hukum	I-5
1.6 Sistematika Pembahasan.....	I-6
BAB II GAMBARAN UMUM WILAYAH	
2.1 Kawasan Hunian Berdasarkan Etnis	II-1
2.2 Kondisi Kawasan Heerenstraat.....	II-2
2.3 Kondisi Eksisting Landmark Di Kawasan Heerenstraat	II-6
2.3.1 Kondisi Kawasan Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI)	II-6
2.3.2 Kondisi Kawasan SDN Pekuncen.....	II-17
2.3.3 Kondisi Kawasan Taman Kota	II-18
2.3.4 Kondisi Kawasan Gedung Harmonie	II-21
2.3.5 Kondisi Kawasan Stadion Untung Suropati	II-22



2.3.6 Kondisi Kawasan Kantor Pemerintahan Kota Pasuruan.....	II-23
2.4 Kondisi Eksisting Pemanfaatan Kawasan Heerenstraat	II-24
2.5 Kondisi Eksisting Potensi Kawasan Heerenstraat.....	II-26

BAB III TINJAUAN KEBIJAKAN

3.1 Penataan Kawasan	III-1
3.1.1 Perda Kota Pasuruan No 1 Tahun 2012 tentang RTRW Kota Pasuruan.....	III-1
3.1.2 Perda Kota Pasuruan No 24 Tahun 2012 tentang Pelestarian Cagar Budaya ..	III-11
3.1.3 Keputusan Walikota Pasuruan Nomor 188/166/423.011/2020 Tentang Penetapan Status Cagar Budaya Peringkat Kota Pasuruan	III-15
3.2 Pemajuan Kebudayaan	III-29

BAB IV ANALISIS

4.1 Analisis Pemanfaatan Kawasan Heerenstraat.....	IV-1
4.1.1 Analisis Kebijakan.....	IV-1
4.1.2 Analisis Pemanfaatan Lahan.....	IV-5
4.1.3 Analisis Histori.....	IV-11
4.1.4 Analisis Legalitas	IV-13
4.1.5 Analisis Aktivitas.....	IV-14
4.1.5.1 Identifikasi Pola Kegiatan Pada Koridor Kawasan Heerenstraat.....	IV-15
4.1.5.2 Zona dan Atribut Ruang pada Kawasan Heerenstraat Kota Pasuruan...	IV-16
4.1.5.3 Pola Aktivitas Pemanfaatan Ruang Kawasan Heerenstraat.....	IV-16
4.1.5 Analisis Partisipatif.....	IV-18
4.2 Analisis Pengembangan Kawassan Heerenstraat.....	IV-19
4.2.2 Analisa Tipologi Dan Analogi	IV-22
4.2.2.1 Analisa Analogi.....	IV-22
4.2.2.2 Analisa Tipologi.....	IV-23
4.2.2 Analisa Tapak.....	IV-24
4.2.3.1 Pencapaian.....	IV-24
4.2.3.2 Aksesibilitas.....	IV-25
4.2.3.3 Orientasi Matahari Dan Arah Angin (Klimatologi)	IV-26



4.2.3.4 Kontur Dan Drainase.....	IV-28
4.2.3.5 View	IV-30
4.2.3.6 Kebisingan	IV-33
4.2.3.7 Vegetasi.....	IV-35
4.2.3.8 Zoning.....	IV-36
4.2.3.9 Tatahan Massa.....	IV-37
4.2.3 Analisa Bentuk Bangunan.....	IV-38

BAB V REKOMENDASI

5.1 Arahan Pemanfaatan Kawasan Heerenstraat.....	V-1
5.1.1 Ketentuan Pemanfaatan Kawasan Heerenstraat.....	V-1
5.1.2 Ketentuan Pengendalian Kawasan Heerenstraat.....	V-11
5.1.3 Ketentuan Peran Serta Stakeholder Dalam Penataan Kawasan Heerenstraat	V-16
5.2 Arahan Penataan Kawasan Heerenstraat.....	V-22
5.2.1 Penataan Bangunan.....	V-22
5.2.2 Penataan Street Furniture	V-37
5.2.3 Penataan Fasilitas Penunjang	V-55
5.2.4 Penataan RTH	V-57
5.2.5 Penataan Sirkulasi.....	V-63
5.2.6 Visualisasi Penataan Kawasan Heerenstraat	V-69
5.3 Detail Desain Gedung-Gedung di Kawasan P3GI.....	V-76
5.3.1 Penataan Peruntukan Lahan.....	V-76
5.3.2 Detail Desain Bangunan P3GI	V-81
5.4 Rencana Anggaran Biaya.....	V-89



DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Bangunan Kuno Pada Kawasan Heerenstraat Kota Pasuruan	II-5
Tabel 2.2 Aset Gedung P3GI Kota Pasuruan	II-12
Tabel 2.3 Data Rumah Dinas P3GI di Jl. Pahlawan	II-15
Tabel 2.4 Pemanfaatan Lahan Di Sisi Timur Jalan Pahlawan menuju Jalan Balaikota	II-24
Tabel 2.5 Pemanfaatan Lahan Di Sisi Barat Jalan Pahlawan Menuju Jalan Balaikota	II-25
Tabel 4.1 Analisa Kebijakan PERDA Kota Pasuruan No 24 Tahun 2012 tentang Pelestarian Cagar Budaya	IV-1
Tabel 4.2 Analisis Kebijakan Keputusan Walikota Pasuruan Nomor 188/166/423.011/2020 Tentang Penetapan Status Cagar Budaya Peringkat Kota Pasuruan	IV-2
Tabel 4.3 Analisis Kebijakan Peraturan Daerah Kota Pasuruan No 1 Tahun 2012.....	IV-3
Tabel 4.4 Analisis Kebijakan Undang-Undang RI No 5 Tahun 2017	IV-4
Tabel 4.5 Pemanfaatan Lahan Di Sisi Timur Jalan Pahlawan menuju Jalan Balaikota	IV-5
Tabel 4.6 Pemanfaatan Lahan Di Sisi Barat Jalan Pahlawan Menuju Jalan Balaikota	IV-8
Tabel 4.7 Histori Bangunan Cagar Budaya Kota Pasuruan	IV-11
Tabel 4.8 Daftar Bangunan Cagar Budaya di kawasan Heerenstraat Kota Pasuruan.....	IV-13
Tabel 4.9 Analisis Partisipatif.....	IV-20
Tabel 4.10 Analisis Tipologi.....	IV-23
Tabel 4.11 Jenis material bahan terhadap daya serap dan pantul matahari	IV-26
Tabel 5.1 Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Lahan.....	V-6
Tabel 5.2 Ketentuan Pengaturan Bangunan.....	V-10
Tabel 5.3 Ketentuan umum zonasi Kawasan heerenstraat	V-12
Tabel 5.4 Peran Stakeholder Dalam Pengembangan Kawasan Heerenstraat	V-18
Tabel 5.5 Rencana Anggaran Biaya Pengembangan Kawasan heerenstraat.....	V-89
Tabel 5.6 Rincian Anggaran Biaya Pengembangan Kawasan Heerenstraat.....	V-90



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Pembagian Kawasan Hunian Berdasarkan Etnis di Kota Pasuruan.....	II-2
Gambar 2.2 Site Plan Kawasan Heerenstraat Kota Pasuruan.....	II-4
Gambar 2.3 Gambar Site Plan Komplek P3GI Kota Pasuruan	II-9
Gambar 2.4 Foto Sejarah Komplek P3GI Kota Pasuruan.....	II-11
Gambar 2.5 Kondisi Sekitar Komplek P3GI Kota Pasuruan	II-15
Gambar 2.6 Kondisi Rumah Dinas P3GI Kota Pasuruan	II-16
Gambar 2.7 Kondisi Sarana Prasarana Rumah Dinas P3GI Kota Pasuruan	II-17
Gambar 2.8 Kondisi Sekitar Kawasan SDN Pekuncen Kota Pasuruan.....	II-18
Gambar 2.9 Foto Sejarah Taman Kota - Kota Pasuruan.....	II-20
Gambar 2.10 Kondisi Sekitar Kawasan Taman Kota Pasuruan.....	II-21
Gambar 2.11 Kondisi Sekitar Kawasan Gedung Harmonie Kota Pasuruan.....	II-22
Gambar 2.12 Foto Stadion Untung Suropati Kota Pasuruan.....	II-23
Gambar 2.13 Foto Gedung Pemerintahan Walikota Pasuruan	II-23
Gambar 2.14 Foto Gedung BPKA Jl. Pahlawan Pasuruan 1929	II-23
Gambar 2.15 Potensi Kawasan Bangunan Gedung Harmoni.....	II-27
Gambar 2.16 Potensi Kawasan Bangunan P3GI.....	II-28
Gambar 2.17 Potensi Kawasan Bangunan Stadion	II-29
Gambar 2.18 Foto Sejarah Kawasan Taman Kota	II-30
Gambar 2.19 Kondisi Sekitar Kawasan Taman Kota	II-30
Gambar 2.20 Potensi Kawasan Taman Kota	II-30
Gambar 3.1 Gereja St. Antonius Padova	III-19
Gambar 3.2 Gedung Smk Untung Suropati/Gedung Harmonie	III-24
Gambar 4.1 Prosentase Status Kepemilikan Lahan di Jalan Balai Kota Sisi Timur	IV-6



Gambar 4.2 Prosentase Pemanfaatan Lahan di Jalan Balai Kota Sisi Timur	IV-7
Gambar 4.3 Pemanfaatan Lahan di Jalan Balai Kota Sisi Timur	IV-7
Gambar 4.4 Pemanfaatan Lahan di Jalan Pahlawan Sisi Timur	IV-8
Gambar 4.5 Prosentase Status Kepemilikan Lahan di Jalan Balai Kota Sisi Barat.....	IV-9
Gambar 4.6 Prosentase Pemanfaatan Lahan di Jalan Balai Kota Sisi Barat	IV-9
Gambar 4.7 Pemanfaatan Lahan di Jalan Balai Kota Sisi Barat	IV-10
Gambar 4.8 Pemanfaatan Lahan di Jalan Pahlawan Sisi Barat.....	IV-10
Gambar 4.9 Pola Aktivitas Pemanfaatan Ruang di Kawasan Heerenstraat	IV-18
Gambar 4.10 Bentuk Bangunan di Kawasan Heerenstraat.....	IV-19
Gambar 4.11 Site plan Kawasan Heerenstraat (Jl. Balaikota – Jl. Pahlawan)	IV-25
Gambar 4.12 Pengaplikasian kanopi pada bukaan	IV-26
Gambar 4.13 Proses angin melewati kisi-kisi.....	IV-27
Gambar 4.14 Proses angin melewati kisi-kisi.....	IV-28
Gambar 4.15 Kontur Datar dengan perkerasan Aspal	IV-29
Gambar 4.16 Kontur Datar dengan perkerasan Aspal	IV-29
Gambar 4.17 View to site dari arah arah Jl. Soekarno Hatta, Jl. Komodor yos sudarso, dan Jl Letjen Panjaitan.....	IV-30
Gambar 4.18 View to site dari arah Jl. Balaikota menuju Jl. Pahlawan	IV-31
Gambar 4.19 View to site dari arah Selatan ke Utara Dari Jl. Dr. Wahidin.....	IV-31
Gambar 4.20 View from site dari arah utara ke selatan Dari Jl. Pahlawan	IV-31
Gambar 4.21 View from site dari arah selatan ke utara Dari Jl. Balaikota	IV-32
Gambar 4.22 View from site dari arah selatan dari Jl. Balaikota	IV-32
Gambar 4.23 view dari segala arah di kawasan Heerenstraat	IV-33
Gambar 4.24 pemanfaatan tanaman sebagai peredam kebisisngan	IV-34
Gambar 4.25 Pemanfaatan tanaman	IV-35
Gambar 4.26. Penghijauan Lokasi Site	IV-36
Gambar 4.27 Zoning Kawasan Heerenstraat	IV-37
Gambar 4.28 Bentuk Bangunan di Kawasan Heerenstraat.....	IV-38
Gambar 5.1 Konsep Struktur Peruntukan Lahan Mikro	V-3
Gambar 5.2 Konsep Intensitas Pemanfaatan Lahan	V-9
Gambar 5.3 Konsep Tatahan Massa Bangunan Kawasan Heerenstraat	V-22



Gambar 5.4 Fasade Bangunan Baru Dan Bangunan Lama Di Kawasan Heerenstraat Masa Kolonial	V-23
Gambar 5.5 Keseragaman & Keselaran Di Kawasan Heerenstraat Masa Kolonial	V-23
Gambar 5.6 Konsep Keseragaman & Keselaran Di Kawasan Heerenstraat.....	V-24
Gambar 5.7 Konsep Penetapan Bangunan Kunci di Kawasan Heerenstraat	V-24
Gambar 5.8 Konsep Visual Bangunan (Gereja Antonius Padua) di Kawasan Heerenstraat	V-25
Gambar 5.9 Konsep Visual Bangunan (Rumah Wakil Walikota) di Kawasan Heerenstraat	V-26
Gambar 5.10 Konsep Visual Bangunan (Yon Zipur) di Kawasan Heerenstraat	V-26
Gambar 5.11 Konsep Visual Bangunan (Gedung harmonie) di Kawasan Heerenstraat	V-27
Gambar 5.12 Konsep Visual Bangunan (Gedung harmonie) di Kawasan Heerenstraat	V-27
Gambar 5.13 Konsep Visual Bangunan (Gedung harmonie) di Kawasan Heerenstraat	V-28
Gambar 5.14 Konsep Visual (Gazebo Diorama-Taman Kota) di Kawasan Heerenstraat.....	V-28
Gambar 5.15 Konsep Visual (Gazebo Diorama-Taman Kota) di Kawasan Heerenstraat	V-29
Gambar 5.16 Konsep Visual (Toilet Umum-Taman Kota) di Kawasan Heerenstraat...	V-29
Gambar 5.17 Konsep Visual (Papan Informasi Taman Kota Dengan Sungai Gembong) di Kawasan Heerenstraat.....	V-30
Gambar 5.18 Konsep Visual (Taman Makam Pahlawan) di Kawasan Heerenstraat.....	V-30
Gambar 5.19 Konsep Visual Bangunan (Gedung P3GI) di Kawasan Heerenstraat	V-31
Gambar 5.20 Konsep Visual Bangunan (Rumah Dinas POG) di Kawasan Heerenstraat.....	V-31
Gambar 5.21 Konsep Visual Bangunan (Rumah Informasi P3GI) di Kawasan Heerenstraat.....	V-32
Gambar 5.22 Konsep Visual Bangunan (Rumah Dinas P3GI) di Kawasan Heerenstraat.....	V-32
Gambar 5.23 Konsep Visual Bangunan (SDN Pekuncen) di Kawasan Heerenstraat	V-33
Gambar 5.24 Konsep Visual Bangunan (Stadion) di Kawasan Heerenstraat	V-33
Gambar 5.25 Konsep Visual Bangunan (Stadion) di Kawasan Heerenstraat	V-34



Gambar 5.26 Konsep Visual Bangunan (Gedung Pemerintahan Kota) di Kawasan Heerenstraat.....	V-34
Gambar 5.27 Konsep Visual Bangunan (Permukiman) di JL. Pahlawan	V-35
Gambar 5.28 Konsep Visual Bangunan (BPN) di JL. Pahlawan.....	V-35
Gambar 5.29 Konsep Visual Bangunan (Permukiman dan Toko Elisabeth) di JL. Pahlawan.....	V-36
Gambar 5.30 Skyline di JL. Pahlawan Kawasan Heerenstraat.....	V-37
Gambar 5.31 Landmark di Kawasan Heerenstraat.....	V-38
Gambar 5.32 Landmark di Pertigaan Slagah Kawasan Selatan Heerenstraat.....	V-38
Gambar 5.33 Landmark di Perempatan JL. Balaikota Kawasan Utara Heerenstraat	V-39
Gambar 5.34 Letak Landmark Di Kawasan Heerenstraat.....	V-40
Gambar 5.35 Jam Kuno di Perempatan Kawasan Heerenstraat.....	V-41
Gambar 5.36 Landmark POJ di Kawasan Heerenstraat.....	V-41
Gambar 5.37 Lampu Jalan di Kawasan Heerenstraat	V-42
Gambar 5.38 Lampu Hias Dinding di Kawasan Heerenstraat	V-42
Gambar 5.39 Lampu Hias Jalan di Sepanjang Heerenstraat	V-43
Gambar 5.40 Papan Informasi Bentuk Tabung di Area Terbuka Kawasan Heerenstraat.....	V-43
Gambar 5.41 Papan Informasi Besar Untuk Perbatasan Taman Kota Dengan Sungai Gembong.....	V-44
Gambar 5.42 Kursi Taman di Sepanjang Kawasan Heerenstraat.....	V-44
Gambar 5.43 Kursi Taman di Sepanjang Kawasan Heerenstraat.....	V-45
Gambar 5.44 Tempat Sampah di Sepanjang Kawasan Heerenstraat.....	V-46
Gambar 5.45 Bollard yang digunakan di Kawasan Heerenstraat.....	V-46
Gambar 5.46 Pagar Pembatas Bengunan di Kawasan Heerenstraat.....	V-47
Gambar 5.47 Detail Pagar Pembatas di Sepanjang Kawasan Heerenstraat.....	V-47
Gambar 5.48 Detail Pagar Pembatas di Sepanjang Kawasan Heerenstraat.....	V-47
Gambar 5.49 Rambu-Rambu di Kawasan Heerenstraat.....	V-48
Gambar 5.50 Papan Reklame di Kawasan Heerenstraat.....	V-49
Gambar 5.51 Letak Hydrant di Kawasan Heerenstraat	V-50
Gambar 5.52 Standart Gerak Manusia.....	V-51



Gambar 5.53 Pedestrian di Kawasan Heerenstraat.....	V-52
Gambar 5.54 Guiding Block di Jl. Pahlawan Kawasan Heerenstraat	V-52
Gambar 5.55 Belum Ada Guiding Block di Kawasan Heerenstraat	V-53
Gambar 5.56 Contoh Penggunaan Guiding Block.....	V-53
Gambar 5.57 Area Jalan yang Menggunakan Batu Andesit di Perempatan Apotek	V-54
Gambar 5.58 Area Jalan yang Menggunakan Batu Andesit di Pertigaasn Slagah	V-54
Gambar 5.59 Grass Block Paving, Perkerasan yang digunakan untuk lahan.....	V-55
Gambar 5.60 Gazebo Diorama untuk Area Taman Kota.....	V-56
Gambar 5.61 Toilet Umum di Kawasan Heerenstraat.....	V-56
Gambar 5.62 Letak Toilet Umum di Kawasan Heerenstraat	V-57
Gambar 5.63 Rumah Informasi di Kawasan Heerenstraat	V-57
Gambar 5.63 Pohon Tanjung yang ada di Kawasan Heerenstraat	V-56
Gambar 5.64 Tanaman Perdu yang ada di Kawasan Heerenstraat.....	V-59
Gambar 5.65 Rencana Pohon Tabebuya di Kawasan Heerenstraat	V-60
Gambar 5.66 Rencana Pohon Tabebuya Sebagai Pengarah Pandang.....	V-61
Gambar 5.67 Rencana Titik Pohon Tabebuya dan Pohon Tanjung	V-61
Gambar 5.68 Siteplan Pejalan Kaki di Kawasan Heerenstraat	V-64
Gambar 5.69 Siteplan untuk Pengguna Jalan Khususnya Difiable di Kawasan Heerenstraat.....	V-65
Gambar 5.70 Siteplan Area Parkir di Kawasan Heerenstraat	V-66
Gambar 5.71 Siteplan Sirkulasi Kendaraan Roda Empat di Kawasan Heerenstraat.....	V-67
Gambar 5.72 Siteplan Sirkulasi Kendaraan Roda Dua di Kawasan Heerenstraat.....	V-68
Gambar 5.73 Siteplan Sirkulasi Kendaraan Roda Tiga di Kawasan Heerenstraat.....	V-69
Gambar 5.74 Konsep Tatanan Massa Bangunan Kawasan Heerenstraat.....	V-70
Gambar 5.75 Konsep Main Entrance ke JL. Balaikota Kawasan Heerenstraat	V-71
Gambar 5.76 Perempatan Apotek (dari Jl. Pahlawan ke Jl. Balaikota di Kawasan Heerenstraat.....	V-72
Gambar 5.77 Perempatan Apotek (dari Jl. Balaikota ke Jl. Pahlawan) di Kawasan Heerenstraat.....	V-72
Gambar 5.78 Perempatan Apotek (dari Jl. WR. Supratman ke Jl. Veteran) di Kawasan Heerenstraat.....	V-73



Gambar 5.79 Perempatan Apotek (dari Jl. Veteran ke Jl. WR. Supratman) di Kawasan Heerenstraat.....	V-73
Gambar 5.80 Perempatan Apotek di Kawasan Heerenstraat	V-74
Gambar 5.81 Koridor Jl. Pahlawan Kawasan Heerenstraat	V-74
Gambar 5.82 Konsep Side Entrance dari Pertigaan Slagah ke Kawasan Heerenstraat ..	V-75
Gambar 5.83 Konsep Side Entrance dari Pertigaan Slagah ke Kawasan Heerenstraat ..	V-75
Gambar 5.84 Existing Kawasan P3GI, Kawasan Heerenstraat.....	V-76
Gambar 5.85 Siteplan Kawasan P3GI, Kawasan Heerenstraat.....	V-77
Gambar 5.86 Konsep Siteplan & Sirkulasi Wisata Edukasi di Kawasan P3GI.....	V-78
Gambar 5.87 Konsep Siteplan Labirin & Amphitheater Wisata Edukasi di Kawasan P3GI.....	V-79
Gambar 5.88 Konsep Siteplan Labirin & Amphitheater Wisata Edukasi di Kawasan P3GI.....	V-80
Gambar 5.89 Konsep Labirin Wisata Edukasi di Kawasan P3GI	V-81
Gambar 5.90 Rekomendasi Rumah Informasi dan Centra UMKM Edukasi di Kawasan P3GI.....	V-82
Gambar 5.91 Rekomendasi Area Samping Centra UMKM Edukasi di Kawasan P3GI ..	V-82
Gambar 5.92 Rekomendasi bioskop 3D mini di Kawasan P3GI	V-83
Gambar 5.93 Rekomendasi Museum di Kawasan P3GI.....	V-84
Gambar 5.94 Rekomendasi Lahan Belakang Perkebunan di Kawasan P3GI	V-84
Gambar 5.95 Rekomendasi Food Court di Kawasan P3GI.....	V-85
Gambar 5.96 Rekomendasi Siteplan Labirin & Amphitheater di Kawasan P3GI	V-85
Gambar 5.97 Rekomendasi Labirin Tebu di Kawasan P3GI	V-86
Gambar 5.98 Rekomendasi Amphitheater di Kawasan P3GI	V-87
Gambar 5.99 Rekomendasi Amphitheater di Kawasan P3GI	V-87
Gambar 5.100 Rekomendasi Siteplan Koridor di Kawasan P3GI	V-88
Gambar 5.101 Rekomendasi Koridor di Kawasan P3GI.....	V-88
Gambar 5.102 Rekomendasi Koridor di Kawasan P3GI.....	V-89



BAB 1



PENDAHULUAN

I.1. LATAR BELAKANG

Strategi kebudayaan merupakan arah Pemajuan Kebudayaan yang berlandaskan pada potensi, situasi, dan kondisi Kebudayaan Indonesia untuk mewujudkan tujuan nasional. Pemajuan edukasi kebudayaan dalam pembangunan di bidang kepariwisataan merupakan pembangunan yang terintegrasi dari beberapa aspek yang diharapkan dapat mewujudkan keberhasilan dan kepuasan untuk semua pihak. Sebagian besar kota-kota di Indonesia sangat berpotensi untuk dapat dikembangkan sebagai kota wisata edukasi budaya dengan berbagai potensi yang dimilikinya. Hal tersebut seperti tersirat dalam Dalam Peraturan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Nomor 46 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyusunan Strategi Kebudayaan.

Kota Pusaka adalah kota yang memiliki kekentalan sejarah yang bernilai dan memiliki pusaka alam, budaya baik ragawi dan tak-ragawi serta rajutan berbagai pusaka tersebut secara utuh sebagai aset pusaka dalam wilayah/kota atau bagian dari wilayah/kota, yang hidup, berkembang, dan dikelola secara efektif (BPPI dan Kementerian PU Dirjen Penataan Ruang, n.d). Dilihat dari segi fisiknya, kota pusaka dapat seluruhnya atau sebagian saja terdiri dari bangunan dan Kawasan pusaka, tetapi dari segi kehidupan budaya masyarakatnya diharapkan bahwa seluruh lapisan masyarakat dalam seluruh Kawasan kota pusaka itu mempunyai kehidupan budaya yang semarak dan bergairah. Kota pusaka bukanlah kota mati yang hanya memeluk abu dari masa lalu. Kota pusaka adalah kota hidup yang berkelanjutan, yang mempunyai kekuatan dasar yang diserap dari pengalaman masa lalu yang panjang. Kota pusaka mengandung dinamika yang kuat dari pusaka masa lalu yang telah diserap dan diolah menjadi kekuatan masa kini.



Tidak hanya kota-kota besar di Indonesia saja yang menganut konsep Kota Pusaka, kota kecil seperti Kota Pasuruan juga memiliki konsep Kota Pusaka. Perkembangan Pasuruan sebagai kota industri dan perdagangan yang maju pada abad ke-18 memunculkan periode baru dalam kehidupan sosial masyarakat.

Kota Pasuruan berkembang tidak hanya sebagai kota dagang, tetapi juga menjadi sebuah permukiman masyarakat dari berbagai etnis dan pusat penelitian gula di Jawa bagian timur dengan nama Belanda Proefstation voor de Java-Suikerindustrie yang lebih dikenal dengan nama Het Proefstation Oost Java (POJ) yang dibangun Pemerintah Hindia-Belanda sebagai laboratorium pengembangan tanaman tebu. Hal tersebut dapat dilihat dekat pelabuhan dibangun Kawasan perumahan untuk pegawai Eropa yang bekerja di Het Proefstation Oost Java dan dekat dengan Kawasan Pecinan. Terdapat pula jalan utama yang menjadi akses utama Kawasan tersebut, dan diberi nama Heerenstraat (Jalan Para Tuan Besar) karena rumah para petinggi dibangun disepanjang jalan ini.

Kawasan Heerenstraat, sekarang Jalan Pahlawan dan Jalan Balai kota, adalah Kawasan yang menyimpan banyak historical landmark Kota Pasuruan di era kolonial, salah satunya yang paling ikonik adalah Kawasan Pusat Penelitian Perkebunan Gula atau P3GI. Selain sebagai ruang rekreatif publik, Kawasan Heerenstraat juga memiliki potensi untuk dikembangkan sebagai destinasi edukasi sejarah, khususnya bagi generasi muda Kota Pasuruan. Untuk itu, perlu dilakukan Kajian Pengembangan Kawasan Heerenstraat sebagai upaya penyediaan ruang rekreatif publik, sekaligus pengembangan destinasi edukasi sejarah di Kota Pasuruan

1.2. MAKSUD DAN TUJUAN

Maksud dari kegiatan Penyusunan Kajian Pengembangan Kawasan Heerestraat di Kota Pasuruan, yaitu:

- a. Memberikan rekomendasi penataan Kawasan dan reka desain *landmark* di Kawasan Heerenstraat Kota Pasuruan.
- b. Memberikan rekomendasi pemanfaatan Kawasan Heerenstraat sebagai Kawasan konservasi cagar budaya di Kota Pasuruan.



- c. Memberikan rekomendasi detail desain gedung-gedung di Kawasan Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI).

Sedangkan tujuan dari kegiatan Kajian Pengembangan Kawasan *Heerestraat* di Kota Pasuruan yaitu untuk mewujudkan optimasi fungsi Kawasan *Heerestaat* sebagai Kawasan konservasi cagar budaya sekaligus alternatif edukasi sejarah bagi masyarakat Kota Pasuruan maupun luar kota.

I.3. SASARAN

Sasaran dari kegiatan penyusunan Kajian Pengembangan Kawasan *Heerestraat* di Kota Pasuruan, yaitu:

- a. Landmark di Kawasan Heerenstraat yakni Taman Kota, Kawasan Sekitar Stadion, dan Kawasan Kantor Walikota.
- b. Pelaku usaha dan non usaha yang memanfaatkan Kawasan Heerenstraat.
- c. Gedung-gedung kuno di Kawasan Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI).

I.4. RUANG LINGKUP

I.4.1. Ruang Lingkup Wilayah

Ruang Lingkup wilayah dari kegiatan Penyusunan Kajian Pengembangan Kawasan *Heerenstraat* berada di Kota Pasuruan yang meliputi bangunan-bangunan kuno yang berada di sepanjang Jalan Pahlawan dan Jalan Balaikota.

I.4.2. Ruang Lingkup Kegiatan

Secara umum, metode dalam rencana kerja yang akan dilaksanakan untuk penyusunan Kajian Pengembangan Kawasan Heerenstraat, meliputi beberapa tahap kegiatan, yaitu:

I. Tahap Persiapan

Konsultan berkoordinasi dengan pemberi kerja untuk mendapatkan pengarahan dan petunjuk-petunjuk mengenai:

- a. Rencana penataan ruang Kawasan cagar budaya dan konservasi gedung cagar budaya, khususnya di Kawasan Heerenstraat.
- b. Rencana kerjasama Pemerintah Kota Pasuruan dengan Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI) dalam konservasi dan pemanfaatan Kawasan Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI).



- c. Konsolidasi dan pembagian kerja dengan tim Kajian Pengembangan Kawasan Heerenstraat.
 - d. Poin-poin substansi analisis dalam Kajian Pengembangan Kawasan Heerenstraat, meliputi:
 - Mendeskripsikan potensi aktivitas masyarakat di Kawasan Heerenstraat.
 - Mendeskripsikan landmark ikonik dan historis di Kawasan Heerenstraat.
 - Mendeskripsikan peluang fungsi Kawasan Heerenstraat sebagai Kawasan konservasi cagar budaya sekaligus ruang publik ikonik yang berfungsi sebagai destinasi edukasi sejarah.
 - Menyusun visualisasi sebelum dan sesudah penataan Kawasan Heerenstraat dan Kawasan P3GI.
 - Mendeskripsikan konsep pemanfaatan Kawasan Heerenstraat untuk aktivitas budidaya.
 - e. Jadwal kerja dan tahapan pelaksanaan pekerjaan.
 - f. Kualifikasi tenaga ahli.
2. Tahap Pengumpulan Data
- Pada tahap ini terbagi menjadi 2 kegiatan yaitu cek silang data sekunder dengan kondisi di lapangan, serta pencarian informasi yang dibutuhkan untuk analisis nantinya, dengan rincian sebagai berikut:
- a. Pengumpulan data sekunder, meliputi:
 - Data Kawasan Heerenstraat, meliputi: landmark ikonik dan historis.
 - Data aktivitas di Kawasan Heerenstraat, meliputi: kegiatan ekonomi, sosial, budaya dll.
 - b. Pengumpulan data primer melalui wawancara dengan responden kunci (misal: pemilik dan pengelola gedung-gedung) terkait informasi kebutuhan ruang publik dan edukasi sejarah. Informasi yang digali meliputi: ekspektasi fasilitas, desain dan pengelolaan.
 - c. Pengamatan lapangan terutama untuk keperluan penyusunan blockplan pengembangan Kawasan Heerenstraat.



- d. Mempelajari dan menyusun tabulasi data dan informasi yang telah diperoleh. Output tahap pengumpulan data: laporan sementara yang memuat data dan informasi yang dibutuhkan untuk analisis pengembangan Kawasan Heerenstraat.

3. Tahap analisis

- a. Analisis kondisi eksisting Dilakukan untuk mengetahui 1) kondisi eksisting fasilitas di Kawasan Heerenstraat; serta 2) kondisi eksisting pemanfaatan Kawasan Heerenstraat untuk berbagai aktivitas.
- b. Analisis kebutuhan pengembangan Dilakukan dengan menganalisis gap antara kondisi eksisting pemanfaatan Kawasan Heerenstraat dengan animo kebutuhan ruang publik dan destinasi edukasi sejarah. Analisis ini juga memperhatikan informasi yang diperoleh dari hasil wawancara dengan responden kunci. Keluaran analisis kebutuhan adalah sebagai berikut:
 - Blockplan dan gambar 3D pengembangan landmark di Kawasan Heerenstraat.
 - Detail desain gedung-gedung di Kawasan P3GI.
 - Konsep pemanfaatan Kawasan Heerenstraat sebagai konservasi cagar budaya sekaligus budidaya.

1.5. DASAR HUKUM

Landasan hukum yang menjadi dasar pertimbangan dalam Kajian Pengembangan Kawasan *Heerenstraat* adalah, sebagai berikut:

1. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
2. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya.
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2017 tentang Pemajuan Kebudayaan.
4. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 01/PRT/M/2015 Tahun 2015 tentang Bangunan dan Gedung Cagar Budaya Yang Dilestarikan.
5. Peraturan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Nomor 46 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyusunan Strategi Kebudayaan.
6. PERDA Kota Pasuruan No 1 Tahun 2012 tentang RTRW tahun 2011-2031.
7. PERDA Kota Pasuruan No 24 Tahun 2012 tentang Pelestarian Cagar Budaya.



8. Keputusan Walikota Pasuruan Nomor 188/166/423.011/2020 Tentang Penetapan Status Cagar Budaya Peringkat Kota Pasuruan.

I.6 SISTEMATIKA PEMBAHASAN

Sistematika pembahasan laporan akhir penyusunan Kajian Pengembangan Kawasan *Heerenstraat* Kota Pasuruan adalah sebagai berikut:

BAB I. PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan uraian tentang latar belakang penyusunan, dasar hukum penyusunan, maksud dan tujuan, sasaran, ruang lingkup, dasar hukum serta sistematika pembahasan dalam penyusunan Kajian Pengembangan Kawasan *Heerenstraat* Kota Pasuruan

BAB 2. GAMBARAN UMUM

Bab ini berisikan uraian mengenai Kawasan hunian berdasarkan etnis, kondisi Kawasan *Heerenstraat*, kondisi eksisting landmark di Kawasan *Heeresntraat* meliputi gedung Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI), Sekolah Dasar Negeri Pekuncen, Taman Kota, Gedung Harmonie, Stadion Untung Suropati, dan Kantor Pemerintahan Kota Pasuruan serta kondisi eksisting potensi Kawasan *Heerenstraat*.

BAB 3. TINJAUAN KEBIJAKAN

Bab ini menerangkan tentang tinjauan kebijakan penataan Kawasan dan pemajuan kebudayaan dalam penyusunan Kajian Pengembangan Kawasan *Heerenstraat* Kota Pasuruan.

BAB 4. ANALISIS

Bab ini berisikan analisis pemanfaatan Kawasan dan analisis pengembangan Kawasan *Heerenstraat* Kota Pasuruan.

BAB 5. REKOMENDASI

Bab ini berisikan arahan pemanfaatan Kawasan, arahan penataan Kawasan, detail desain gedung dan rencana pembiayaan pengembangan Kawasan *Heerenstraat* Kota Pasuruan.



BAB 2



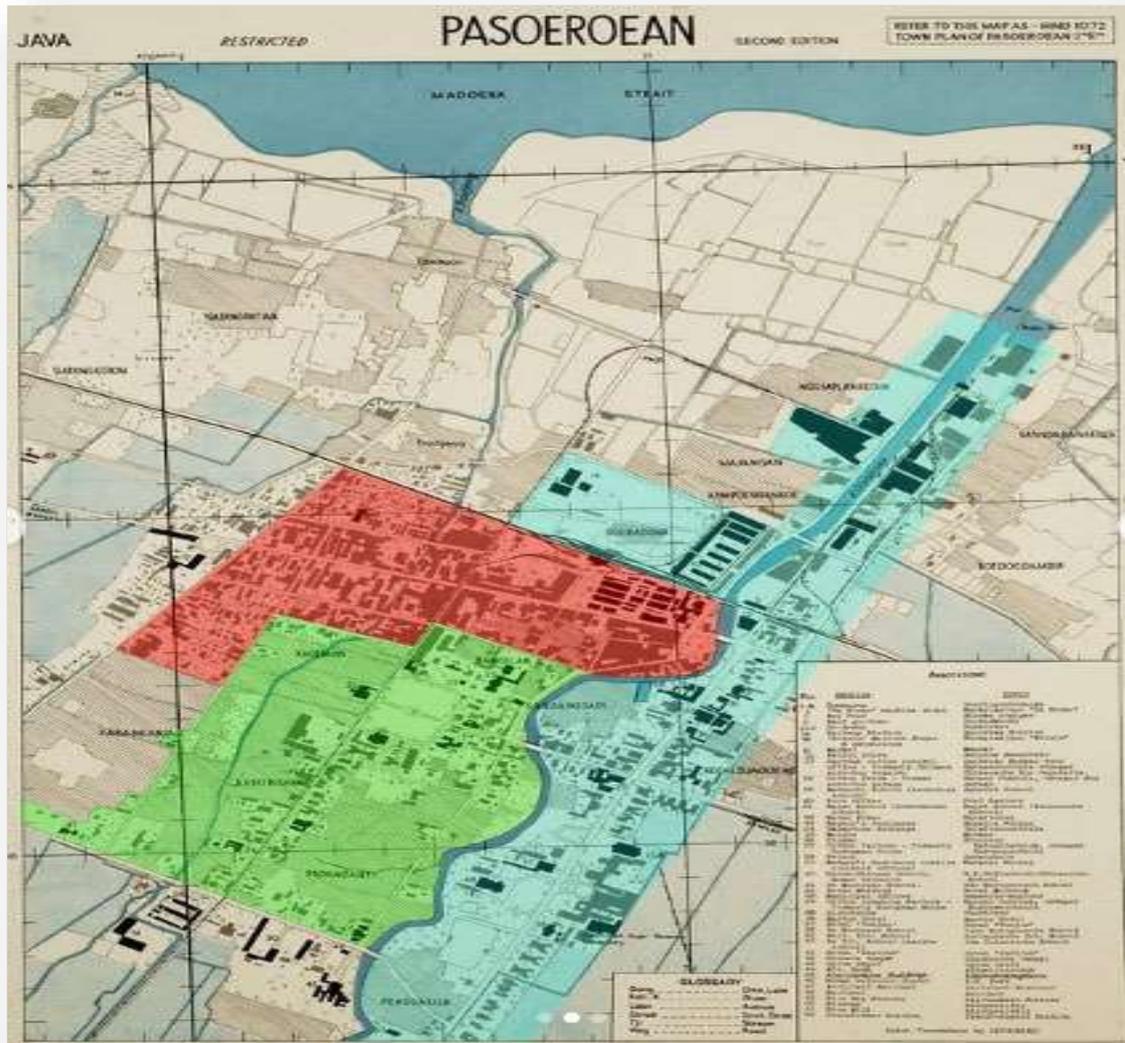
GAMBARAN UMUM WILAYAH

2.1. Kawasan Hunian Berdasarkan Etnis

Kota Pasuruan menjadi wilayah yang sangat heterogen dengan dihuni berbagai etnis, seperti Pribumi/Melayu, Cina, Arab dan Eropa. Hunian mereka juga menjadi sebuah Kawasan karena beberapa faktor, salah satunya kebijakan *wijkenstelsel* yang diterapkan pemerintah kolonial. Tujuannya jelas agar pemerintah mudah untuk mengatur dan menjaga "eksklusivitas budaya" khususnya budaya Eropa. Pembagian Kawasan sejarah dilihat pada peta dibawah.

- Wilayah berwarna biru adalah Kawasan hunian orang Eropa (kini menjadi Jl. Pahlawan-Jl. BalaiKota-Jl. Komodor Yos Sudarso hingga ke Pelabuhan Pasuruan).
- Wilayah berwarna merah adalah Kawasan hunian orang Cina (kini menjadi Jl. Soekarno-Hatta dan sekitarnya).
- Wilayah berwarna hijau adalah Kawasan hunian orang Arab dan Pribumi (kini sekitaran alun-alun)

Setiap Kawasan ada keunikan dan ciri khas dari masing-masing bangunannya dan dapat dilihat sampai sekarang.



Gambar 2.1 Pembagian Kawasan Hunian Berdasarkan Etnis di Kota Pasuruan
Sumber Peta Tahun 1946 : delpher

2.2. Kondisi Kawasan Heerenstraat Kota Pasuruan

Kota Pasuruan berkembang tidak hanya sebagai kota dagang, tetapi juga menjadi sebuah permukiman masyarakat dari berbagai etnis dan pusat penelitian gula di Jawa bagian timur dengan nama Belanda Proefstation voor de Java-Suikerindustrie yang lebih dikenal dengan nama Het Proefstation Oost Java (POJ) yang dibangun Pemerintah Hindia-Belanda sebagai laboratorium pengembangan tanaman tebu. Hal tersebut dapat dilihat dekat pelabuhan dibangun Kawasan perumahan untuk pegawai Eropa yang bekerja di Het Proefstation Oost Java dan dekat dengan Kawasan Pecinan. Terdapat pula jalan utama yang menjadi akses utama Kawasan tersebut, dan diberi nama Heerenstraat (Jalan Para Tuan Besar) karena rumah para petinggi dibangun disepanjang jalan ini.



Kawasan Heerenstraat, sekarang Jalan Pahlawan dan Jalan Balaikota, adalah Kawasan yang menyimpan banyak historical landmark Kota Pasuruan di era kolonial, salah satunya yang paling ikonik adalah Kawasan Pusat Penelitian Perkebunan Gula atau P3GI.

Kawasan Heerenstraat Kota Pasuruan memiliki beberapa bangunan kuno diantaranya Gedung Pusat Penelitian Perkebunan Gula (P3GI), Sekolah Dasar Negeri (SDN) Pekuncen I, Sekolah Menengah Kejuruan (SMK) Untung Surapati, Taman Kota dan Balaikota Pasuruan. Berbagai icon bangunan bersejarah ini, akan dipadukan dalam wisata Kota Pusaka sebagai sarana pembelajaran masyarakat. Masyarakat yang selama ini hanya mengenal luarnya saja, bisa mengenal lebih jauh pengembangan Kota Pusaka dipusatkan pada Kawasan Heerenstraat yang banyak berdiri gedung-gedung bersejarah tersebut. Berbagai kegiatan masyarakat yang selama ini bertempat di kompleks Gelanggang Olahraga (GOR) akan dipindahkan di Kawasan Kota Pusaka.

Kota pusaka harus punya ciri khas yang berbeda dengan kota yang lebih dulu mendapatkan julukan kota pusaka. Meski Kota Pasuruan tengah disiapkan menjadi kota pusaka, namun identitas kota santri tetap melekat. Untuk mewujudkan target itu, sejumlah program dilaksanakan untuk menguatkan identitas diri sebagai kota pusaka dan kota santri. Identitas sebagai kota santri dan kota pusaka, akan membangun Kota Pasuruan menjadi lebih baik. Tentu saja untuk mewujudkan itu semua, diperlukan koordinasi dengan semua pihak. Seperti budayawan, seniman, dan tentu saja ulama.



Gambar 2.2 Site Plan Kawasan Heerenstraat Kota Pasuruan

Pembangunan infrastruktur juga mengarah kepada persiapan sebagai kota pusaka. Pembangunan Jam Agung di Gelanggang Olahraga (GOR) Untung Suropati, Kawasan pedestrian di depan Stadion Untung Suropati, rehab alun-alun, dan kemudian pembangunan Pendapa Surga-Surgi, diharapkan memperkuat identitas Kota Pasuruan sebagai kota pusaka.



Tabel 2.1 Bangunan Kuno pada Kawasan Heerenstraat Kota Pasuruan

No	Bangunan	Alamat	Foto
1	Gedung Harmonie	Jl. Pahlawan No. 21 Pekuncen	
2	Sekolah Dasar Negeri Pekuncen I	Jl. Pahlawan No. 47 Pekuncen	
3	Gedung P3GI	Jl. Pahlawan no. 25, Pekuncen Panggungrejo, Kota Pasuruan.	
4	Taman Kota	Jl. Pahlawan no. 16, Pekuncen, Kota Pasuruan.	
5	Stadion Untung Surapati	Jl. Pahlawan no. 39, Pekuncen Panggungrejo, Kota Pasuruan.	



No	Bangunan	Alamat	Foto
6	Kantor Walikota Pasuruan	Jl. Pahlawan no. 28, Pekuncen Panggungrejo, Kota Pasuruan.	

Sumber: Hasil Analisis Penulis, 2021

2.3 Kondisi Eksisting Landmark Di Kawasan Heerenstraat

2.3.1 Kondisi Kawasan Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI)

A. Data Administrasi Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI)

Wilayah administrasi Gedung Pusat Penelitian Gula Indonesia (P3GI) berada di Jalan Pahlawan No. 25 Kelurahan Pekuncen Panggungrejo, Kecamatan Panggungrejo, dengan luas sebesar 66.998 m² dengan batas administrasi sebagai berikut:

- ✚ Sebelah Utara : Rumah Kosong
- ✚ Sebelah Selatan : Sekolah Dasar Negeri Pekuncen I
- ✚ Sebelah Barat : Jalan Pahlawan
- ✚ Sebelah Timur : Persawahan

Gedung Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI) terletak pada koordinat 112°54' Bujur Timur dan 7°38' Lintang Selatan. Gedung Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI) dikelola oleh PT Riset Perkebunan Nusantara dengan karakteristik situs berupa bangunan dengan fungsi perkantoran.

B. Sejarah Museum Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI)

Pasca Undang-Undang Gula dan Agraria Tahun 1830 yang memberikan izin semakin luas perusahaan swasta Eropa menanamkan investasinya di Hindia Belanda, banyak didirikan pabrik-pabrik dan perkebunan komoditi ekspor. Salah satu pabrik yang banyak didirikan adalah pabrik gula. Pabrik ini dalam perkembangannya sangat tergantung dengan tanaman tebu sebagai bahan baku utama. Oleh karena tanaman tebu bukan tanaman asli di daerah Hindia Belanda dan untuk meningkatkan kuantitas dan kualitas pabrik gula, maka para pengusaha



Pabrik Gula membentuk suatu institusi untuk melakukan kajian atau penelitian dari hilir sampai hulu industri gula.

Pemilihan Pasuruan sebagai lokasi Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia bermula dari ide pengurus *Soerabajache Vereeniging van Suikerfabrikanten* untuk merancang pendirian lembaga riset gula di Jawa Timur. Pada masa Pemerintah Hindia Belanda, *Oosthoek* memang merupakan pusat produksi gula tebu. Hal ini dikarenakan lokasinya sangat cocok dengan adanya sawah beririgasi luas dan tenaga kerja lokal yang melimpah. Namun kala itu industri gula di Jawa hampir mengalami kehancuran akibat serangan penyakit serah dan juga karena kualitas gula tebu lebih rendah dari gula bit (Abdul Rasyid, dkk., 2008: 162-163).

Ide pendirian *Proefstasion* di Pasuruan kemudian direalisasikan oleh sebuah komisi yang bertugas menjembatani perundingan dengan pejabat-pejabat terkemuka di Belanda. Berdasarkan perundingan tersebut disepakati untuk menempatkan *Proefstasion Oost Java* di Pasuruan sementara para pengurusnya berkedudukan di Surabaya. *Proefstasion* ini ditempatkan di bangunan bekas pabrik gas yang dikelilingi perkebunan yang luas (Abdul Rasyid, dkk., 2008:163).

Pada 20 Mei 1887 status *Het Proefstasion Oost-Java* ditetapkan oleh para donator dan para pengusaha yang kemudian pada tanggal 9 Juli 1887 mendapat persetujuan dari Pemerintah Hindia Belanda. Hingga saat ini *Het Proefstasion Oost-Java* telah berganti nama beberapa kali. Tanggal 1 Januari 1907 *Het Proefstasion voor Suikerriet in West Java* dan *Het Proefstasion Oost-Java* dilebur menjadi *Het Proefstasion voor de Java - Suikerindustrie* yang berkedudukan di Pasuruan. *Proefstasion* yang ada di Pasuruan kemudian menjadi *Cultuur Afdelling* (bagian tanaman), sampai akhirnya terjadi 14 reorganisasi sehingga semua bagian tanaman, kimia, dan teknik dipusatkan di Pasuruan (Abdul Rasyid, dkk., 2008: 167).

Pada 1 Juni 1942, era penjajahan Jepang, *proefstasion* ini ditempatkan dibawah yurisdiksi *Gunsei Kanbu* (Administrasi Militer Jepang) dengan nama *Togyo Shinkesho* (Pusat Penelitian Gula). Pada awal 1945 terdapat 3 orang pegawai Indonesia yang bertugas di *proefstasion* ini sebagai penasihat bagi pemerintah Jepang (H. Handojo dkk, 1987: 28).

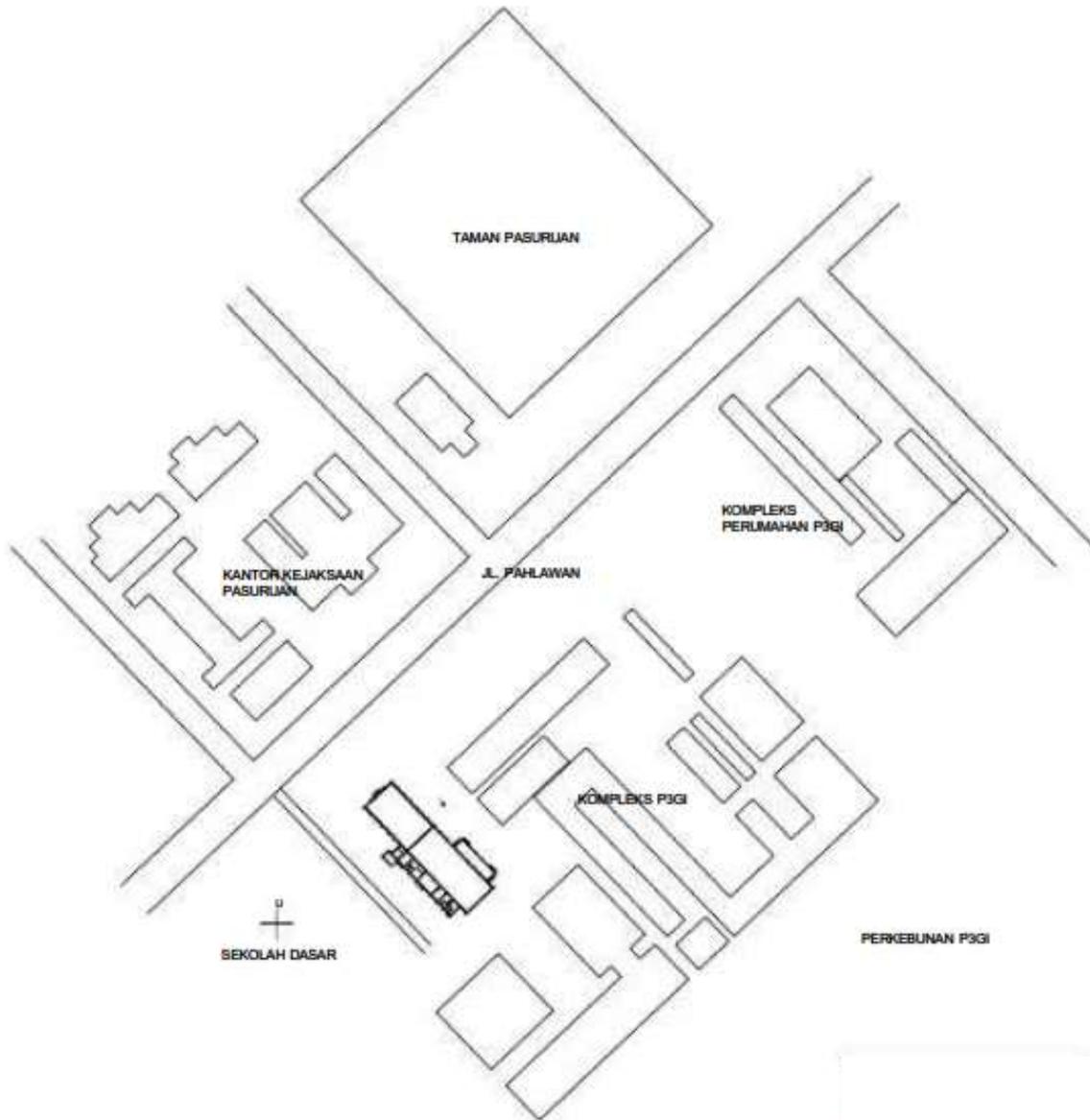


Selama periode 1942-1948 bangunan ini mengalami kerusakan. Banyak buku dan barang-barang inventaris hilang. Pada masa revolusi kemerdekaan Indonesia saat Agresi Militer Belanda II, gedung utama serta sebagian besar perpustakaan dan arsip mengalami kebakaran (H. Handojo dkk, 1987: 28).

Setelah perkebunan Belanda diambil alih oleh Pemerintah Republik Indonesia pada Desember 1957, pusat penelitian ini dinamakan Balai Penyelidikan Perusahaan-Perusahaan Gula (*Experiment Station for Sugar Estates*). Selanjutnya pada tahun 1965 berganti nama kembali menjadi Balai Penyelidikan Perusahaan Perkebunan Gula (*Indonesian Sugar Experiment Station*), dan akhirnya dinamakan sebagai Balai Penelitian Perusahaan Perkebunan Gula (*Indonesian Sugar Research Institute*) sejak 1 Januari 1982. Walaupun nama dari *Proefstation* di Pasuruan ini telah berganti beberapa kali namun tetap disingkat sebagai BP3G sejak akhir tahun 1957. Berdasarkan keputusan dewan pengurus pada tanggal 11 Mei 1987, BP3G menjadi Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI) atau *Indonesian Sugar Research Institute* (H. Handojo dkk., 1987: 21]

Pendirian dan pengelolaan lembaga-lembaga riset kala itu hampir seluruhnya dilakukan oleh perusahaan swasta pemilik industri gula. Pembiayaan operasional lembaga riset menjadi beban industri gula. Sampai dengan perang dunia kedua *Het Proefstation voor de Java-Suikerindustrie* tidak pernah mendapatkan subsidi dari pemerintah Hindia Belanda. Sumber pendanaan Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI) saat ini adalah pendapatan sendiri, iuran BUMN gula, dan pemerintah melalui APBN (Abdul Rasyid, dkk., 2008: 168).

Pendirian *proefstasion* ini terbukti memberi manfaat besar. Tonggak prestasi besar ditandai dengan penemuan Dr. F. Soltwedel yang menjelaskan bahwa tanaman tebu dapat diperbanyak secara generatif. Temuan ini yang menghasilkan temuan fenomenal berikutnya seperti varietas unggul POJ 2878. Berkat temuan ini pabrik-pabrik gula di Jawa lolos dari kebangkrutan di akhir abad 20. Temuan ini juga membuat nama POJ Pasuruan terkenal di seluruh dunia (Abdul Rasyid, dkk., 2008: 168) dan Hindia Belanda menjadi pengespor gula pasir terbesar sebelum Perang Dunia II.



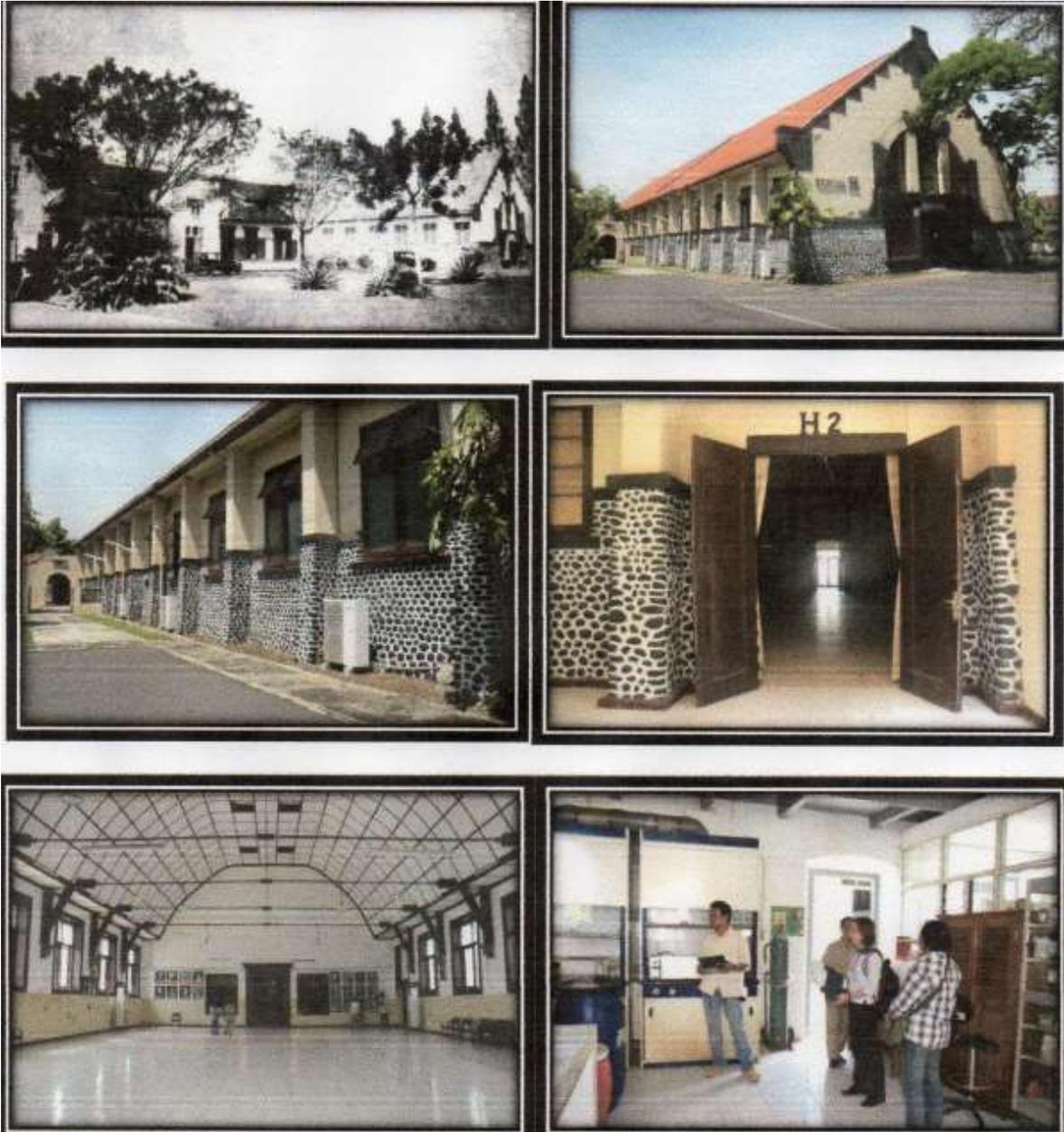
Gambar 2.3 Gambar Site Plan Komplek Pusat Penelitian Perkebunan Gula (P3GI) Kota Pasuruan

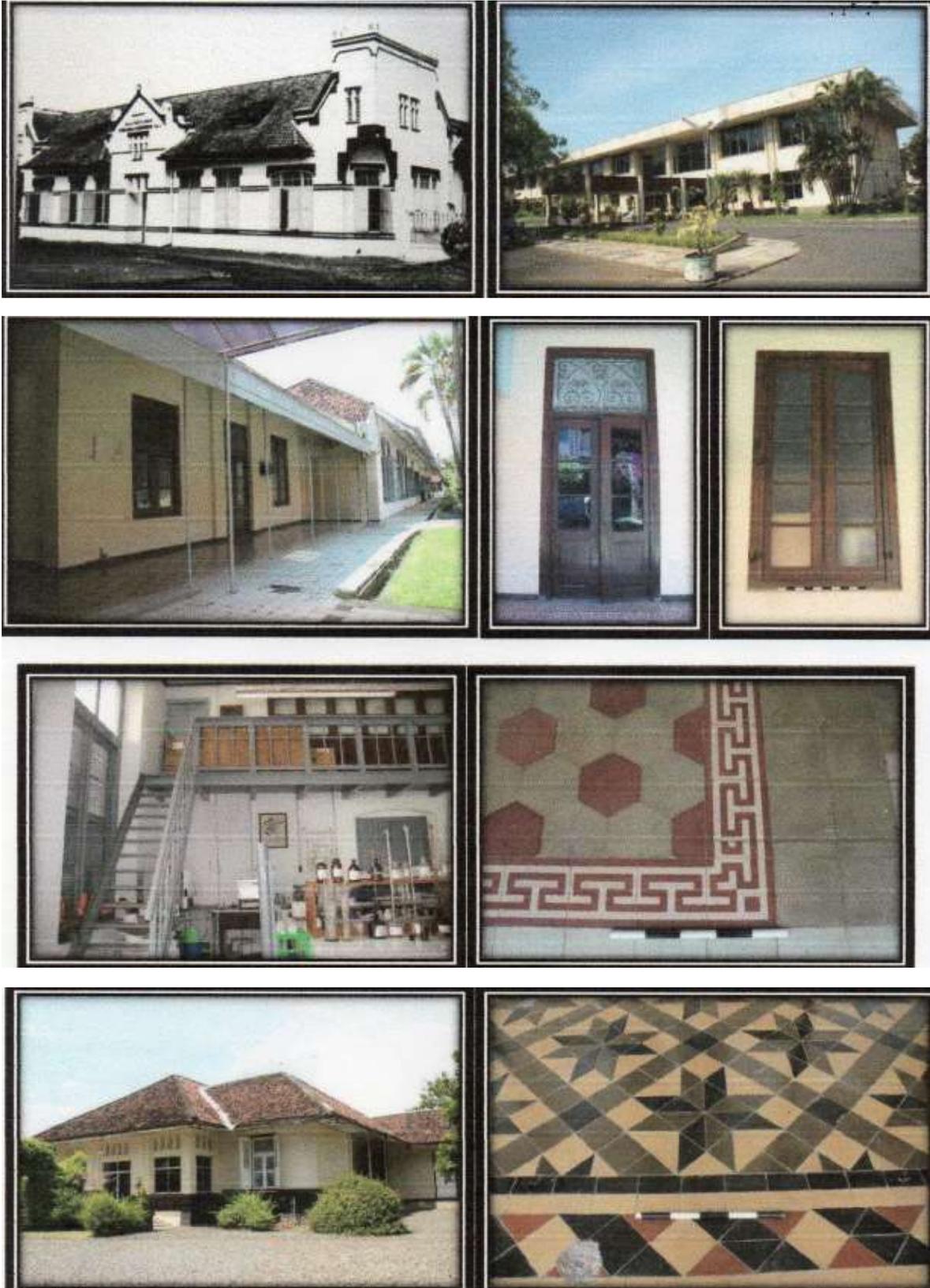
Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI) didirikan pada tanggal 9 Juli 1887 dengan nama “Het Proefstation Oost Java”. Ada dua hal yang melatarbelakangi berdirinya Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI) pada saat itu yakni:

- Menanggulangi serangan penyakit “Sereh” yang menghebat melanda hampir seluruh tanaman tebu di dunia.
- Mengimbangi dan memenangkan persaingan/ancaman gula bit khususnya dari Eropa



Dari dua permasalahan tersebut ternyata Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI) mampu mengendalikan dengan dirakitnya varietas unggul tahan penyakit Sereh yakni varietas POJ 2878. Sejak berdirinya Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI) hasil varietas rakitan Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI) diberi initial POJ = *Proefstation Oost Java*, dan sejak tahun 1957 diberi initial PS = Pasuruan.





Gambar 2.4 Foto Sejarah Komplek Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI) Kota Pasuruan



C. Kondisi Eksisting Gedung Pusat Penelitian Perkebunan Gula (P3GI)

Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI) merupakan suatu Kawasan dengan beberapa bangunan dengan fungsi yang berbeda dan beberapa bangunan rumah dinas. Umur bangunan yang sudah melebihi seabad membuat Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI) merupakan salah satu bangunan yang dilestarikan. Beberapa bangunan masih dengan kondisi baik dan ada juga bangunan tambahan. Telah beberapa kali mengalami renovasi, baik renovasi ringan maupun renovasi besar. Jumlah bangunan kantor Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI) ada 20 gedung, tetapi tidak semua bangunan merupakan bangunan peninggalan kolonial Belanda, delapan bangunan (PHP, Konsumsi, Analisa Tanah, *Engineering*, Gudang, Gedung Penjilidan, Gedung Serbaguna dan P3RI) merupakan bangunan kolonial Belanda dan bangunan kantor yang lain merupakan bangunan baru.

Saat ini kondisi beberapa gedung Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI) masih berdiri kokoh dan banyak peninggalan-peninggalan kuno didalamnya. Gedung-gedung kuno ini sebagian masih dimanfaatkan untuk penelitian tebu. Dan sebagian kosong, yang kosong inilah dapat digunakan untuk meningkatkan pemanfaatan cagar budaya & kesejahteraan masyarakat.

Gedung Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI) berpotensi untuk pengembangan kerjasama Pemerintah Kota Pasuruan dan Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI) guna mendapatkan konsep edukasi sejarah dan destinasi wisata Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI) serta pemanfaatan aset Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI).

Tabel 2.2 Aset Gedung Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI)

Aset P3GI	Dokumentasi
Museum Peninggalan Benda Kuno	



Aset P3GI	Dokumentasi
Peralatan Lab P3Gi	
Perpustakaan Tebu	
Gedung Serbaguna	
Alat pembuatan Bahan Batu bara	



Aset P3GI	Dokumentasi
Ruang Aklimatisasi	
Mesin Penjilidan Kuno	
Pabrik Tebu Mini	
Ruang Arsip	

Sumber: Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI), 2021

Jumlah rumah dinas Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI) seluruhnya adalah 61 unit, 19 diantaranya dihuni oleh pihak ke tiga. Tidak semua rumah dinas yang terpilih menjadi objek penelitian dikarenakan faktor umur

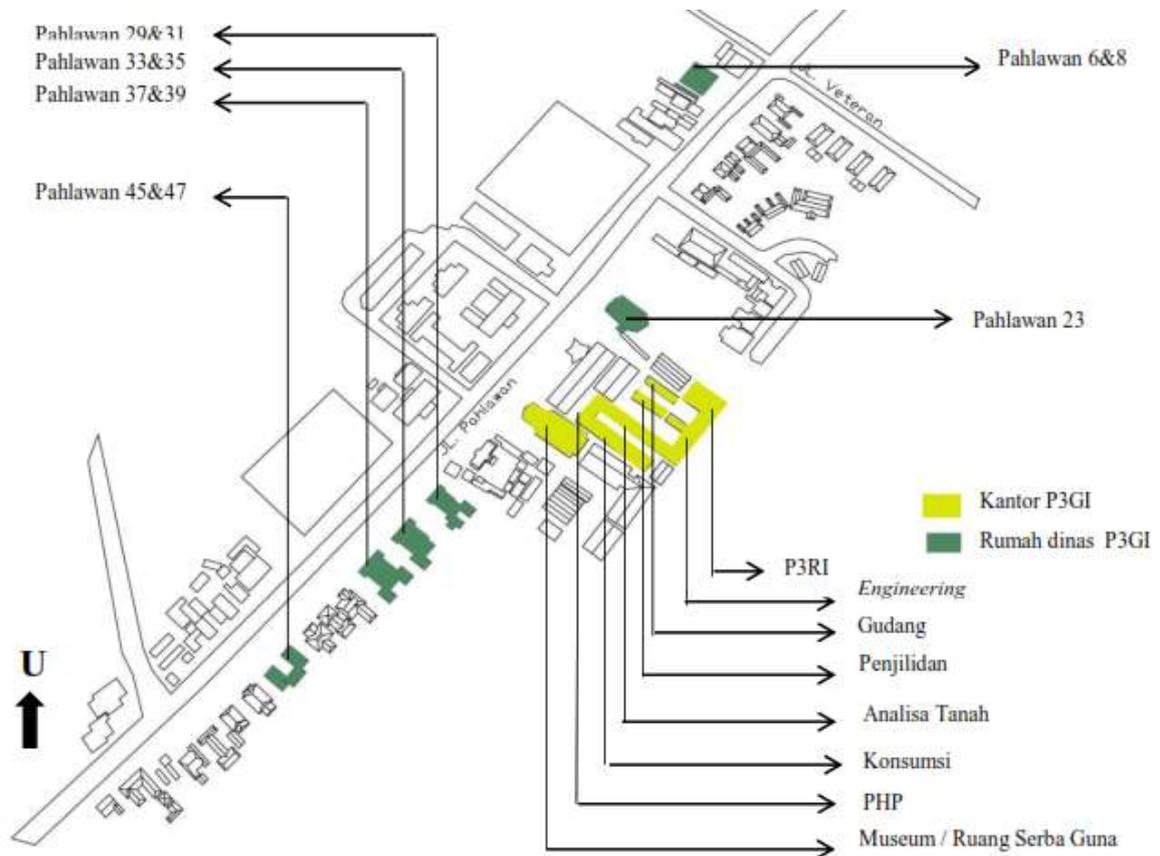


bangunan, yang ditunjukkan pada tabel dibawah ini. Rumah dinas yang terpilih berada disepanjang Jalan Pahlawan.

Tabel 2.3 Data Rumah Dinas Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI)

No.	Alamat	Luas Tanah (m ²)	Luas Bangunan (m ²)	Penghuni
1	Jl. Pahlawan No. 23 Pasuruan	6495	885	Rumah Jabatan Direktur
2	Jl. Pahlawan No. 25 Pasuruan	41515	14500	Kantor P3GI
3	Jl. Pahlawan No. 29 Pasuruan	1580	325	Wisma Tamu
4	Jl. Pahlawan No. 31 Pasuruan	1580	325	Wisma Tamu
5	Jl. Pahlawan No. 33 Pasuruan	838	240	Kosong
6	Jl. Pahlawan No. 35 Pasuruan	611	121	Kosong
7	Jl. Pahlawan No. 37 Pasuruan	1214	352	Kosong
8	Jl. Pahlawan No. 39 Pasuruan	1214	352	Karyawan P3GI
9	Jl. Pahlawan No. 45 Pasuruan	1571	328	Karyawan P3GI
10	Jl. Pahlawan No. 47 Pasuruan	1421	275	Karyawan P3GI
11	Jl. Pahlawan No. 6 Pasuruan	837	200	Pihak ke-3
12	Jl. Pahlawan No. 8 Pasuruan	387	294	Pihak ke-3

Sumber: P3GI, 2015



Gambar 2.5 Kondisi Sekitar Kawasan Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI)



Rumah Dinas di Jalan Pahlawan 23 sejak awal berdiri sudah difungsikan sebagai rumah dinas kepala Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI). Namun di tahun 2019, karena kepala Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI) saat itu menempati rumah dinas yang lain, maka rumah dinas tersebut difungsikan sebagai wisma tamu Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI) dan diberi nama POJ House.

Tahun 2020 saat kepala Pusat Penelitian Perkebunan Gula (P3GI) berganti dan berkenan menempati rumah dinas tersebut. Dan sebagian bangunan difungsikan sebagai Cafe “Suiker Huis” dan dikelola oleh karyawan muda P3GI dan menempati ruang dinas disisi lain.



Gambar 2.6 Kondisi Rumah Dinas Pusat Penelitian Perkebunan Gula (P3GI)



Hampir seluruh rumah Dinas Pusat Penelitian Perkebunan Gula (P3GI) masih berdiri kokoh dan masih berfungsi. Hanya beberapa rumah dinas yang lain sudah berubah fungsi sebagai bangunan komersial. Untuk drainase, pedestrian, trotoar, kursi taman, lampu jalan, dan guiding block beberapa sudah ada di depan area Rumah dinas Pusat Penelitian Perkebunan Gula (P3GI) dan masih berfungsi bagus.



Gambar 2.7 Kondisi Sarana Prasarana Rumah Dinas Pusat Penelitian Perkebunan (P3GI)

2.3.2 Kondisi Kawasan Sekolah Dasar Negeri Pekuncen I

Sekolah Dasar Negeri Pekuncen I termasuk salah satu bangunan cagar budaya. Dan masih difungsikan sebagai tempat belajar mengajar. Lokasinya tepat berada diantara Gedung Pusat Penelitian Perkebunan Gula (P3GI) dan rumah dinas Pusat Penelitian Perkebunan Gula (P3GI). Trotoar pada Sekolah Dasar Negeri Pekuncen I lebar 3 m tepat diatas Drainase. Sebagian papan informasi Sekolah Dasar Negeri ini masih tersembunyi dibalik pagar pembatas. Dan sebaiknya diberi papan infomasi yang mudah terlihat dan tidak jauh dari kosep Cagar Budaya.



Gambar 2.8 Kondisi Sekitar Kawasan Sekolah Dasar Negeri Pekuncen I Kota Pasuruan

2.3.3 Kondisi Kawasan Taman Kota

A. Data Administrasi

Wilayah administrasi Taman Kota berada di Jalan Pahlawan Kelurahan Pekuncen, Kecamatan Panggungrejo, dengan luas sebesar 9.066 m² dengan batas administrasi sebagai berikut:

- ✚ Sebelah Utara : Rumah, Warung Makan
- ✚ Sebelah Selatan : Taman Makam Pahlawan
- ✚ Sebelah Barat : Permukiman
- ✚ Sebelah Timur : Jalan Pahlawan

Taman Kota terletak pada koordinat 112°54'52" Bujur Timur dan 7°38'28" Lintang Selatan. Taman kota dikelola oleh Dinas Kebersihan dan Pertamanan Kota Pasuruan dengan karakteristik situs berupa daratan dengan fungsi taman.

B. Sejarah Taman Kota

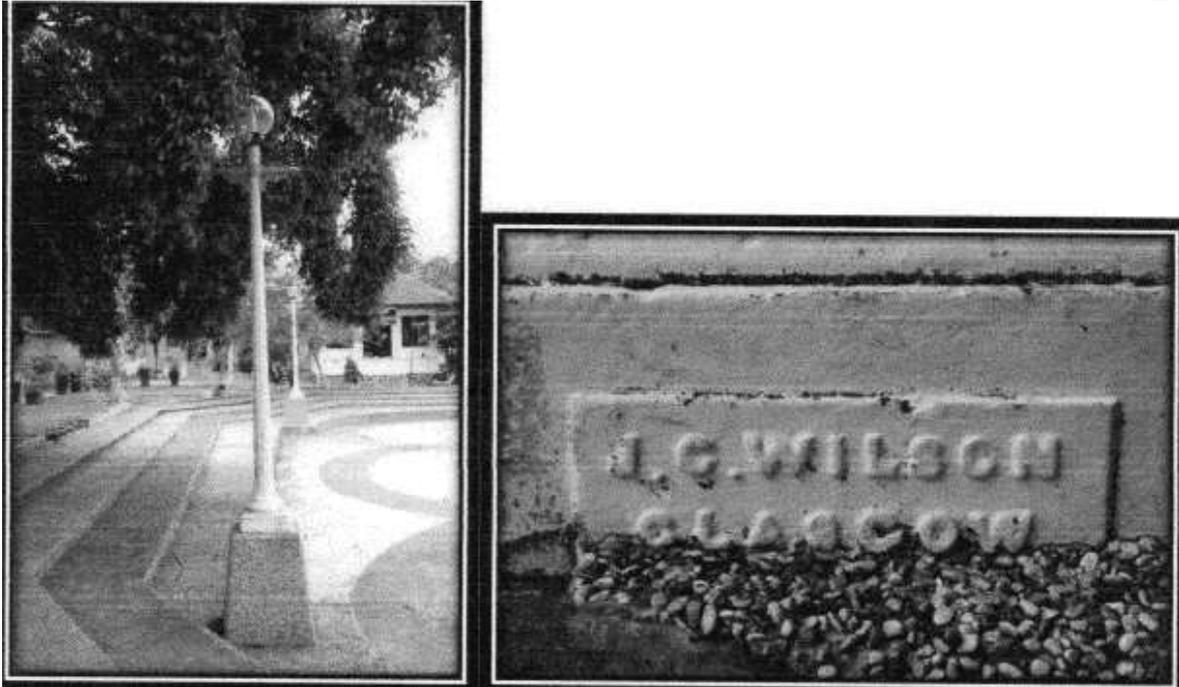
Keberadaan Taman Kota tidak dapat dipisahkan dengan Gedung Harmony atau Societet yang bergaya "empire style" di masa lalu, namun saat ini terpisahkan



oleh Jalan Pahlawan. Taman ini merupakan ruang terbuka yang dapat dimanfaatkan sebagai taman kota atau ruang terbuka hijau.

Taman Kota Pasuruan terletak di Jalan Pahlawan. Taman Kota (*stadstuin*) Pasuruan diperkirakan mulai dibangun sekitar tahun 1930-an. Taman Kota yang berfungsi rekreatif ini dahulunya diperuntukkan untuk orang Belanda. Pada tanggal 7 Agustus 1934 oleh Dewan, Taman Kota Pasuruan diganti nama menjadi *Burgemeester Boissevain Park* untuk mengenang jasa *Bossevain* yang telah memerintah Kota Pasuruan selama 6 tahun.





Gambar 2.9 Foto Sejarah Taman Kota - Kota Pasuruan

C. Kondisi Eksisting Taman Kota

Kondisi Eksisting Taman Kota saat ini masih cukup bagus dan berfungsi sebagai Area terbuka untuk generasi muda & keluarga, terutama anak-anak. Dibagian belakang Taman Kota ada sungai Gembong yang dulunya digunakan sebagai jalur transportasi air dari pelabuhan ke Kawasan Heerenstraat bagi Belanda yang berkunjung ke Pasuruan. Akses untuk difabel pada Taman Kota belum terlihat.





Gambar 2.10 Kondisi Sekitar Kawasan Taman Kota Pasuruan

2.3.4 Kondisi Kawasan Gedung Harmonie

Lokasi Gedung Harmonie tepat berada didepan Taman Kota Pasuruan. Saat ini pemanfaatan gedung digunakan sebagai sarana pendidikan untuk “Sekolah Menengah Kejuruan” Jurusan teknik sepeda motor Honda.

Koridor Gedung Harmonie sudah mengikuti bentuk ikonik, tetapi pembatas bangunan (pagar) kurang sesuai dengan identitas dari bangunan Cagar Budaya.



Gambar 2.11 Kondisi Sekitar Kawasan Gedung Harmonie Kota Pasuruan



2.3.5 Kondisi Kawasan Stadion Untung Suropati

Stadion ini pertama kali dibangun pada tahun 1930-an yang awalnya merupakan tanah kosong. Lapangan tersebut dahulunya bernama *industriepark* (atau juga bisa disebut *sportpark*). Lapangan ini merupakan salah satu fasilitas olahraga yang diperuntukkan kepada orang-orang Eropa untuk kegiatan olahraga sepak bola atau berkuda. Sekarang stadion ini dipergunakan untuk berbagai even terutama pertandingan sepak bola.

Stadion kebanggaan masyarakat Pasuruan ini berkapasitas 5.000 penonton dan merupakan markas dari klub Persekap Pasuruan. Nama Stadion yang terletak di Kelurahan Pekuncen ini diambil dari nama Pahlawan Nasional Untung Suropati yang sekaligus pernah memimpin wilayah Pasuruan dalam melawan penjajah Belanda selama 20 tahun (1686-1706).

Pada tahun 2010 oleh pemerintah stadion ini direnovasi dengan menelan dana APBD Rp 7 Milyar dan diresmikan tepat pada hari Senin tanggal 31 Januari 2011. Letak Geografis Stadion Untung Suropati terbilang sangat strategis karena berdiri di tengah-tengah kota berdekatan dengan pusat perkantoran, perbelanjaan, hotel, alun-alun, taman kota dan jalan raya.

Kondisi *existing* stadion saat ini masih berdiri kokoh dan berfungsi sebagai arena olah raga sepak bola. Selain itu dibagian luar stadion tampak pelaku usaha yang membuka lapak dibagian kiri dan kanan bangunan stadion, yang tepatnya persis dibawah tribun stadion.

Mainentrance stadion dan lapak pelaku usaha ini menghadap ke arah Timur. Di halaman depan stadion bagian Utara terdapan Papan informasi dan Papan iklan. Tersedia juga lampu jalan disepanjang Stadion.





Gambar 2.12 Foto Stadion Untung Suropati Kota Pasuruan

2.3.6 Kondisi Kawasan Kantor Pemerintahan Kota Pasuruan

Kantor Walikota Pasuruan berada tepat di Jalan Pahlawan no.28 Kelurahan Pekuncen Kecamatan Panggungrejo. Kawasan kantor Walikota ini sudah digunakan sebagai gedung pemerintahan, kawasan pemukiman dan fasilitas umum bagi orang Belanda. Dan pada saat ini jalan tersebut masih banyak terdapat sisa-sisa dari bangunan kolonial.



Gambar 2.13 Foto Gedung Kantor Walikota Pasuruan



Gambar 2.14 Foto Gedung BPKA Jalan Pahlawan Pasuruan



2.4 Kondisi Eksisting Pemanfaatan Kawasan Heerenstraat

Penggunaan lahan merupakan hasil akhir dari setiap bentuk campur tangan kegiatan (intervensi) manusia terhadap lahan di permukaan bumi yang bersifat dinamis dan berfungsi untuk memenuhi kebutuhan hidup baik material maupun spiritual. Lahan yang sebelumnya merupakan lahan kosong atau lahan tidak terbangun, banyak mengalami Perubahan fungsi menjadi lahan terbangun dengan berbagai macam bentuk penggunaan dan pemanfaatan lahan.

Bangunan dan fasilitas umum banyak didirikan guna mendukung pemerintah kolonial di Kota Pasuruan. Bangunan-bangunan tersebut masih banyak dijumpai hingga saat ini terutama di Kawasan Heerenstraat (Jalan Balaikota-Jalan Pahlawan) yang merupakan pusat Kota Pasuruan. Namun, seiring dengan berkembangnya zaman dan kebutuhan manusia, terdapat perubahan Kawasan yang terlihat pada perubahan massa bangunan dan guna lahan sebagai area perkantoran.

Bangunan yang masih tersisa saat ini telah mengalami perubahan fungsi dari fungsi awal pendiriannya. Pada kajian ini terdapat 4 bangunan peninggalan arsitektur kolonial diantaranya Gereja Katolik, Gedung Untung Suropati, Gedung Pusat Penelitian Perkebunan Gula (P3GI) dan Sekolah Dasar Negeri (SDN) Pekuncen I. Gaya arsitektur objek tersebut mewakili gaya arsitektur kolonial yang berkembang di Kota Pasuruan.

Pemanfaatan lahan di Kawasan Heerenstraat dibagi menjadi 2 (dua) sisi sepanjang Jalan Balaikota menuju Jalan Pahlawan yang didominasi status penggunaan lahannya hampir 60 % dimiliki oleh swasta yang dipenuhi oleh bangunan rumah dan perdagangan dan jasa. Dan untuk sisanya milik pemerintah rata-rata bangunan pemerintah dan pendidik. Berikut penjelasan dari pemanfaatan lahan pada masing-masing sisi jalan Balaikota dan jalan Pahlawan.

Tabel 2.4 Pemanfaatan Lahan Di Sisi Timur Jalan Pahlawan menuju Jalan Balaikota

Kode Peta	Nama Bangunan	Alamat	Status Kepemilikan
B1	Gereja Katolik	Jalan Balaikota	Swasta
B2	Sat Lantas Polres Pasuruan Kota		Pemerintah
B3	Bangunan Rumah		Swasta
B4	SMPN 1 Pasuruan		Pemerintah
B5	Sekolah Menengah Kejuruan (SMK) PGRI 2 Pasuruan		Pemerintah
B6	TK Tunas Harapan		Swasta
B7	Parliament Pasuruan		Swasta
B8	Warung 46		Swasta



B9	BNI Pasuruan		Swasta
B10	Gedung KPRI PERGU		Pemerintah
B11	Koperasi Pergu		Pemerintah
B12	Ruko		Swasta
B13	Apotek Pasuruan		Swasta
B14	Bangunan Rumah	Jalan Pahlawan	P3GI
B15	Bangunan Rumah		P3GI
B16	Bangunan Rumah		P3GI
B17	Bangunan Rumah		P3GI
B18	Bangunan Rumah		P3GI
B19	Gedung Untung Suropati		P3GI
B20	Lahan Kosong		P3GI
B21	P3GI		P3GI
B22	Sekolah Dasar Negeri Pekuncen I		P3GI
B23	Gedung Kesenian		P3GI
B24	Wisma Tamu P 361		P3GI
B25	Komplek Perumahan P3GI		P3GI
B26	Komplek Perumahan P3GI		P3GI
B27	Komplek Perumahan P3GI		P3GI
B28	Komplek Perumahan P3GI		P3GI
B29	Komplek Perumahan P3GI		P3GI
B30	Komplek Perumahan P3GI		P3GI
B31	Komplek Perumahan P3GI		P3GI

Sumber: Hasil Analisis, 2021

Tabel 2.5 Pemanfaatan Lahan Di Sisi Barat Jalan Pahlawan Menuju Jalan Balaikota

Kode Peta	Nama Bangunan	Alamat	Status Kepemilikan
A1	Taman Sarinah	Jalan Balaikota	Pemerintah
A2	Rumah Makan Sarinah		Swasta
A3	Batalyon Zeni Tempur 10		Pemerintah
A4	Bangunan Rumah		Swasta
A5	Forum Anak Kota Pasuruan		Pemerintah
A6	Bangunan Rumah		Swasta
A7	Bangunan Rumah		Swasta
A8	Bangunan Rumah		Swasta
A9	Bangunan Rumah		Swasta
A10	KODIM 0819 Pasuruan	Jalan Pahlawan	Pemerintah
A11	Kantor DPW Partai Golkar		Swasta
A12	Bangunan Rumah		Swasta
A13	SD Tribahasa Harapan Bangsa		Pemerintah
A14	Bangunan Rumah		Swasta
A15	Taman Kota Pasuruan		Pemerintah
A16	Taman Makam Pahlawan		Pemerintah
A17	Bank Jatim cabang Pasuruan		Swasta
A18	Perkantoran Pemerintah Kota Pasuruan		Pemerintah
A19	Stadion Untung Suropati		Pemerintah



Kode Peta	Nama Bangunan	Alamat	Status Kepemilikan
A20	PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk		Pemerintah
A21	Ruko		Swasta
A22	Bangunan Rumah		Swasta
A23	Bangunan Rumah		Swasta
A24	Ruko		Swasta

Sumber: Hasil Analisis, 2021

2.5 Kondisi Eksisting Potensi Kawasan Heerenstraat

Potensi Kawasan Heerenstraat di Kota Pasuruan merupakan kemampuan suatu daerah atau sebuah bangunan yang berupa sumber daya yang bisa digunakan, dieksploitasi, dan diambil manfaatnya untuk dikembangkan secara lebih lanjut sehingga bisa meningkatkan dan menciptakan kemampuan wilayah yang memadai. Berikut merupakan bangunan-bangunan yang berpotensi dapat dikembangkan di Kota Pasuruan.

A. Gedung Harmonie

Gedung Harmonie / Sekolah Menengah Kejuruan (SMK) Untung Suropati ini juga sangat berpotensi untuk pengembangan destinasi edukasi Wisata Sejarah, baik didalam gedung (*indoor*) maupun diluar gedung (*outdoor*). Misal digunakan untuk Pentas Seni Cagar Budaya, dan informasi tentang Sejarah. (Pawai motor/sepeda kuno, lomba lukis SD, SMP, lomba nge-vlog SMA, serta kuliner khas Pasuruan.





Gambar 2.15 Potensi Kawasan Bangunan Gedung Harmoni

B. Bangunan Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI)

Gedung Pusat Penelitian Perkebunan Gula (P3GI) sangat berpotensi untuk menjadi destinasi edukasi Wisata bersejarah karena memiliki bangunan mulai dari Museum, Pabrik Gula Mini, Bioskop 3D, Laboratorium, Ruang pameran, Kebun edukasi, Café & Resto. Wisata edukasi bersejarah bagi generasi muda. (Museum, Kebun edukasi, Rg. Pameran)



Gambar 2.16 Potensi Kawasan Bangunan P3GI

C. Bangunan Stadion

Stadion Untung Suropati berpotensi untuk dijadikan Wisata Cagar Budaya. Dengan menata ulang koridor bangunan sesuai dengan konsep Heerenstrat. Dibutuhkan kursi taman, tambahan lampu kuno, pedestrian, dan



penataan koridor untuk pelaku usaha, serta dibutuhkan Jam antik & Toilet umum yang unik.



Gambar 2.17 Potensi Kawasan Bangunan Stadion

D. Taman Kota

Taman Kota Pasuruan sangat berpotensi untuk pengembangan destinasi edukasi Wisata Sejarah diruang terbuka (*Outdoor*) dan ruang setengah terbuka (*Semi outdoor*) dengan adanya diorama khususnya Kawasan Heerenstraat.

Selain itu juga dapat dibuatkan adanya Spot foto dan papan informasi di perbatasan Taman Kota dan Kali Gembong, agar informasi sejarah kali Gembong juga dapat tersampaikan dengan baik.



Gambar 2.18 Foto Sejarah Kawasan Taman Kota



Gambar 2.19 Kondisi Sekitar Kawasan Taman Kota

Selain itu Taman Kota Pasuruan juga dapat dijadikan area pertunjukan kesenian. Untuk menarik wisatawan.



Gambar 2.20 Potensi Kawasan Taman Kota



BAB 3



TINJAUAN KEBIJAKAN

3.1 Penataan Kawasan

3.1.1 PERDA Kota Pasuruan No 1 Tahun 2012 tentang RTRW tahun 2011-2031

A. Tujuan

Penataan ruang wilayah kota bertujuan mewujudkan Kota Pasuruan sebagai pusat perniagaan yang bertaraf nasional dengan bertumpu pada sektor industri, perdagangan dan jasa yang manusiawi dan ramah lingkungan menuju masyarakat madani dan sejahtera.

B. Visi dan Misi Penataan Ruang Kota Pasuruan

- (1) Visi Penataan Ruang Kota Pasuruan adalah Terwujudnya penataan ruang berbasis potensi lokal yang manusiawi dan ramah lingkungan.
- (2) Misi penataan ruang kota meliputi :
 - a. Mewujudkan struktur ruang yang seimbang guna mendorong pertumbuhan wilayah sekaligus mengurangi kesenjangan antar wilayah;
 - b. Mewujudkan pola ruang yang selaras dan berkelanjutan;
 - c. Mewujudkan terciptanya kepastian hukum dalam kegiatan usaha sesuai rencana tata ruang serta mendorong peluang investasi produktif; serta
 - d. Mewujudkan penyediaan sarana dan prasarana untuk peningkatan kualitas hidup yang lebih produktif, mandiri dan berdaya saing tinggi.

C. Kebijakan dan Strategi Penataan Ruang

- (1) Untuk mewujudkan tujuan penataan ruang wilayah sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 disusun kebijakan penataan ruang wilayah.
- (2) Kebijakan penataan ruang wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Pengembangan fungsi sebagai PKWp (Pusat Kegiatan Wilayah promosi) sesuai arahan Perda RTRW Provinsi Jawa Timur;



- b. Pengembangan sistem pusat pelayanan dalam yang terintegrasi dan berhirarki dalam mendukung peran industri, perdagangan dan jasa;
- c. Pengembangan dan peningkatan pelayanan prasarana wilayah dalam mendukung perekonomian kota secara terpadu dan berkelanjutan;
- d. Pelestarian kawasan lindung untuk meningkatkan kualitas sumberdaya alam dan sumberdaya buatan, serta menunjang perkembangan pariwisata;
- e. Pengembangan fungsi kawasan peruntukan industri, perdagangan dan jasa dengan tetap menghargai kearifan lokal dan menjaga kelestarian lingkungan;
- f. Penataan pada kawasan yang ditetapkan sebagai kawasan strategis untuk peningkatan taraf hidup masyarakat dari sisi ekonomi, sosial budaya dan lingkungan hidup; dan
- g. Peningkatan fungsi kawasan untuk pertahanan dan keamanan negara.

D. Strategi Penataan Ruang Kota

- (1) Untuk mewujudkan kebijakan penataan ruang wilayah sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 disusun strategi penataan ruang wilayah.
- (2) Strategi untuk melaksanakan kebijakan pengembangan sistem pusat pelayanan yang terintegrasi dan berhirarki dalam mendukung peran industri, perdagangan dan jasa sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat (2) huruf b meliputi :
 - a. Mengembangkan kawasan pusat pelayanan, subpusat pelayanan, dan pusat lingkungan kota yang saling terintegrasi dan melengkapi;
 - b. Menetapkan pusat pelayanan kota sebagai pusat perdagangan jasa dan pusat perkantoran dengan kegiatan skala regional; dan
 - c. Membagi wilayah kota menjadi 4 (empat) subpusat pelayanan kota.
- (3) Strategi untuk melaksanakan pengembangan dan peningkatan pelayanan prasarana wilayah dalam mendukung perekonomian kota secara terpadu dan berkelanjutan sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat (2) huruf c meliputi :
 - a. Meningkatkan aksesibilitas kota terhadap wilayah sekitarnya;
 - b. Mendukung fungsi jalan arteri primer dengan melalui pengembangan arteri sekunder, kolektor primer dan kolektor sekunder;
 - c. Mengembangkan terminal;



- d. Menetapkan sepanjang jaringan jalan rel kereta api sebagai ruang terbuka hijau;
 - e. Mendukung peran pelabuhan sebagai salah satu prasarana transportasi dan infrastruktur pendorong pengembangan perekonomian;
 - f. Mengembangkan distribusi jaringan energi dan pelayanan ke seluruh wilayah kota;
 - g. Meningkatkan jangkauan pelayanan telekomunikasi ke seluruh wilayah kota untuk mendukung pengembangan perdagangan dan jasa;
 - h. Mengembangkan dan meningkatkan pelayanan prasarana sumber daya air ke seluruh wilayah kota;
 - i. Meningkatkan penyediaan dan persebaran infrastruktur perkotaan ke seluruh wilayah kota;
 - j. Meningkatkan penyediaan prasarana dan sarana jalan pejalan kaki pada kawasan fungsional kota termasuk penyediaan jalur pejalan kaki bagi penyandang cacat;
 - k. Meningkatkan penyediaan jalur evakuasi bencana pada lokasi permukiman padat, kawasan perdagangan, dan kawasan industri serta menyediakan ruang dan gedunggedung pemerintah sebagai titik pengumpulan pengungsi.
 - l. Mengendalikan perkembangan kawasan di daerah hulu kota;
 - m. Meningkatkan sistem pengolahan persampahan terpadu yang ramah lingkungan;
 - n. Mengembangkan sistem prasarana drainase terpadu; dan
 - o. Pembatasan dan pelarangan alih fungsi jalur pejalan kaki untuk pusat kota.
- (4) Strategi untuk melaksanakan pelestarian kawasan lindung bagi peningkatan kualitas sumberdaya alam dan sumberdaya buatan, serta menunjang perkembangan pariwisata, sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat (2) huruf d meliputi :
- a. Melestarikan, memantapkan fungsi, dan nilai manfaat kawasan hutan kota;
 - b. Mempertahankan dan meningkatkan fungsi kawasan perlindungan bawahan yaitu dengan menetapkan sumur resapan sebagai bagian dari perijinan dalam pembangunan kawasan terutama di kawasan permukiman;
 - c. Melindungi dan melestarikan kawasan lindung setempat; dan



- d. Mempertahankan dan meningkatkan luasan penyediaan ruang terbuka hijau.
- (5) Strategi untuk melaksanakan pengembangan fungsi kawasan peruntukan industri, perdagangan dan jasa dengan tetap menghargai kearifan lokal dan menjaga kelestarian lingkungan, sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat (2) huruf b meliputi :
- a. Mengembangkan perumahan vertikal pada perumahan dengan kepadatan tinggi serta rehabilitasi dan revitalisasi pemukiman kumuh yang tersebar di seluruh kota;
 - b. Menata dan mengembangkan kawasan perdagangan dan jasa secara merata diseluruh wilayah kota sesuai dengan fungsi pelayanan kawasan;
 - c. Mengembangkan potensi industri rumah tangga dan industri kecil dalam rangka meningkatkan perekonomian masyarakat;
 - d. Mendorong peran pariwisata kota menjadi salah satu tujuan wisata di Jawa Timur;
 - e. Meningkatkan fungsi ruang terbuka non hijau untuk kegiatan masyarakat
 - f. Menata dan mengendalikan sektor informal untuk menjaga estetika wajah kota.
 - g. Mengembangkan jalur evakuasi bencana dan titik pengumpulan pengungsi serta menetapkan langkahlangkah pencegahan terhadap bencana banjir;
 - h. Mengembangkan dan menetapkan kawasan perikanan yang berkelanjutan; dan
 - i. Menetapkan dan meningkatkan kawasan yang beririgasi teknis dan lahan pertanian berkelanjutan;
- (6) Strategi untuk melaksanakan penataan pada kawasan yang ditetapkan sebagai kawasan strategis untuk peningkatan taraf hidup masyarakat dari sisi ekonomi, sosial budaya dan lingkungan hidup, sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat (2) huruf f meliputi :
- a. Menetapkan kawasan pusat kota sebagai kawasan bisnis dengan kegiatan utama perdagangan jasa berskala regional;
 - b. Meningkatkan pelayanan prasarana dan sarana penunjang kegiatan di kawasan strategis kota; dan



- c. Menata kawasan utara sebagai kawasan strategis terpadu yang dikembangkan dalam rangka mendorong kegiatan ekonomi lokal, mendorong masuknya investasi sekaligus sebagai perlindungan terhadap lingkungan hidup di sepanjang pantai utara dengan menerapkan konsep pengembangan kawasan yang menghadap ke pantai/ sungai.
- (7) Strategi peningkatan fungsi kawasan pertahanan dan keamanan negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat (2) huruf g meliputi :
- a. Mendukung penetapan Kawasan Strategis Nasional dengan fungsi khusus Pertahanan dan Keamanan;
 - b. Mengembangkan kawasan lindung dan/atau kawasan budidaya tidak terbangun di sekitar kawasan pertahanan dan keamanan negara sebagai zona penyangga; dan
 - c. Memelihara dan menjaga aset-aset pertahanan dan keamanan.

E. Rencana Sistem Pusat Pelayanan Kota

Rencana pusat-pusat pelayanan wilayah kota merupakan kerangka sistem pusat-pusat pelayanan kegiatan kota yang berhierarki dan satu sama lain dihibungkan oleh sistem jaringan prasarana wilayah kota. Kawasan pusat kota merupakan kawasan pusat pelayanan serta simpul kegiatan masyarakat pada suatu wilayah kota. Pusat kota identik dengan pemusatan seluruh fasilitas pelayanan seperti perdagangan dan jasa, fasilitas pendidikan, pemerintahan serta peribadatan skala besar/skala kota. Orientasi pergerakan masyarakat kota menentukan suatu kawasan menjadi pusat kota dengan berbagai kompleksitas kegiatan.

Subpusat Pelayanan Kota merupakan wilayah yang ada di dalam kawasan potensial pengembangan kota berdasarkan lingkup pelayanan tertentu. Maksud dari pembagian wilayah kota adalah:

1. Menciptakan keseimbangan dan kelestarian lingkungan yang ada setiap bagian wilayah yang direncanakan.
2. Menciptakan kelestarian lingkungan pemukiman pada setiap bagian wilayah kota.
3. Meningkatkan daya guna dan hasil guna pelayanan setiap kegiatan yang ada dalam bagian wilayah yang direncanakan sebagai upaya pemanfaatan ruang secara optimal.



4. Meningkatkan pembangunan kota melalui pengendalian dan pengawasan pelaksanaan pembangunan fisik komponen masing-masing bagian wilayah kota secara terukur, baik menyangkut kuantitas maupun kualitasnya.

Tujuan pembagian wilayah kota:

1. Memandang satu bagian wilayah kota sebagai satu kesatuan sub sistem kota yang mempunyai karakteristik yang spesifik dengan sarana dan prasarana yang sesuai untuk mendukungnya.
2. Memandang satu bagian wilayah kota sebagai satu kesatuan sub kehidupan kota beserta segala permasalahan yang terkandung di dalamnya untuk merumuskan tindakan pengembangan sesuai kebutuhan, sehingga penetapan Sub Pusat Pelayanan Kota merupakan upaya menciptakan keterpaduan, keserasian, dan keseimbangan kehidupan kota secara keseluruhan. Pembagian sub pusat pelayanan ditetapkan dengan batas administrasi kelurahan dengan pertimbangan;

Pembagian sub pusat pelayanan ditetapkan dengan batas administrasi kelurahan dengan pertimbangan;

1. Agar terbentuk pola struktur ruang yang relatif lebih jelas dan tegas terutama antara batas-batasnya.
2. Agar dalam pola prediksi dan distribusi penduduk, fasilitas, utilitas, dan jaringan system transportasinya akan relatif lebih realistis. Karena sumber data yang ada banyak yang dibatasi oleh batas administrasi (kelurahan dan kecamatan).
3. Pola kedekatan antar batas administrasi menjadi salah satu pertimbangan utama, dalam upaya kesatuan struktur ruang dan hubungan akses antar struktur ruang

Rencana sistem pusat pelayanan kota meliputi :

1. Pusat Pelayanan Kota (PPK).
2. Subpusat Pelayanan Kota (SPK).
3. Pusat Lingkungan (PL).

Pusat Pelayanan Kota (PPK) adalah Kelurahan Kebonsari yang melayani Karanganyar, Kelurahan Bangilan, Kelurahan Purworejo, Kelurahan Pekuncen, Kelurahan Petamanan dan Kelurahan Kandang sapi, dengan kegiatan utama sebagai berikut:



- a. pusat perdagangan jasa;
- b. pusat perkantoran; dan
- c. pusat budaya berupa bangunan kuno dan pusat kajian Islam.

Subpusat Pelayanan Kota (SPK) adalah:

- A. Subpusat Pelayanan Kota (SPK) Utara adalah Kelurahan Trajeng yang melayani Kelurahan Tambaan, Mandaranrejo, Panggungrejo, Bugul lor, Tapaan, Mayangan dan Ngemplakrejo, dengan kegiatan utama meliputi:
 1. pengembangan pelabuhan barang dan ikan;
 2. pengembangan kawasan pendidikan terpadu;
 3. pengembangan pariwisata berupa wisata bakau dan wisata modern dilengkapi tempat peristirahatan yang dapat mengakomodir sektor informal (PK5)
 4. pengembangan industri rumah tangga logam dan pengolahan ikan
 5. pembangunan prasarana dan sarana pendidikan kelautan
- B. Subpusat Pelayanan Kota (SPK) Barat adalah Kelurahan Karangketug yang melayani Kelurahan Gadingrejo, Randusari, Petahunan, Sehani, Gentong, Krapyakrejo dan Bukir, dengan kegiatan utama meliputi :
 1. pengembangan kawasan pelayanan umum terpadu; dan
 2. pengembangan industri kecil dan industri rumah tangga.
- C. Subpusat Pelayanan Kota (SPK) Timur berada di Kelurahan Blandongan yang melayani Kelurahan Kepel, Bugulkidul, Krampyangan dan Bakalan dengan kegiatan utama sebagai berikut:
 1. pengembangan industri kecil;
 2. pengembangan tempat peristirahatan sebagai pendukung kegiatan wisata;
 3. pengembangan fasilitas umum dan
 4. pembangunan prasarana perdagangan jasa berupa pasar.
- D. Subpusat Pelayanan Kota (SPK) Selatan berada di Kelurahan Purutrejo yang melayani Kelurahan Sekargadung, Kebonagung, Pohjentrek, Wirogunan dan Tembokrejo dengan kegiatan utama sebagai berikut:
 1. pengembangan kawasan perkantoran pemerintah;
 2. pengembangan arena olahraga;
 3. pengembangan industri rumah tangga
 4. pengembangan usaha peternakan dan



5. pengembangan sektor informal (PK5).

Pusat Lingkungan (PL) sebagaimana terdiri dari 11 Pusat Lingkungan yang melayani Unit Lingkungan (UL) meliputi:

- a. UL A – 1 dengan pusat pelayanan di Kelurahan Tambaan;
- b. UL A – 2 dengan pusat pelayanan di Kelurahan Mandaranrejo;
- c. UL A – 3 dengan pusat pelayanan di Kelurahan Bugul lor;
- d. UL B – 1 dengan pusat pelayanan di Kelurahan Gadingrejo;
- e. UL B – 2 dengan pusat pelayanan di Kelurahan Bukir;
- f. UL B – 3 dengan pusat pelayanan di Kelurahan Petahunan;
- g. UL C – 1 dengan pusat pelayanan di Kelurahan Kepel;
- h. UL C – 2 dengan pusat pelayanan di Kelurahan Bugulkidul;
- i. UL C – 3 dengan pusat pelayanan di Kelurahan Bakalan;
- j. UL D – 1 dengan pusat pelayanan di Kelurahan Pohjentrek; dan
- k. UL D – 2 dengan pusat pelayanan di Kelurahan Tembokrejo.

F. Rencana Kawasan Lindung

Kawasan lindung di Kota Pasuruan pada dasarnya merupakan penetapan fungsi kawasan agar wilayah yang harus dilindungi dan memiliki fungsi perlindungan dapat dipertahankan guna menghindari kerusakan lingkungan demi keberlanjutan pembangunan dalam jangka panjang. Kawasan yang termasuk dalam kawasan lindung ini adalah kawasan yang memberikan perlindungan bawahannya, kawasan perlindungan setempat, kawasan suaka alam, kawasan pelestarian alam, cagar budaya dan ilmu pengetahuan, kawasan rawan bencana, serta kawasan lindung lainnya.

Adapun penetapan rencana kawasan lindung di Kota Pasuruan disesuaikan dengan strategi dan konsep yang telah ditetapkan sebelumnya. Berdasarkan kondisi eksisting Kota Pasuruan maka ditetapkan 4 klasifikasi kawasan lindung antara lain :

- a. Kawasan pelestarian alam yaitu kawasan hutan bakau di sepanjang pantai.
- b. Kawasan cagar budaya dan ilmu pengetahuan yaitu bangunan kolonial dan bersejarah.
- c. Kawasan perlindungan setempat yaitu kawasan sempadan sungai, sempadan pantai, sempadan jalur
- d. SUTT dan sempadan jalur rel KA.



e. Kawasan rawan bencana seperti banjir.

Secara umum pengelolaan kawasan lindung di Kota Pasuruan memiliki fungsi dan peran sebagai berikut :

- Pembatasan perluasan dan penggunaan untuk keperluan budidaya termasuk permukiman.
- Pengembalian fungsi lindung pada kawasan yang mengalami kerusakan.
- Penanganan dan peningkatan fungsi lindung pada kawasan yang telah mengalami alih fungsi.

F.1.Rencana Kawasan Cagar Budaya

I. Kebijakan

a. Berdasarkan Kepres No 32/1990 tentang pengelolaan kawasan lindung, pengertian kawasan cagar budaya dan ilmu pengetahuan adalah kawasan yang merupakan lokasi bangunan hasil budaya manusia yang bernilai tinggi maupun bentukan geologi yang khas.

b. Menurut PP no 26 tahun 2008 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional :

✚ Kawasan Suaka Alam merupakan:

- Kawasan yang memiliki keanekaragaman biota, ekosistem, serta gejala dan keunikan alam yang khas baik didarat maupun di perairan; dan/atau
- Mempunyai fungsi utama sebagai kawasan pengawetan keanekaragaman jenis biota, ekosistem, serta gejala dan keunikan alam yang terdapat didalamnya.

✚ Kawasan Cagar budaya merupakan hasil budaya manusia yang bernilai tinggi yang dimanfaatkan untuk pengembangan ilmu pengetahuan.

c. Kawasan Cagar Budaya adalah kawasan yang merupakan lokasi bangunan hasil budaya manusia yang bernilai tinggi maupun bentukan geologi yang khas. Kriteria kawasan cagar budaya adalah:

✚ Benda buatan manusia, bergerak atau tidak bergerak yang berupa satu kesatuan atau kelompok atau bagian-bagiannya atau sisa-sisanya yang berumur sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, atau mewakili masa gaya sekurang-kurangnya 50 (lima



puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan dan kebudayaan.

- ✚ Benda alam yang dianggap mempunyai nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan dan kebudayaan.

2. Kondisi Eksisting

Kawasan cagar budaya yang ada di Kota Pasuruan merupakan tempat sekitar bangunan bernilai budaya tinggi berupa bangunan kolonial peninggalan Belanda ataupun tempat yang memiliki nilai historis tersendiri, antara lain :

- a. Kompleks Makam Mbah Slagah yang terletak di Jalan Pahlawan, selatan Stadion Untung Suropati;
- b. Langgar Gede, Makam KH. Abdul Hamid yang berlokasi di kompleks pemakaman Masjid Agung Al- Anwar;
- c. Kompleks Gedung Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI) yang terletak di Jalan Pahlawan;
- d. Gedung rumah tinggal kawasan Pecinan dan Klenteng Tjoe Tik Kiong di Jalan Lombok, Jalan Belitung dan Jalan Hassanudin;
- e. Kawasan gereja dengan tetenger yang terdiri dari Gereja St. Antonius Padova dan Gereja Bethel; serta gedung-gedung kuno yang terletak di sepanjang Jalan Balaikota;
- f. Gedung-gedung Kuno Bersejarah yang berlokasi di Jalan Hasanudin, Jalan Soekarno-Hatta, dan Jalan Pahlawan; dan
- g. Makam dan petilasan Untung Suropati.

Perlindungan terhadap kawasan cagar budaya dan ilmu pengetahuan dilakukan untuk melindungi kekayaan budaya bangsa berupa peninggalan-peninggalan sejarah, bangunan arkeologi dan monumen nasional, dan keragaman bentuk geologi, yang berguna untuk pengembangan ilmu pengetahuan dari ancaman kepunahan yang disebabkan oleh kegiatan alam maupun manusia. Adapun arahan pengembangan dan pengelolaan kawasan cagar budaya dengan uraian berikut :

- pengembangan jalur khusus untuk wisata yang menghubungkan antar kawasan cagar budaya;



- revitalisasi cagar budaya yang mengalami penurunan fungsi dan kondisi bangunannya;
- Pengembangan jalur khusus wisata yang menghubungkan antar kawasan cagar budaya diatur dalam rencana induk pariwisata.

3.1.2 PERDA Kota Pasuruan No 24 Tahun 2012 tentang Pelestarian Cagar Budaya

Berdasarkan PERDA Kota Pasuruan No 24 Tahun 2012 tentang pelestarian Cagar Budaya dapat diartikan bahwa bangunan Cagar Budaya adalah susunan binaan yang terbuat dari benda alam atau benda buatan manusia untuk memenuhi kebutuhan ruang ber dinding dan/atau tidak ber dinding, dan beratap. Sedangkan revitalisasi merupakan kegiatan Pengembangan yang ditujukan untuk menumbuhkan kembali nilai-nilai penting Cagar Budaya dengan penyesuaian fungsi ruang baru yang tidak bertentangan dengan prinsip Pelestarian dan nilai budaya masyarakat.

Cagar Budaya ditetapkan menjadi Cagar Budaya peringkat Kota apabila memenuhi syarat :

- a. sebagai Cagar Budaya yang diutamakan untuk dilestarikan dalam wilayah kota;
- b. mewakili masa gaya yang khas;
- c. tingkat keterancamannya tinggi;
- d. jenisnya sedikit; dan/atau
- e. jumlahnya terbatas

Pelindungan Cagar Budaya dilakukan dengan cara:

- a. Penyelamatan;

Penyelamatan Cagar Budaya dilakukan untuk:

- a. mencegah kerusakan karena faktor manusia dan/atau alam yang mengakibatkan berubahnya keaslian dan nilai-nilai yang menyertainya; dan
- b. mencegah pemindahan dan beralihnya kepemilikan dan/atau penguasaan Cagar Budaya yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Cagar Budaya yang terancam rusak, hancur, atau musnah dapat dipindahkan ke tempat lain yang aman.

Penyelamatan Cagar Budaya dengan pemindahan dilakukan dengan tata cara yang menjamin keutuhan dan keselamatannya di bawah koordinasi Tenaga Ahli Pelestarian.

- b. Pengamanan;



Pengamanan Cagar Budaya harus memperhatikan asas manfaat bagi kepentingan sosial, pendidikan, pengembangan ilmu pengetahuan, agama, kebudayaan, dan/atau pariwisata.

Pengamanan Cagar Budaya dapat dilakukan dengan memberi pelindung, menyimpan, dan/atau menempatkannya pada tempat yang terhindar dari gangguan alam dan manusia.

c. Penetapan Zonasi;

Penetapan Zonasi dilakukan dengan menetapkan batas-batas luasan dan Pemanfaatan ruang, berdasarkan hasil kajian Pemerintah Kota dan masyarakat yang memiliki atau menguasai Cagar Budaya.

Sistem Zonasi ditetapkan oleh Walikota. sesuai dengan keluasan Situs Cagar Budaya atau Kawasan Cagar Budaya. Pemanfaatan zona pada Cagar Budaya dapat dilakukan untuk tujuan rekreatif, edukatif, apresiatif, dan/atau religi.

Sistem Zonasi mengatur fungsi ruang pada Cagar Budaya, baik vertikal maupun horizontal. Pengaturan Zonasi secara vertikal dapat dilakukan terhadap lingkungan alam di atas Cagar Budaya di darat dan/atau di air.

Sistem Zonasi dapat terdiri atas:

- a. zona inti;
- b. zona penyangga;
- c. zona pengembangan; dan/atau
- d. zona penunjang

Penetapan luas, tata letak, dan fungsi zona ditentukan berdasarkan hasil kajian dengan mengutamakan peluang peningkatan kesejahteraan rakyat

d. pemeliharaan; dan

Pemeliharaan Cagar Budaya dilakukan dengan cara merawat Cagar Budaya untuk mencegah dan menanggulangi kerusakan akibat pengaruh alam dan/atau perbuatan manusia.

Perawatan dilakukan dengan pembersihan, pengawetan, dan perbaikan atas kerusakan dengan memperhatikan keaslian bentuk, tata letak, gaya, bahan, dan/atau teknologi Cagar Budaya.

Perawatan Cagar Budaya yang berasal dari air harus dilakukan sejak proses pengangkutan sampai ke tempat penyimpanannya dengan tata cara khusus.



e. pemugaran

Pemugaran dilakukan terhadap Bangunan Cagar Budaya dan Struktur Cagar Budaya yang rusak dengan mengembalikan kondisi fisik dengan cara memperbaiki, memperkuat, dan/atau mengawetkannya melalui pekerjaan rekonstruksi, konsolidasi, rehabilitasi, dan restorasi.

Pemugaran Cagar Budaya harus memperhatikan:

- keaslian bahan, bentuk, tata letak, gaya, dan/atau teknologi pengerjaan;
- kondisi semula dengan tingkat perubahan sekecil mungkin;
- penggunaan teknik, metode, dan bahan yang tidak bersifat merusak; dan
- kompetensi pelaksana di bidang pemugaran.

Pemugaran harus memungkinkan dilakukannya penyesuaian pada masa mendatang dengan tetap mempertimbangkan keamanan masyarakat dan keselamatan Cagar Budaya.

Pemugaran yang berpotensi menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan sosial dan lingkungan fisik harus didahului analisis mengenai dampak lingkungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.

Penelitian

Penelitian dilakukan pada setiap rencana pengembangan Cagar Budaya di Kota untuk menghimpun informasi serta mengungkap, memperdalam, dan menjelaskan nilai-nilai budaya. Penelitian dilakukan terhadap Cagar Budaya melalui:

- a. penelitian dasar untuk pengembangan ilmu pengetahuan; dan
- b. penelitian terapan untuk pengembangan teknologi atau tujuan praktis yang bersifat aplikatif.

Penelitian dapat dilakukan sebagai bagian dari analisis mengenai dampak lingkungan atau berdiri sendiri. Penyelenggara penelitian melalui Pemerintah Kota menginformasikan dan mempublikasikan hasil penelitian kepada masyarakat.

Revitalisasi

Revitalisasi potensi Situs Cagar Budaya atau Kawasan Cagar Budaya memperhatikan tata ruang, tata letak, fungsi sosial, dan/atau lanskap budaya asli berdasarkan kajian.

Revitalisasi Cagar Budaya harus memberi manfaat untuk meningkatkan kualitas hidup masyarakat dan mempertahankan ciri budaya local

Adaptasi



Bangunan Cagar Budaya atau Struktur Cagar Budaya dapat dilakukan adaptasi untuk memenuhi kebutuhan masa kini dengan tetap mempertahankan :

- a. ciri asli dan/atau muka Bangunan Cagar Budaya atau Struktur Cagar Budaya; dan/atau
- b. ciri asli lanskap budaya dan/atau permukaan tanah Situs Cagar Budaya atau Kawasan Cagar Budaya sebelum dilakukan adaptasi.

Adaptasi dilakukan dengan:

- a. mempertahankan nilai-nilai yang melekat pada Cagar Budaya;
- b. menambah fasilitas sesuai dengan kebutuhan;
- c. mengubah susunan ruang secara terbatas; dan/atau
- d. mempertahankan gaya arsitektur, konstruksi asli, dan keharmonisan estetika lingkungan di sekitarnya

Pemanfaatan

Pemerintah Kota dan setiap orang dapat memanfaatkan Cagar Budaya untuk kepentingan agama, sosial, pendidikan, ilmu pengetahuan, teknologi, kebudayaan, dan pariwisata. Pemanfaatan yang dapat menyebabkan terjadinya kerusakan wajib didahului dengan kajian, penelitian, dan/atau analisis mengenai dampak lingkungan.

Pemerintah Kota memfasilitasi pemanfaatan dan promosi Cagar Budaya yang dilakukan oleh setiap orang. Promosi dilakukan untuk memperkuat identitas budaya serta meningkatkan kualitas hidup dan pendapatan masyarakat.

Cagar Budaya yang pada saat ditemukan sudah tidak berfungsi seperti semula dapat dimanfaatkan untuk kepentingan tertentu. Pemanfaatan lokasi temuan yang telah ditetapkan sebagai Situs Cagar Budaya wajib memperhatikan fungsi ruang dan pelindungannya

Pemerintah Kota dapat menghentikan pemanfaatan atau membatalkan izin pemanfaatan Cagar Budaya apabila pemilik dan/atau yang menguasai terbukti melakukan kerusakan atau menyebabkan rusaknya Cagar Budaya.

Cagar Budaya yang tidak lagi dimanfaatkan harus dikembalikan seperti keadaan semula sebelum dimanfaatkan.

Kepemilikan/Penguasaan

Setiap orang dapat memiliki dan/atau menguasai Benda Cagar Budaya, Bangunan Cagar Budaya, Struktur Cagar Budaya, dan/atau Situs Cagar



Budaya dengan tetap memperhatikan fungsi sosialnya sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kepemilikan dapat diperoleh melalui pewarisan, hibah, tukar-menukar, hadiah, pembelian, dan/atau putusan atau penetapan pengadilan, kecuali yang dikuasai oleh Pemerintah Kota.

Benda Cagar Budaya, Bangunan Cagar Budaya, Struktur Cagar Budaya, dan/atau Situs Cagar Budaya yang tidak ada ahli warisnya atau tidak diserahkan kepada orang lain berdasarkan wasiat, hibah, atau hadiah setelah pemiliknya meninggal, maka kepemilikannya diambil alih oleh Pemerintah Kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pelestarian Cagar Budaya dilakukan berdasarkan hasil studi kelayakan yang dapat dipertanggungjawabkan secara akademis, teknis, dan administratif. Tata cara Pelestarian Cagar Budaya harus mempertimbangkan kemungkinan dilakukannya pengembalian kondisi awal seperti sebelum kegiatan pelestarian. Seperti pada pelestarian pada kawasan Hereenstraat yang berada pada Jalan Pahlawan dan Jalan Balai Kota Kota Pasuruan. Merupakan kawasan yang menyimpang histori di era colonial dan bisa di padukan dalam wisata Kota Pusaka sebagai sarana pembelajaran Masyarakat.

3.1.3 Keputusan Walikota Pasuruan Nomor 188/166/423.011/2020 Tentang Penetapan Status Cagar Budaya Peringkat Kota Pasuruan

Sebuah bangunan yang memiliki bukti sejarah dan nilai ilmu pengetahuan, pendidikan, dan kebudayaan yang sangat penting dalam sejarah perkembangan Kota Pasuruan, serta memenuhi kriteria Cagar Budaya berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, perlu ditetapkan sebagai Cagar Budaya.

Status Cagar Budaya Peringkat Kota Pasuruan, sebagai berikut:

- a. Bangunan Cagar Budaya:
 1. Gedung Pancasila;
 2. Gereja St. Antonius Padova;
 3. Gedung Wolu;
 4. Klenteng Tjoe Tik Kiong;
 5. Rumah Daroessalam;
 6. Gedung Sekolah Menengah Kejuruan Untung Suropati/Gedung Harmonie;



7. Stasiun Kota Pasuruan; dan
8. Markas Yon Zipur 10;
- b. Kawasan Cagar Budaya:
 - Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI);
- c. Struktur Cagar Budaya:
 1. Alun-alun Kota Pasuruan; dan
 2. Taman Kota Pasuruan.

Status Cagar Budaya sebagaimana dimaksud dalam Diktum Kesatu, berdasarkan hasil kajian Tim Ahli Cagar Budaya Provinsi Jawa Timur yang disampaikan dalam surat Kepala Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Provinsi Jawa Timur tanggal 24 April 2019 Nomor 437/29301/118.3/2019 perihal Penyampaian Hasil Rekomendasi Penetapan Cagar Budaya, Tim Ahli Cagar Budaya Provinsi Jawa Timur merekomendasikan sejumlah 11 (sebelas) objek yang diduga sebagai Cagar Budaya telah memenuhi syarat untuk ditetapkan sebagai Cagar Budaya Peringkat Kota Pasuruan

I. Gereja St. Antonius Padova

a) IDENTITAS

Bangunan	:	Gereja St Antonius Padova
Alamat	:	Jl. Balai kota No 1
Kelurahan	:	Kandang sapi
Kecamatan	:	Panggungrejo
Kota	:	Pasuruan
Provinsi	:	Jawa Timur
Luas lahan	:	2.726 m ²
Luas bangunan	:	222 m ²
Status Kepemilikan	:	Keuskupan Malang
Status Pengelola	:	Paroki Santo Antonius Padova

b) DESKRISI

1) Kondisi Saat Ini

Gereja ini memiliki gaya Arsitektur Neo Gothic yang terlihat dengan denah berbentuk basilica (Salib), bangunan tinggi (vertikal), dan ramping. Konstruksi menggunakan “kontruksi kerangka atau skelet”, yaitu atap runcing, tinggi, dan simetris yang bertumpu pada 6 pasang



tiang tinggi bergaya koronithia sepanjang dinding. Diantara tiang-tiang tersebut terdapat 5 jendela yang besar dan tinggi yang tersusun secara horizontal dengan ketinggian, bentuk, ukuran dan jumlah yang sama.

Gereja Santo Antonius Padova memiliki tampak depan simetri dengan pintu masuk utama ditengah. Pintu masuk dinaungi “porch” yang disangga dengan sepasang kolom silindris. Pada bagian atas porch terdapat Rose Window diatas pintu utama. Orientasi bangunan Timur-Barat, terdiri dari beberapa ruang yaitu, hall (di atasnya terdapat balkon), ruang duduk jemaat (nave) dengan ruang pengakuan (2 ruang di sisi kanan), ruang altar yang diapit dengan ruang sakaristi (di sebelah kanan) dan penyimpanan (di sebelah kiri), dan tabernakel yang berada di tengah ruang tambahan untuk jemaat (bangunan tambahan).

Rangka utama atap terbuat dari besi sedangkan rangka penutup atap berupa langit-langit dari papan kayu. Langit-langit tersebut bertumpu pada tiang-tiang di sepanjang kedua sisi dinding gereja yang dipleseter. Bentuk ini menyerupai bentuk tenda, sebagai simbol tempat beristirahat dan berlindung. Sementara itu, atap gereja pada awalnya menggunakan genteng.

Seluruh jendela menggunakan kaca mozaik berwarna-warni yang dipatridengan timah (stained glass). Pintu masuk utama terbuat dari kayu jati. Dibagian belakangnya terdapat hall yang memisahkan antara pintu utama dan ruangan gereja. Pada sisi utara terdapat tangga kayu untuk menuju balkon gereja. Balkon ini memakai lantai papan kayu dan digunakan sebagai ruang paduan suara. Bagian ini terdapat Jendela Roseta (*Rose Window*) yang berada tepat diatas pintu masuk utama gereja. Jendela ini berkerangka bundar berbentuk bunga mawar 8 kelopak dengan putik berbentuk salib. Bentuk ini merupakan symbol segala bangsa dari 8 penjuru mata angin akan mendapatkan keselamatan berkat salib Tuhan. Setelah melewati hall terdapat ruang duduk umat dan altar. Ruang umat berbentuk persegi panjang dengan bangku-bangku panjang yang ditata berderet-deret, namun bagian tengahnya terdapat jalan untuk menuju altar. Dinding samping dihiasi dengan 14 gambar “Jalan Salib” dan menggunakan lantai dari marmer abu-abu berukuran



74 cm x74 cm. Diantara altar dan ruang ruang duduk umat terdapat lengkungan runcing besar yang merupakan jalan masuk kepanti imam (altar). Lengkungan ini disebut dengan lengkungan kemenangan yang merupakan simbol Yesus Kristus. Lantai altar menggunakan marmer yang sama namun ruang tabernakel dan ruang tambahan menggunakan marmer baru yang menyerupai marmer yang sudah ada.

2) SEJARAH

Gedung gereja dibangun atas sumbangan seorang donator Belanda bernama Alexander Manuel Anthonijs. Anthonijs adalah seorang pengusaha sukses yang juga merupakan pegawai *Proefstasion Oost Java* (POJ) yang sekarang bernama Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI). Oleh karena Santo Antonius dari Padova merupakan pelindung keluarga Anthonijs, maka gereja katolik ini juga diletakkan di bawah perlindungan Santo Antonius dari Padova. Pada 28 Juli 1895 gereja ini diberkati oleh Mgr. Walterus Jacobus Staal, Uskup Kehormatandari Batavia seperti tercantum pada prasasti berbahasa Belanda yang terdapat di dekat pintu masuk gereja.

Seiring dengan bertambahnya jumlah jemaat maka gedung gereja pun mengalami pengembangan. Pada tahun 1975 gedung gereja baru dibangun di sebelah timur gedung gereja lama. Seiring dengan perkembangan waktu, tahun 1993 kursi gereja yang terbuat dari besi dan spons kemudian diganti dengan kursi kayu. Genteng gereja lama pun diganti genteng baru, gedung pastoran direnovasi, di bagian belakang gedung pastoran dibangun gedung berlantai dua sebagai ruang perkantoran. Pada tahun 1995 dibangun gapura kearah jalan balai kota. Namun, pada tahun 1998 terjadi kerusuhan di kota Pasuruan yang mengakibatkan beberapa bagian bangunan mengalami kerusakan seperti jendela, dan dinding.

3) RIWAYAT PENELITIAN

Tahun 2015 dilakukan Studi Teknis Arkeologis oleh Balai Pelestarian Cagar Budaya Jawa Timur. Perbaikan rutin oleh Pemilik

4) GAMBAR



Tampak depan tahun 1919



Tampak depan tahun 2019

Gambar 3.1 Gereja St. Antonius Padova

2) Gedung SMK Untung Suropati/Gedung Harmonie

a) IDENTITAS

Bangunan	:	Gedung SMK Untung Suropati/Gedung Harmonie
Alamat	:	Jl. Pahlawan
Kelurahan	:	Pekuncen
Kecamatan	:	Panggungrejo
Kota	:	Pasuruan
Provinsi	:	Jawa Timur
Luas lahan	:	1.736 m ²



Luas bangunan : 748 m²
Status Kepemilikan : Yayasan Untung Suropati (Hak Guna)
Status Pengelola : Yayasan Untung Suropati

b) DESKRIPSI

1) KONDISI SAAT INI

Gedung ini terdiri dari 3 (tiga) bangunan, yaitu bangunan utama, dan 2 bangunan samping (sudah mengalami banyak perubahan). Bangunan utama digunakan untuk tempat pertemuan dan bangunan bagian belakang terdiri dari 2 lantai. Bentuk bangunan bergaya *Indische Empire* yang membujur timur-barat, menghadap barat dikelilingi halaman yang berada di depan, belakang, dan samping, dan berdenah simetris yang terdiri dari teras depan, dan belakang, central room, dan panggung.

Bangunan utama berukuran lebih besar dari bangunan samping, letaknya lebih menjorok ke depan, lantainya lebih tinggi dari permukaan halaman, atap berbentuk pelana dengan kemiringan 45°, dan penutup atap menggunakan plat baja. Pada sisi depan atap terdapat dinding atap dan gevel di atasnya. Dinding atap dihiasi dengan ornament geometris Gevel berupa segitiga dengan model Tympanum. Pada bagian dalam gevel terdapat ornament matahari dengan sinar-sinarinya dan lingkaran bagian tengah dijumpai inskripsi “1858”. Rangkaian di bawah gevel dan dinding atap, yaitu dinding ruangan, dan 10 kolom batu bata. 4 kolom bergaya doria menempel dinding depan (sisisamping) yang mengapit 8 kolom bergaya ionia (sisi tengah). Kedelapan kolom ini disusun secara vertikal dan horizontal dengan, jarak, bentuk, jumlah, dan ketinggian yang sama. Susunan kedelapan kolom ini membuat sisi tengah teras depan lebih menjorok ke depan dari pada sisi sampingnya. Empat kolom ionia menjadi ujung teras depan, sedangkan 4 kolom ionia sejajar dengan 4 kolom Doria yang menempel di dinding depan. Keempat kolom Doria membentuk 2 ruangan yang ada di sisi samping.

Masing-masing ruangan memiliki pintu kayu (kupu tarung) yang saling berhadapan(simetris) dan jendela kaca yang menghadap halaman depan. Jendela dan pintu dilengkapi dengan kantilever dan ornament (profil) garis. Kedua jendela dan kedua pintu disusun secara horizontal dengan bentuk, ketinggian, dan jumlah yang sama. Teras depan



menggunakan lantai dari marmer berwarna abu-abu (berukuran 72,5 cm x 72,5 cm) dan plafon plat baja warna putih. Pada sisi barat teras terdapat 3 pasang pintu kaca. Pintu ini berbentuk persegi panjang (kupu tarung) dengan profil garis disekelilingnya. Melewati pintu ini terdapat central room (ruang tengah) yang berukuran besar. Ruangan ini menghubungkan teras depan dengan teras belakang dan halaman samping. Ruangan tengah terdiri dari sisi depan, tengah, dan belakang.

Pada sisi depan terdapat 3 pasang pintu samping yang menghubungkan ruang ini dengan halaman samping. Pintu ini berbentuk persegi panjang model kupu tarung. Pada bagian atas terdapat kantilever dengan kerangka kayu dan penutup atap seng. Ruang tengh sisi depan memiliki 8 kolom yang terdiri dari 4 kolom batu bata persegi dan 4 pasang kolom bergaya Coronthia. Kolom persegi disusun secara vertikal dan horizontal dengan jarak, bentuk, dan ketinggian yang sama, sedangkan 4 pasang kolom Coronthia mengapit kolom persegi. Kolom Coronthia disusun secara horisontal dengan bentuk, ketinggian, jumlah, dan jarak yang sama. Lantai yang digunakan di ruangan ini ada beberapa macam. Lantai yang ada di sisi samping menggunakan tegel berbentuk persegi dan segienam, serta lantai persegi dari marmer. Lantai tegel ditempatkan di samping, sedangkan lantai marmer ditempatkan di antara kolom-kolom. Salah satu tegel persegi yang ada di sisi selatan terdapat inskripsi “*SLUIT TEGEL, GELEGED 8 MEI 1921, DOOR, Mej. L. KROMHAUT*”.

Melewati deretan kolom terdapat sisi tengah yang ditandai dengan kamar di sisikanan dan kiri. Kamar-kamar ini memiliki pintu kayu (kupu tarung) yang menghadap kesisi depan ruang tengah, dan ke kamar di teras belakang, serta ke halaman samping.

Pintu samping ini berbentuk persegi panjang model kupu tarung. Pada bagian atas terdapat kantilever dengan kerangka kayu dan penutup plat baja. Terdapat ruangan kamar yang berada di bagian tengah dan bagian belakang. Kamar ini memiliki pintu kayu persegi panjang menuju kamar yang berada di teras belakang. Kedua kamar ini mempunyai pintu yang saling berhadapan atau simetris. Masing-masing kamar memiliki 2



kolom bergaya persegi yang menempel di dinding. Keempat kolom ini mengapit 2 kolom Doria.

Teras belakang terdapat tangga menuju lantai dua. Lantai ini menggunakan papan kayu sebagai lantainya, dan pada dinding barat terdapat gevel yang telah menempel dengan dinding. Gevel ini memiliki ornament sepasang jendela berbentuk seperempat lingkaran yang mengapit pintu lengkung yang dilengkapi profil gevel dan garis samping. Tangga kayu, ruangan atas, dan ruangan yang ada di dekat kolom Doria merupakan tambahan yang dibangun tidak sejaman dengan bangunan utama.

2) SEJARAH

Pasca berlakunya Undang-Undang Agraria Tahun 1870 yang memberikan izin semakin luas pada perusahaan swasta Eropa untuk menanamkan investasinya di Hindia Belanda, banyak perusahaan, industri dan perkebunan didirikan. Salah satunya adalah industri gula di Oosthoek (yang kemudian berkembang menjadi Karesidenan Besuki dan Probolinggo hingga akhirnya menjadi Gemeente Pasuruan). Pendirian industri ini membawa beberapa perubahan, salah satunya adalah semakin banyak orang-orang Belanda dan Eropa tinggal di Hindia Belanda termasuk Kota Pasuruan. Orang-orang ini membutuhkan beberapa sarana seperti pemukiman, sekolah, dan hiburan.

Gedung ini awalnya didirikan sebagai Ballroom pada tahun 1858 untuk memfasilitasi warga Eropa khususnya Belanda dalam hal tempat hiburan. Kemudian pada tahun 1921 diresmikan dan diberi nama Societeit Harmonie sebagai ruang dansa, billiard, bermain kartu, ruang servis, teater, ruang pertemuan, dan penginapan.

Pada tahun 1947 societeit ini beralih fungsi menjadi markas TRIP, karena letak dan arsitektur bangunan ini sesuai dengan konsep pertahanan. Selanjutnya pada tahun 1962 kembali beralih fungsi sebagai tempat-tempat pertemuan dan pertunjukan kesenian rakyat dengan nama Gedung Rakyat. Pada tahun 1964 nama Gedung Rakyat diganti YPK Untung Surapati yang difungsikan sebagai sarana pendidikan sekolah



kejuruan dengan penambahan ruang-ruang kelas pada bangunan lama maupun pendirian bangunan baru.

3) RIWAYAT PENELITIAN

Tahun 2015 dilakukan Studi Teknis Arkeologis oleh Balai Pelestarian Cagar Budaya Jawa Timur.

4) GAMBAR





Gambar 3.2 Gedung SMK Untung Suropati/Gedung Harmonie

3. Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI)

a) IDENTITAS

Bangunan	:	Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI)
Alamat	:	Jl. Pahlawan
Kelurahan	:	Pekuncen
Kecamatan	:	Panggungrejo
Kota	:	Pasuruan
Provinsi	:	Jawa Timur
Luas lahan	:	6.000 m ²
Luas bangunan	:	1.184 m ²
Status Kepemilikan	:	Negara
Status Pengelola	:	Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI)

b) DESKRISI

1) KONDISI SAAT INI

Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia terdiri dari beberapa bangunan dalam satu kompleks atau situs bangunan yang berfungsi sebagai Pusat Penelitian Gula dan Tebu.

Bangunan yang di ajukan adalah bangunan yang berfungsi sebagai Gedung Pertemuan, yang dulunya berfungsi sebagai Museum Gula. Bangunan yang bergaya *Indische Empire Style* yang membujur Timur - Barat, dikelilingi halaman yang berada di depan, belakang dan samping serta berdenah simetris yang terdiri dari teras depan dan belakang,



central room dengan dinding-dinding tebal (susunan bata tebal dan papan diplester) dan plafon tinggi.

Tampak depan terdiri dari 1 (satu) struktur atap berbentuk pelana kemiringan 45° dengan nok sejajar jalan. Rangka utama dan penutup atap terbuat dari kayu, sedangkan penutupnya menggunakan genteng. Rangkaian dibawah atap berupa kombinasi struktur penyangga besi dengan plafond melengkung dan 2 (dua) batu bata yang menempel di dinding. Kolom-kolom besi bergaya Koronthia dan kolom- kolom batu bata disusun secara horizontal dengan ketinggian, jarak, dan bentuk yang sama serta yang menjadi ujung teras depan.

Bangunan utama yang lantainya lebih tinggi dari permukaan halaman menggunakan lantai dari porselen (bahan baru).Selanjutnya plafon teras dari bahan tripleks (baru) warna putih. Teras ini memiliki dinding samping dengan deretan pilar berpelengkung (arcade) yang membentuk sepasang pintu masuk lengkung. Pada sisi Barat teras terdapat pintu masuk rangkap dengan jendela rangkap diatasnya dan ornamen lengkung sebagai penguat struktur. Terdapat pintu samping di bagian gedung utama (belakang) pintu dan jendela2 besar dengan sistem pembuka atau engsel yang cukup modern pada zamannya. Setelah melewati pintu tengah ini terdapat (ruang utama) yang berukuran besar. Ruang ini berfungsi sebagai gedung utama. Teras ini pada bagian samping bangunan utama ujungnya menyatu dengan ruang tambahan dan bangunan service. Secara strukur bangunan ini sangat baik dan terawat, yang sekarang digunakan sebagai Gedung Pertemuan Pusat Penelitian Perkebunan Indonesia (P3GI)

2) SEJARAH

Pasca Undang-Undang Gula dan Agraria Tahun 1830 yang memberikan izin semakin luas perusahaan swasta Eropa menanamkan investasinya di Hindia Belanda, banyak didirikan pabrik-pabrik dan perkebunan komoditi ekspor. Salah satu pabrik yang banyak didirikan adalah pabrik gula. Pabrik ini dalam perkembangannya sangat tergantung dengan tanaman tebu sebagai bahan baku utama. Oleh karena tanaman tebu bukan tanaman asli di daerah Hindia Belanda dan untuk



meningkatkan kuantitas dan kualitas pabrik gula, maka para pengusaha Pabrik Gula membentuk suatu institusi untuk melakukan kajian atau penelitian dari hilir sampai hulu industri gula.

Pemilihan Pasuruan sebagai lokasi Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia bermula dari ide pengurus *Soerabajache Vereeniging van Suikerfabrikanten* untuk merancang pendirian lembaga riset gula di Jawa Timur. Pada masa Pemerintah Hindia Belanda, *Oosthoek* memang merupakan pusat produksi gula tebu. Hal ini dikarenakan lokasinya sangat cocok dengan adanya sawah beririgasi luas dan tenaga kerja lokal yang melimpah. Namun kala itu industri gula di Jawa hampir mengalami kehancuran akibat serangan penyakit sereh dan juga karena kualitas gula tebu lebih rendah dari gula bit (Abdul Rasyid, dkk, 2008: 162-163).

Ide pendirian *Proefstasion* di Pasuruan kemudian direalisasikan oleh sebuah komisi yang bertugas menjembatani perundingan dengan pejabat-pejabat terkemuka di Belanda. Berdasarkan perundingan tersebut disepakati untuk menempatkan *Proefstasion Oost Java* di Pasuruan sementara para pengurusnya berkedudukan di Surabaya. *Proefstasion* ini ditempatkan di bangunan bekas pabrik gas yang dikelilingi perkebunan yang luas (Abdul Rasyid, dkk., 2008:163).

Pada 20 mei 1887 status *Het Proefstasion Oost-Java* ditetapkan oleh para donator dan para pengusaha yang kemudian pada tanggal 9 Juli 1887 mendapat persetujuan dari Pemerintah Hindia Belanda. Hingga saat ini *Het Proefstasion Oost-Java* telah berganti nama beberapa kali. Tanggal 1 januari 1907 *Het Proefstasion voor Suikeriet in West Java* dan *Het Proefstasion Oost-Java* dilebur menjadi *Het Proefstasion voor de Java-Suikerindustrie* yang berkedudukan di Pasuruan. *Proefstasion* yang ada di Pasuruan kemudian menjadi *Cultuur Afdelling* (bagian tanaman), sampai akhirnya terjadi reorganisasi sehingga semua bagian tanaman, kimia, dan teknik dipusatkan di Pasuruan (Abdul Rasyid, dkk., 2008: 167).

Pada 1 Juni 1942, era penjajahan Jepang, *Proefstasion* ini ditempatkan dibawah yurisdiksi *Gunsei Kanbu* (Administrasi Militer Jepang) dengan nama *Togyo Shinkesho* (Pusat Penelitian Gula). Pada awal



1945 terdapat 3 orang pegawai Indonesia yang bertugas di proefstasion ini sebagai penasihat bagi pemerintah Jepang (H. Handojo dkk, 1987: 28).

Selama periode 1942-1948 bangunan ini mengalami kerusakan. Banyak buku dan barang-barang inventaris hilang. Pada masa revolusi kemerdekaan Indonesia saat Agresi Militer Belanda II gedung utama serta sebagian besar perpustakaan dan arsip mengalami kebakaran (H. Handojo dkk, 1987: 28).

Setelah perkebunan Belanda diambil alih oleh Pemerintah Republik Indonesia pada Desember 1957, pusat penelitian ini dinamakan Balai Penyelidikan Perusahaan-Perusahaan Gula (*Experiment Station for Sugar Estates*). Selanjutnya pada tahun 1965 berganti nama kembali menjadi Balai Penyelidikan Perusahaan Perkebunan Gula (*Indonesian Sugar Experiment Station*), dan akhirnya dinamakan sebagai Balai Penelitian Perusahaan Perkebunan Gula (*Indonesian Sugar Research Institute*) sejak 1 Januari 1982. Walaupun nama dari *Proefstation* di Pasuruan ini telah berganti beberapa kali namun tetap disingkat sebagai BP3G sejak akhir tahun 1957. Berdasarkan keputusan dewan pengurus pada tanggal 11 Mei 1987, BP3G menjadi Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI) atau *Indonesian Sugar Research Institute* (H. Handojo dkk., 1987: 21). Pendirian dan pengelolaan lembaga-lembaga riset kala itu hampir seluruhnya dilakukan oleh perusahaan swasta pemilik industri gula. Pembiayaan operasional lembaga riset menjadi beban industri gula. Sampai dengan perang dunia kedua *Het Proefstation voor de Java- Suikerindustrie* tidak pernah mendapatkan subsidi dari pemerintah Hindia Belanda. Sumber pendanaan P3GI saat ini adalah pendapatan sendiri, iuran BUMN gula, dan pemerintah melalui APBN (Abdul Rasyid, dkk., 2008: 168)_

Pendirian *Proefstation* ini terbukti memberi manfaat besar. Tonggak prestasi besar ditandai dengan penemuan Dr. F. Soltwedel yang menjelaskan bahwa tanaman tebu dapat diperbanyak secara generatif. Temuan ini yang menghasilkan temuan fenomenal berikutnya seperti varietas unggul POJ 2878. Berkat temuan ini pabrik- pabrik gula di Jawa lolos dari kebangkrutan di akhir abad XX. Temuan ini juga membuat



nama POJ Pasuruan terkenal diseluruh dunia (Abdul Rasyid, dkk., 2008: 168) dan Hindia Belanda menjadi pengeksport gula pasir terbesar sebelum Perang Dunia II.

3) RIWAYAT PENELITIAN

Tahun 2015 dilakukan Studi Teknis Arkeologis oleh Balai Pelestarian Cagar Budaya Jawa Timur.

4. Taman Kota Pasuruan

a) IDENTITAS

Bangunan : Taman Kota Pasuruan
Alamat : Jl. Pahlawan
Kelurahan : Pekuncen
Kecamatan : Panggungrejo
Kota : Pasuruan
Provinsi : Jawa Timur
Luas lahan : 9.066 m²
Luas bangunan : - m²
Status Kepemilikan : Pemerintah Kota Pasuruan
Status Pengelola : Dinas Lingkungan Hidup, Kebersihan dan .
Pertamanan Kota Pasuruan

b) DESKRIPSI

1) KONDISI SAAT INI

Taman kota ini terletak di depan gedung YPK Untung Surapati yang dulunya bernama *Societeit Harmonie*. Pada awalnya taman ini merupakan bagian dari *Societeit Harmonie* yaitu sebagai taman di halaman depan. Namun saat ini antara bangunan *Societeit Harmonie* dan tamannya telah terpisahkan oleh Jalan Pahlawan sehingga tidak terlihat lagi sebagai satu kesatuan.

Taman Kota Pasuruan memiliki empat buah lampu taman produksi dari J.C Wilson Glasgow dari Skotlandia. Saat ini Taman Kota dalam proses revitalisasi dengan tetap mengedepankan aset Cagar Budaya dan waterfront Sungai Gembong dan dalam proses perencanaannya atas rekomendasi dan koordinasi dari BPCB Jawa Timur.



2) SEJARAH

Kota Pasuruan pada masa kolonial sebagai pusat industri gula menarik kedatangan migran dari berbagai daerah baik dalam negeri maupun luar negeri. Kedatangan migran ini membawa beberapa perubahan, salah satunya adalah semakin banyak orang-orang Belanda dan Eropa tinggal di Hindia Belanda termasuk Kota Pasuruan. Taman kota yang dibangun satu paket dengan Societeit Harmonie tahun 1921 menjadi bagian perkembangan tata ruang kota yang diperuntukan sebagai tempat rekreasi dan hiburan.

3) RIWAYAT PENELITIAN

Tahun 2015 dilakukan Studi Teknis Arkeologis oleh Balai Pelestarian Cagar Budaya Jawa Timur.

3.2 Pemajuan Kebudayaan

Pemajuan Kebudayaan berasaskan :

- a. toleransi;
- b. keberagaman;
- c. kelokalan;
- d. lintas wilayah;
- e. partisipatif;
- f. manfaat
- g. keberlanjutan;
- h. kebebasan berekspresi;
- i. keterpaduan;
- j. kesederajatan; dan
- k. gotong royong.

Pemajuan Kebudayaan bertujuan untuk:

- a. mengembangkan nilai-nilai luhur budaya bangsa;
- b. memperkaya keberagaman budaya;
- c. memperteguh jati diri bangsa;
- d. memperteguh persatuan dan kesatuan bangsa;
- e. mencerdaskan kehidupan bangsa;
- f. meningkatkan citra bangsa;
- g. mewujudkan masyarakat madani;



- h. meningkatkan kesejahteraan rakyat;
- i. melestarikan warisan budaya bangsa; dan
- j. mempengaruhi arah perkembangan peradaban dunia, sehingga Kebudayaan menjadi haluan pembangunan nasional.

Objek Pemajuan Kebudayaan meliputi:

- a. tradisi lisan;
- b. manuskrip;
- c. adat istiadat;
- d. ritus;
- e. pengetahuan tradisional;
- f. teknologi tradisional;
- g. seni;
- h. bahasa;
- i. permainan rakyat; dan
- j. olahraga tradisional.

Pokok Pikiran Kebudayaan Daerah kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi:

- a. identifikasi keadaan terkini dari perkembangan Objek Pemajuan Kebudayaan di kabupaten/kota;
- b. identifikasi Sumber Daya Manusia Kebudayaan, lembaga Kebudayaan, dan pranata Kebudayaan di kabupaten/kota;
- c. identifikasi sarana dan prasarana Kebudayaan di kabupaten/kota;
- d. identifikasi potensi masalah Pemajuan Kebudayaan; dan
- e. analisis dan rekomendasi untuk implementasi Pemajuan Kebudayaan di kabupaten/ kota.

Strategi Kebudayaan berisi:

- a. abstrak dari dokumen Pokok Pikiran Kebudayaan Daerah provinsi, Pokok Pikiran Kebudayaan Daerah kabupaten/kota, dan dokumen Kebudayaan lainnya di Indonesia;
- b. visi Pemajuan Kebudayaan 20 (dua puluh) tahun ke depan;
- c. isu strategis yang menjadi skala prioritas untuk mempercepat pencapaian visi sebagaimana dimaksud pada huruf (b); dan
- d. rumusan proses dan metode utama pelaksanaan Pemajuan Kebudayaan.



Strategi Kebudayaan dilengkapi dengan:

- a. peta perkembangan Objek Pemajuan Kebudayaan di seluruh wilayah Indonesia;
- b. peta perkembangan faktor budaya di luar Objek Pemajuan Kebudayaan;
- c. peta Sumber Daya Manusia Kebudayaan, lembaga Kebudayaan, dan pranata Kebudayaan di seluruh wilayah Indonesia;
- d. identifikasi sarana dan prasarana Kebudayaan di seluruh wilayah Indonesia;
- e. peta permasalahan dalam Pemajuan Kebudayaan di seluruh wilayah Indonesia; dan
- f. analisis permasalahan dalam Pemajuan Kebudayaan di seluruh wilayah Indonesia.

Penyusunan Strategi Kebudayaan dilakukan dengan:

- a. menggunakan pendekatan yang komprehensif;
- b. menyusun kajian yang bersifat multidisipliner; dan
- c. memperhatikan sifat saling terkait, saling terhubung, dan saling tergantung antar- Kebudayaan di Indonesia.

Rencana Induk Pemajuan Kebudayaan berisi:

- a. visi dan misi Pemajuan Kebudayaan;
- b. tujuan dan sasaran;
- c. perencanaan;
- d. pembagian wewenang; dan
- e. alat ukur capaian.

Rencana Induk Pemajuan Kebudayaan disusun untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun dan dapat ditinjau kembali setiap 5 (lima) tahun.

Pemeliharaan Objek Pemajuan Kebudayaan dilakukan dengan cara:

- a. menjaga nilai keluhuran dan kearifan Objek Pemajuan Kebudayaan;
- a. menggunakan Objek Pemajuan Kebudayaan dalam kehidupan sehari-hari;
- b. menjaga keanekaragaman Objek Pemajuan Kebudayaan;
- d. menghidupkan dan menjaga ekosistem Kebudayaan untuk setiap Objek Pemajuan Kebudayaan; dan
- e. mewariskan Objek Pemajuan Kebudayaan kepada generasi berikutnya.

Penyelamatan Objek Pemajuan Kebudayaan dilakukan dengan cara:

- a. revitalisasi;
- b. repatriasi; dan/atau
- c. restorasi.

Pemanfaatan Objek Pemajuan Kebudayaan dilakukan untuk:



- a. membangun karakter bangsa;
- b. meningkatkan ketahanan budaya;
- c. meningkatkan kesejahteraan masyarakat; dan
- d. meningkatkan peran aktif dan pengaruh Indonesia dalam hubungan internasional.



BAB 4



ANALISIS

4.1. Analisis Pemanfaatan Kawasan Heerenstraat

4.1.1 Analisis Kebijakan

A. Perda Kota Pasuruan No 24 Tahun 2012 tentang Pelestarian Cagar Budaya

Berdasarkan PERDA Kota Pasuruan No 24 Tahun 2012 tentang pelestarian Cagar Budaya dapat diartikan bahwa bangunan Cagar Budaya adalah susunan binaan yang terbuat dari benda alam atau benda buatan manusia untuk memenuhi kebutuhan ruang ber dinding dan/atau tidak ber dinding, dan beratap. Sedangkan revitalisasi merupakan kegiatan Pengembangan yang ditujukan untuk menumbuhkan kembali nilai-nilai penting Cagar Budaya dengan penyesuaian fungsi ruang baru yang tidak bertentangan dengan prinsip Pelestarian dan nilai budaya masyarakat.

Pelestarian Cagar Budaya dilakukan berdasarkan hasil studi kelayakan yang dapat dipertanggungjawabkan secara akademis, teknis, dan administratif. Tata cara Pelestarian Cagar Budaya harus mempertimbangkan kemungkinan dilakukannya pengembalian kondisi awal seperti sebelum kegiatan pelestarian. Seperti pada pelestarian pada kawasan hereenstraat yang berada pada Jl. Pahlawan dan Jl. Balai Kota, Kota Pasuruan. Merupakan kawasan yang menyimpang histori di era colonial dan bisa di padukan dalam wisata Kota Pusaka sebagai sarana pembelajaran Masyarakat.

Tabel 4.1 Analisa Kebijakan PERDA Kota Pasuruan No 24 Tahun 2012 tentang pelestarian Cagar Budaya

Arahan Kebijakan	Kondisi Eksisting	Analisis
Dalam rangka pelestarian dan pengelolaan Cagar Budaya, Pemerintah kota mempunyai tugas : a. mewujudkan, menumbuhkan, mengembangkan, serta meningkatkan	Kawasan Cagar Budaya di Kota Pasuruan terletak di Jl. Pahlawan dan Jl. Balai Kota, di sepanjang jalan ini di	Berdasarkan arahan kebijakan Peraturan Daerah Kota Pasuruan No. 24 Tahun 2012 tentang pelestarian Cagar



Arahan Kebijakan	Kondisi Eksisting	Analisis
kesadaran dan tanggung jawab akan hak dan kewajiban masyarakat dalam pengelolaan Cagar Budaya b. mengembangkan dan menerapkan kebijakan yang dapat menjamin terlindunginya dan termanfaatkannya Cagar Budaya c. menyelenggarakan penelitian dan pengembangan Cagar Budaya d. menyediakan informasi Cagar Budaya untuk masyarakat e. menyelenggarakan promosi Cagar Budaya f. memfasilitasi setiap orang dalam melaksanakan pemanfaatan dan promosi Cagar Budaya g. menyelenggarakan penanggulangan bencana dalam keadaan darurat untuk benda, bangunan, struktur, situs, dan kawasan yang telah dinyatakan sebagai Cagar Budaya h. melakukan pengawasan, pemantauan, dan evaluasi terhadap pelestarian warisan budaya i. mengalokasikan dana bagi kepentingan pelestarian Cagar Budaya.	penuh dengan bangunan – bangunan bersejarah yang masuk dalam lingkup banunan Cagar Budaya.	Budaya dan di tinjau dari kondisi eksisting kawasan cagar budaya yang berada di Jl. Pahlawan dan Jl. Balai Kota sudah memenuhi kriteria kebijakan sebagai contoh bangunan P3GI Pusat Penelitian Perkenbunan Gula Indonesia.

Sumber: Hasil Analisa 2021

B. Keputusan Walikota Pasuruan Nomor 188/166/423.011/2020 Tentang Penetapan Status Cagar Budaya Peringkat Kota Pasuruan

Sebuah bangunan yang memiliki bukti sejarah dan nilai ilmu pengetahuan, pendidikan, dan kebudayaan yang sangat penting dalam sejarah perkembangan Kota Pasuruan, serta memenuhi kriteria Cagar Budaya berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, perlu ditetapkan sebagai Cagar Budaya. Untuk arahan lebih lanjut bisa di lihat di tabel berikut :

Tabel 4.2 Analisis Kebijakan Keputusan Walikota Pasuruan Nomor 188/166/423.011/2020 Tentang Penetapan Status Cagar Budaya Peringkat Kota Pasuruan

Arahan Kebijakan	Kondisi Eksisting	Analisis
Status Cagar Budaya Peringkat Kota Pasuruan, sebagai berikut: a. Bangunan Cagar Budaya: 1. Gedung Pancasila 2. Gereja St. Antonius Padova 3. Gedung Wolu 4. Klentheng Tjoe Tik Kiong	Kawasan Cagar Budaya yang ada di Jl. Pahlawan dan Jl. Balai Kota meliputi : 1. Bangunan Gereja St. Antonius Padova 2. Gedung SMK Untung Suropati/Gedung	Di tinjau dari arahan kebijakan sesuai Keputusan Walikota Pasuruan Nomor 188/166/423.011/2020 Tentang Penetapan Status Cagar Budaya Peringkat Kota Pasuruan kawasan



Arahan Kebijakan	Kondisi Eksisting	Analisis
5. Rumah Daroessalam 6. Gedung SMK Untung Suropati/Gedung Harmonie 7. Stasiun Kota Pasuruan 8. Markas Yon Zipur 10 b. Kawasan Cagar Budaya: Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI) c. Struktur Cagar Budaya: 1. Alun-alun Kota Pasuruan. 2. Taman Kota Pasuruan.	Harmonie 3. Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI) 4. Taman Kota Pasuruan. Bangunan – bangunan ini masih terpelihara dengan baik sampai saat ini.	hereenstreet yang berlokasi di Jl. Pahlawan dan Jl. Balai Kota memenuhi aspek – aspek yang terkandung dalam kebijakan meliputi a. Bangunan cagar budaya yaitu berupa Bangunan Gereja St. Antonius Padova dan Gedung SMK Untung Suropati/Gedung Harmonie b. Kawasan cagar budaya berupa bangunan Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI) c. Struktur Cagar Budaya berupa Taman Kota Pasuruan.

Sumber: Hasil Analisa 2021

C. Peraturan Daerah Kota Pasuruan Nomor 1 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pasuruan

Kawasan Budidaya Kota adalah kawasan di wilayah kota yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan.

Tabel 4.3 Analisis Kebijakan Peraturan Daerah Kota Pasuruan Nomor 1 Tahun 2012

Arahan Kebijakan	Kondisi Eksisting	Analisis
Pengembangan dan pengelolaan kawasan cagar budaya melalui: a. pengembangan jalur khusus wisata yang menghubungkan antar kawasan cagar budaya; dan b. Pemeliharaan cagar budaya dan peningkatan fasilitas penunjangnya	Kawasan Cagar Budaya yang ada di Jl. Pahlawan dan Jl. Balai Kota belum memiliki pengembangan jalur khusus wisata yang menghubungkan antar kawasan cagar budaya dan Pemeliharaan cagar budaya dan peningkatan fasilitas penunjangnya	Berdasarkan arahan kebijakan dari Peraturan Daerah Kota Pasuruan Nomor 1 Tahun 2012 tentang Pengembangan dan pengelolaan kawasan cagar budaya jika dikaitkan dengan kondisi eksisting belum memiliki jalur khusus wisata yang menghubungkan antar kawasan cagar budaya dan pemeliharaan cagar budaya. Dalam hal ini bisa menjadi masukan untuk pembangunan pengembangan kawasan hereenstraat di Kota Pasuruan dalam pengelolaan kawasan cagar budaya.



Arahan Kebijakan	Kondisi Eksisting	Analisis
<p>Ketentuan umum peraturan zonasi untuk kawasan cagar budaya meliputi:</p> <p>a. diizinkan melakukan kegiatan pariwisata, pendidikan dan penelitian yang menunjang pelestarian kawasan cagar budaya;</p> <p>b. diizinkan bersyarat pendirian bangunan yang menunjang fungsi kawasan cagar budaya; dan</p> <p>c. dilarang melakukan kegiatan yang dapat mengganggu kawasan cagar budaya dan upaya pelestarian budaya masyarakat setempat.</p>	<p>Kawasan Cagar Budaya yang ada di Jl. Pahlawan dan Jl. Balai Kota ada yang di jadikan Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI), disini wisatawan diperbolehkan untuk melakukan kegiatan berwisata dan penelitian.</p>	<p>Berdasarkan arahan kebijakan disebutkan bahwa Ketentuan umum peraturan zonasi untuk kawasan cagar budaya berdasarkan kondisi eksisting Kawasan Cagar Budaya yang ada di Jl. Pahlawan dan Jl. Balai Kota mask kedalam ketentuan umum seperti contoh bangunan P3GI yang bisa dimanfaatkan pengunjung untuk kegiatan berwisata juga bisa digunakan untuk penelitian dan mengandung unsur pendidikan.</p>

Sumber : Hasil Analisis, 2021

D. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2017 Tentang Pemajuan Kebudayaan

Objek Pemajuan Kebudayaan adalah unsur Kebudayaan yang menjadi sasaran utama Pemajuan Kebudayaan. Pemajuan Kebudayaan berlandaskan pada potensi, situasi, dan kondisi Kebudayaan Indonesia untuk mewujudkan tujuan nasional.

Tabel 4.4 Analisis Kebijakan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2017 Tentang Pemajuan Kebudayaan

Arahan Kebijakan	Kondisi Eksisting	Analisis
<p>Pokok Pikiran Kebudayaan Daerah kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi:</p> <p>a. identifikasi keadaan terkini dari perkembangan Objek Pemajuan Kebudayaan di kabupaten/kota;</p> <p>b. identifikasi Sumber Daya Manusia Kebudayaan, lembaga Kebudayaan, dan pranata Kebudayaan di kabupaten/kota;</p> <p>c. identifikasi sarana dan prasarana Kebudayaan di kabupaten/kota;</p> <p>d. identifikasi potensi masalah Pemajuan Kebudayaan; dan</p> <p>e. analisis dan rekomendasi untuk implementasi Pemajuan Kebudayaan di kabupaten/ kota.</p>	<p>Strategi Kebudayaan disusun oleh Pemerintah Pusat dengan melibatkan masyarakat melalui para ahli yang memiliki kompetensi dan kredibilitas dalam Objek Pemajuan Kebudayaan.</p>	<p>Pemerintah kota pasuruan dalam pengoptimalan kawasan heerenstraat sudah menyesuaikan arahan kebijakan yang terkandung di Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2017 Tentang Pemajuan Kebudayaan tentang Pokok Pikiran Kebudayaan Daerah kabupaten/kota.</p>

Sumber : Hasil Analisis 2021



4.1.2 Analisis Pemanfaatan Lahan

Penggunaan lahan merupakan hasil akhir dari setiap bentuk campur tangan kegiatan (intervensi) manusia terhadap lahan di permukaan bumi yang bersifat dinamis dan berfungsi untuk memenuhi kebutuhan hidup baik material maupun spiritual. Lahan yang sebelumnya merupakan lahan kosong atau lahan tidak terbangun, banyak mengalami Perubahan fungsi menjadi lahan terbangun dengan berbagai macam bentuk penggunaan dan pemanfaatan lahan.

Bangunan dan fasilitas umum banyak didirikan guna mendukung pemerintahan kolonial di Kota Pasuruan. Bangunan-bangunan tersebut masih banyak dijumpai hingga saat ini terutama di kawasan Heerenstraat (Jalan Balaikota-Jalan Pahlawan) yang merupakan pusat Kota Pasuruan. Namun, seiring dengan berkembangnya zaman dan kebutuhan manusia, terdapat perubahan kawasan yang terlihat pada perubahan massa bangunan dan guna lahan sebagai area perkantoran.

Bangunan yang masih tersisa saat ini telah mengalami perubahan fungsi dari fungsi awal pendiriannya. Pada kajian ini terdapat 4 bangunan peninggalan arsitektur kolonial diantaranya Gereja Katolik, Gedung Untung Suropati, Gedung P3GI dan SDN Pekuncen. Gaya arsitektur objek tersebut mewakili gaya arsitektur kolonial yang berkembang di Kota Pasuruan.

Pemanfaatan lahan di kawasan Heerenstraat dibagi menjadi 2 (dua) sisi sepanjang Jalan Balaikota menuju Jalan Pahlawan yang didominasi status penggunaan lahannya hampir 60 % dimiliki oleh swasta yang dipenuhi oleh bangunan rumah dan perdagangan dan jasa. Dan untuk sisanya milik pemerintah rata-rata bangunan pemerintah dan pendidik. Berikut penjelasan dari pemanfaatan lahan pada masing-masing sisi jalan Balaikota dan jalan Pahlawan.

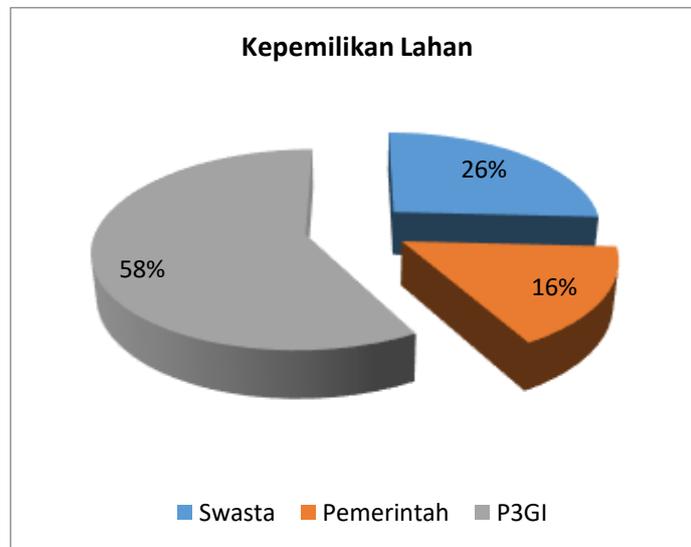
Tabel 4.5 Pemanfaatan Lahan Di Sisi Timur Jalan Balaikota menuju Jalan Pahlawan

Kode Peta	Nama Bangunan	Alamat	Status Kepemilikan
B1	Gereja Katolik	Jalan Balaikota	Swasta
B2	Sat Lantas Polres Pasuruan Kota		Pemerintah
B3	Bangunan Rumah		Swasta
B4	SMPN 1 Pasuruan		Pemerintah
B5	SMK PGRI 2 Pasuruan		Pemerintah
B6	TK Tunas Harapan		Swasta
B7	Parliament Pasuruan		Swasta
B8	Warung 46		Swasta
B9	BNI Pasuruan		Swasta
B10	Gedung KPRI PERGU		Pemerintah
B11	Koperasi Pergu		Pemerintah

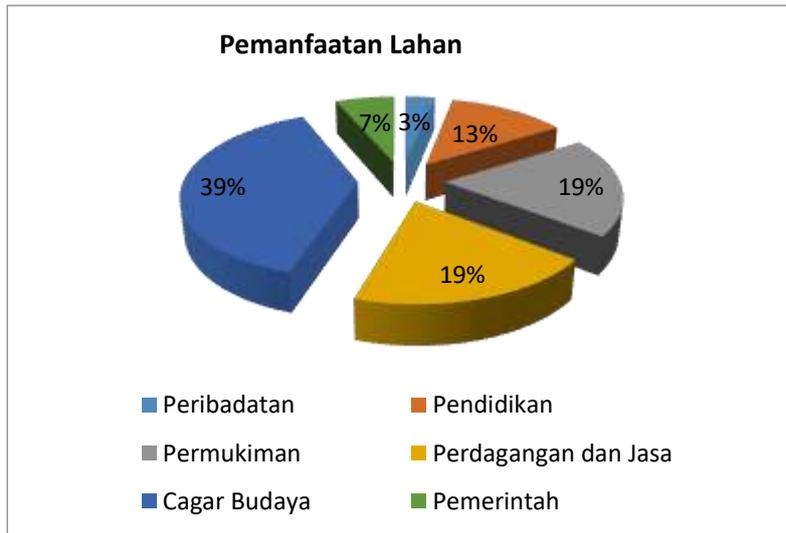


B12	Ruko	Jalan Pahlawan	Swasta
B13	Apotek Pasuruan		Swasta
B14	Bangunan Rumah		P3GI
B15	Bangunan Rumah		P3GI
B16	Bangunan Rumah		P3GI
B17	Bangunan Rumah		P3GI
B18	Bangunan Rumah		P3GI
B19	Gedung Untung Suropati		P3GI
B20	Lahan Kosong		P3GI
B21	P3GI		P3GI
B22	SDN Pekuncen		P3GI
B23	Gedung Kesenian		P3GI
B24	Wisma Tamu P 361		P3GI
B25	Komplek Perumahan P3GI		P3GI
B26	Komplek Perumahan P3GI		P3GI
B27	Komplek Perumahan P3GI		P3GI
B28	Komplek Perumahan P3GI		P3GI
B29	Komplek Perumahan P3GI		P3GI
B30	Komplek Perumahan P3GI		P3GI
B31	Komplek Perumahan P3GI		P3GI

Sumber: Hasil Analisis, 2021



Gambar 4.1 Prosentase Status Kepemilikan Lahan di Jalan Balaikota dan Jalan Pahlawan Kota Sisi Timur



Gambar 4.2 Prosentase Pemanfaatan Lahan di Jalan Balai Kota dan Jalan Pahlawan Sisi Timur



Gambar 4. 3 Pemanfaatan Lahan di Jalan Balai Kota Sisi Timur



Gambar 4.4 Pemanfaatan Lahan di Jalan Pahlawan Sisi Timur

Tabel 4.6 Pemanfaatan Lahan Di Sisi Barat Jalan Balaikota Menuju Jalan Pahlawan

Kode Peta	Nama Bangunan	Alamat	Status Kepemilikan
A1	Taman Sarinah	Jalan Balaikota	Pemerintah
A2	Rumah Makan Sarinah		Swasta
A3	Batalyon Zeni Tempur 10		Pemerintah
A4	Bangunan Rumah		Swasta
A5	Forum Anak Kota Pasuruan		Pemerintah
A6	Bangunan Rumah		Swasta
A7	Bangunan Rumah		Swasta
A8	Bangunan Rumah		Swasta
A9	Bangunan Rumah		Swasta
A10	KODIM 0819 Pasuruan	Jalan Pahlawan	Pemerintah
A11	Kantor DPW Partai Golkar		Swasta
A12	Bangunan Rumah		Swasta
A13	SD Tribahasa Harapan Bangsa		Pemerintah
A14	Bangunan Rumah		Swasta
A15	Taman Kota Pasuruan		Pemerintah
A16	Taman Makam Pahlawan		Pemerintah
A17	Bank Jatim cabang Pasuruan		Swasta
A18	Perkantoran Pemerintah Kota Pasuruan		Pemerintah
A19	Stadion Untung Suropati		Pemerintah
A20	PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk		Pemerintah
A21	Ruko		Swasta
A22	Bangunan Rumah		Swasta



Kode Peta	Nama Bangunan	Alamat	Status Kepemilikan
A23	Bangunan Rumah		Swasta
A24	Ruko		Swasta

Sumber: Hasil Analisis, 2021



Gambar 4.5 Prosentase Status Kepemilikan Lahan di Jalan Balaikota dan Jalan Pahlawan Sisi Barat



Gambar 4.6 Prosentase Pemanfaatan Lahan di Jalan Balaikota dan Jalan Pahlawan Sisi Barat



Gambar 4.7 Pemanfaatan Lahan di Jalan Balai Kota Sisi Barat



Gambar 4.8 Pemanfaatan Lahan di Jalan Pahlawan Sisi Barat



4.1.3 Analisis Histori

Bangunan Cagar Budaya pada kawasan Hereenstraat di Jl. Pahlawan & Jl. Balai Kota memiliki sejarah masing – masing yang bisa di lihat di Tabel 4.1 untuk dijadikan bahan pelestarian bangunan Cagar Budaya di Kota Pasuruan.

Tabel 4.7 Histori Bangunan Cagar Budaya Kota Pasuruan

Bangunan	Sejarah	Analisis
Nama : Gereja St Antonius Padova Lokasi : Jl. Balai kota No 1	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pada tahun 1975 gedung gereja baru dibangun di sebelah timur gedung gereja lama. ➤ Pada tahun 1993 kursi gereja yang terbuat dari besi dan spons kemudian diganti dengan kursi kayu. ➤ Pada tahun 1995 dibangun gapura kearah jalan balai kota. ➤ pada tahun 1998 terjadi kerusakan di kota Pasuruan yang mengakibatkan beberapa bagian bangunan mengalami kerusakan seperti jendela, dan dinding. 	<p>Gereja ini memiliki gaya Arsitektur Neo Gothic yang terlihat dengan denah berbentuk basilica (Salib), bangunan tinggi (vertikal), dan ramping. Konstruksi menggunakan “kontruksi kerangka atau skelet”, yaitu atap runcing, tinggi, dan simetris yang bertumpu pada 6 pasang tiang tinggi bergaya koronthia sepanjang dinding. Gereja saat ini masih dalam kondisi baik dan tetap difungsikan sebagai sarana ibadah umat Katolik di Kota Pasuruan</p>
Nama : Gedung SMK Untung Suropati / Gedung Harmonie Lokasi : Jl. Pahlawan	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Tahun 1858 Gedung ini awalnya didirikan sebagai Ballroom untuk memfasilitasi warga Eropa khususnya Belanda dalam hal tempat hiburan. ➤ Tahun 1870 yang memberikan izin semakin luas pada perusahaan swasta Eropa untuk menanamkan investasinya di Hindia Belanda, banyak perusahaan, industri dan perkebunan didirikan. ➤ Tahun 1921 diresmikan dan diberi nama Societeit Harmonie sebagai ruang dansa, billiard, bermain kartu, ruang servis, teater, ruang pertemuan, dan penginapan. ➤ Tahun 1947 societeit ini beralih fungsi menjadi markas TRIP, karena letak dan arsitektur bangunan ini sesuai dengan konsep pertahanan. ➤ Tahun 1962 kembali beralih fungsi sebagai tempat-tempat pertemuan dan pertunjukan kesenian rakyat dengan nama Gedung 22 Rakyat. ➤ Tahun 1964 nama Gedung Rakyat diganti YPK Untung Surapati yang difungsikan sebagai sarana 	<p>Bentuk bangunan bergaya Indische Empire yang membujur timur-barat, menghadap barat dikelilingi halaman yang berada di depan, belakang, dan samping, dan berdenah simetris yang terdiri dari teras depan, dan belakang, central room, dan panggung. Gedung SMK Untung Suropati telah mengalami perubahan luas. Awalnya sertifikat tahun 1970. Berdasar surat ukur yang diterbitkan pada 1955, luas Gedung Harmoni 6.502 meter persegi. Sekarang tinggal 6.000 meter persegi. Sebab, yang 502 meter persegi diminta menjadi akses Jalan Tengger di sisi utara gedung. Ada tambahan ruang kelas di sisi sekitar bangunan utama. Gedung SMK Untung Suropati juga terus mendapatkan rehabilitasi secara rutin agar kondisi bangunan tetap terjaga.</p>



Bangunan	Sejarah	Analisis
<p>Nama : Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI) Lokasi : Jl. Pahlawan.</p>	<p>pendidikan sekolah kejuruan dengan penambahan ruang-ruang kelas pada bangunan lama maupun pendirian bangunan baru.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Tahun 1830 Pasca Undang-Undang Gula dan Agraria yang memberikan izin semakin luas perusahaan swasta Eropa menanamkan investasinya di Hindia Belanda, banyak didirikan pabrik-pabrik dan perkebunan komoditi ekspor. ➤ Pada 20 mei 1887 status Het Proefstation Oost-Java ditetapkan oleh para donator dan para pengusaha. ➤ Tanggal 9 Juli 1887 mendapat persetujuan dari Pemerintah Hindia Belanda. Hingga saat ini Het Proefstation Oost-Java telah berganti nama beberapa kali. ➤ Tanggal 1 januari 1907 Het Proefstation voor Suikerriet in West Java dan Het Proefstation Oost-Java dilebur menjadi Het Proefstation voor de Java-Suikerindustrie yang berkedudukan di Pasuruan. ➤ Pada 1 Juni 1942, era penjajahan Jepang, Proefstasion ini ditempatkan dibawah yurisdiksi Gunsei Kanbu (Administrasi Militer Jepang) dengan nama Togyo Shinkesho (Pusat Penelitian Gula). ➤ Pada awal 1945 terdapat 3 orang pegawai Indonesia yang bertugas di proefstasion ini sebagai penasihat bagi pemerintah Jepang. ➤ Pada bulan Desember Tahun 1957 perkebunan Belanda diambil alih oleh Pemerintah Republik Indonesia, pusat penelitian ini dinamakan Balai Penyelidikan Perusahaan-Perusahaan Gula (Experiment Station for Sugar Estates). ➤ Pada tahun 1965 berganti nama kembali menjadi Balai Penyelidikan Perusahaan Perkebunan Gula (Indonesian SugarExperiment Station), dan akhirnya dinamakan sebagai Balai Penelitian Perusahaan Perkebunan Gula (Indonesian Sugar Research Institute) 	<p>Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia terdiri atas ini terdiri dari beberapa bangunan dalam satu kompleks atau situs bangunan yang berfungsi sebagai Pusat Penelitian Gula dan Tebu.</p>



Bangunan	Sejarah	Analisis
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pada 1 Januari 1982. Walaupun nama dari Proefstation di Pasuruan ini telah berganti beberapa kali namun tetap disingkat sebagai BP3G. ➤ Tanggal 11 Mei 1987, BP3G menjadi Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI) atau Indonesian Sugar Research Institute. 	
Nama : Taman Kota Pasuruan Lokasi : Jl. Pahlawan	Taman kota yang dibangun satu paket dengan Societeit Harmonie tahun 1921 menjadi bagian perkembangan tata ruang kota yang diperuntukan sebagai tempat rekreasi dan hiburan.	Saat ini Taman Kota dalam proses revitalisasi dengan tetap mengedepankan aset Cagar Budaya dan waterfront Sungai Gembong dan dalam proses perencanaannya atas rekomendasi dan koordinasi dari BPCB Jawa Timur

Sumber: Hasil Analisis, 2021

4.1.4 Analisis Legalitas

Pada Kawasan Heerenstraat Kota Pasuruan, terdapat beberapa bangunan yang telah ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya. Bangunan cagar budaya tersebut antara lain:

Tabel 4. 8 Daftar Bangunan Cagar Budaya di kawasan Heerenstraat Kota Pasuruan

No	Bangunan Cagar Budaya	Nomor Penetapan	Alamat	Fungsi Kegiatan
1.	Gereja St. Antonius Padova;	SK Walikota Pasuruan Nomor 188/166/423.011/2020	Jl. Balai kota No. 1	Peribadatan
2.	Gedung SMK Untung Harmonie	SK Walikota Pasuruan Nomor 188/166/423.011/2020	Jl. Pahlawan	Pendidikan
3.	Pusat Penelitian Perkebunan Gula Indonesia (P3GI)	SK Walikota Pasuruan Nomor 188/166/423.011/2020	Jl. Pahlawan	Pendidikan
4.	Taman Kota Pasuruan	SK Walikota Pasuruan Nomor 188/166/423.011/2020	Jl. Pahlawan	Ruang Publik

Sumber : SK Walikota No. 188/166/423.011/2020

Kawasan Heerenstraat di Kota Pasuruan memiliki beberapa bangunan kuno diantaranya Gereja St. Antonius, Gedung P3GI, Gedung SMK Untung Surapati, dan Taman Kota. Berbagai icon bangunan bersejarah ini, akan dipadukan dalam wisata Kota Pusaka sebagai sarana pembelajaran masyarakat. Berdasarkan pemanfaatan



lahan yang ada, terdapat beberapa bangunan yang memiliki arsitektural kuno eropa yang masih terjaga pada Kawasan Heerenstraat, sehingga dapat diusulkan legalitasnya sebagai bangunan cagar budaya di Kota Pasuruan, diantaranya:

- a. SDN Pekuncen
- b. Yon Sipor
- c. Rumah Dinas Wakil Wali Kota Pasuruan
- d. Gedung BPKA Kota Pasuruan

4.1.5 Analisis Aktivitas

Ruang selalu berkaitan erat dengan kehidupan manusia, karena manusia bergerak, beraktivitas, dan berada di dalamnya. Maka perancangan ruang harus selalu didasarkan manusia. Pertimbangan terhadap aktivitas yang digunakan manusia di dalam ruangan sangat menentukan fungsi, kebutuhan, dan pola hubungan ruang yang diciptakan. Menurut Rapoport (2013), konsep dari tata ruang dipengaruhi oleh faktor manusia (Man) dan lingkungan (environment) dengan manusia sebagai pelaku utama dalam membentuk tata ruang. Dalam hal ini, aktivitas manusia menjadi faktor utama dalam proses terbentuknya lingkungan suatu hunian serta berperan penting menentukan kebutuhan ruang-ruang yang tersedia.

Pola aktivitas pemanfaatan ruang memiliki beberapa faktor yang mempengaruhi ruang aktivitas, pelaku aktivitas, dan waktu aktivitas. Menurut Hakim (2011), elemen-elemen lingkungan yang bersangkutan dengan lansekap ruang luar antara lain adalah bahan material lansekap, skala, sirkulasi dan parkir, tata hijau, pencahayaan, perkerasan lantai, kenyamanan, drainase, rekayasa lansekap, serta dinding penahan tanah. Perencanaan sebuah kawasan publik akan berkaitan dengan atribut ruang seperti tempat sampah, papan nama, bangku, atau elemen atraksi lainnya. Selain ruang aktivitas, pola aktivitas juga dipengaruhi oleh pelaku aktivitas itu sendiri. Sebuah ruang berhasil mendukung dan memfasilitasi aktivitas tergantung bagaimana desain dari sebuah ruang memberitahukan kepada pengunjung cara untuk menggunakan ruang tersebut. Kegiatan selalu mengandung empat hal dasar: pelaku, macam kegiatan, tempat dan waktu berlangsungnya kegiatan (Haryadi & B. Setiawan, 2010).

Untuk mengetahui pola aktivitas pemanfaatan ruang pada kawasan studi yang merupakan kawasan wisata ini, aspek kawasan wisata dan elemen-elemen lingkungan



yang bersangkutan dengan ruang aktivitas akan menjadi elemen kajian atau variabel dalam tahap identifikasi pada penelitian ini. Selain itu, elemen aktivitas berupa pelaku pengguna menjadi variabel penting dalam menganalisa pola aktivitas pemanfaatan ruang nantinya.

4.1.5.1 Identifikasi Pola Kegiatan Pada Koridor Kawasan Heerenstraat

Kawasan sepanjang koridor Jalan Pahlawan dan Jalan Balaikota merupakan kawasan yang menyimpan banyak historical landmark Kota Pasuruan di era colonial. Kawasan Heerenstraat di Kota Pasuruan memiliki beberapa bangunan kuno diantaranya Gedung P3GI, SDN Pekuncen, SMK Untung Surapati, Taman Kota dan Balaikota Pasuruan. Berbagai icon bangunan bersejarah ini, akan dipadukan dalam wisata Kota Pusaka sebagai sarana pembelajaran masyarakat. Berbagai Masyarakat yang selama ini hanya mengenal luarnya saja, bisa mengenal lebih jauh pengembangan Kota Pusaka dipusatkan pada kawasan Heerenstraat yang banyak berdiri gedung-gedung bersejarah tersebut kegiatan masyarakat yang selama ini bertempat di kompleks GOR akan dipindahkan dikawasan Kota Pusaka.

Selain sebagai kawasan wisata sejarah, bangunan-bangunan yang ada di sepanjang jalan pahlawan dan jalan balai kota juga di dimanfaatkan sebagai kawasan pemerintahan serta kawasan perdagangan dan jasa. Dari pemanfaatan lahan yang ada di kawasan Heerenstraat sarana dan prasarana yang disediakan pun cukup beragam, sarana yang tersedia yaitu adanya taman rekreasi, lapangan olahraga, rumah makan, tempat ibadah, kawasan pendidikan. Sistem transportasi di kawasan ini keseluruhan didominasi oleh transportasi kendaraan bermotor. Keramah tamahan akan dikaitkan dengan keramahan lingkungan seperti penggunaan vegetasi, material, dan atribut penunjang atau pelengkap lainnya untuk mewujudkan keamanan dan kenyamanan pengunjung wisata sejarah dan masyarakat yang melakukan aktifitas di kawasan Heerenstraat.

4.1.5.2 Zona dan Atribut Ruang pada Kawasan Heerenstraat Kota Pasuruan

Kawasan Hareenstraat Kota Pasuruan ini memiliki fisik ruang yang beragam, serta daya tarik, fasilitas, dan karakteristik yang berbeda-beda yang mana disesuaikan dengan aktivitas dan fungsi yang ditampung. Pada penelitin



ini, area kawasan Hereenstratt akan dibagi menjadi 3 (tiga) blok area yang terdiri dari blok area A (area pendidikan), B (area pemerintahan dan area konservasi budaya), C (Permukiman, peribadatan, perdagangan dan jasa). Pembagian blok area ini didasarkan pada lokasi area. Tiap blok area memiliki atribut ruang yang berbeda-beda baik dari jenis, ukuran, dan tata letaknya.

4.1.5.3 Pola Aktivitas Pemanfaatan Ruang Kawasan Hereenstraat

Dari pengamatan di hari kerja di Kawasan Hereenstraat Kota Pasuruan terlihat intensitas mobilitas pengguna kawasan tersebut di dominasi oleh pegawai yang bekerja di kompleks pemerintahan dan masyarakat yang bekerja di bidang perdagangan dan jasa. pemanfaatan ruang yang dilakuka oleh masyarakat umumnya terdiri dari aktivitas pemerintahan, perdagangan dan jasa, wisata sejarah. Apabila dilihat dari intensitas penggunaan ruang publik, untuk hari kerja senin-jumat aktivitas masyarakat paling ramai sedangkan untuk hari sabtu-minggu penggunaan ruang publik cukup sepi. Berikut merupakan penjabaran mengenai aktivitas di kawasan Hereenstraat.

1. Pendidikan

Aktivitas pendidikan banyak dilakukan di Blok area A, yaitu area sekolah dan sekitarnya, dimana jika hari kerja akan dipenuhi oleh siswa siswi yang sedang bersekolah di area tersebut. Pemanfaatan ruang terjadi di bahu jalan hingga badan jalan sehingga bertumpang tindih dengan aktivitas masyarakat yang berkendara dan sirkulasi, baik sirkulasi kendaraan maupun pejalan kaki.

2. Pemerintahan

Aktivitas pemerintahan dilakukan di sepanjang blok A dan B. dimana pemanfaatan ruang oleh masyarat terjadi di satu lingkup kawasan yang terdiri dari beberapa kantor dinas. Aktivitas yang terjadi tidak hanya oleh pegawai kantor dinas pemerintahan namun dari beberapa kalangan masyarakat yang sedang mengurus dokumentasi.

3. Kawasan Cagar Budaya

Aktivitas yang terjadi di kawasan cagar budaya berada di blok B. dimana pemanfaatan ruang terjadi di sepanjang koridor jalan pemuda dan jalan balai kota, ha ini di dominasi oleh pengunjung yang ingin mengetahui



tentang kawasan Pusat Penelitian Perkebunan Gula, serta bangunan-bangunan peninggalan kolonial yang ada di sekitaran Pusat Penelitian Perkebunan Gula.

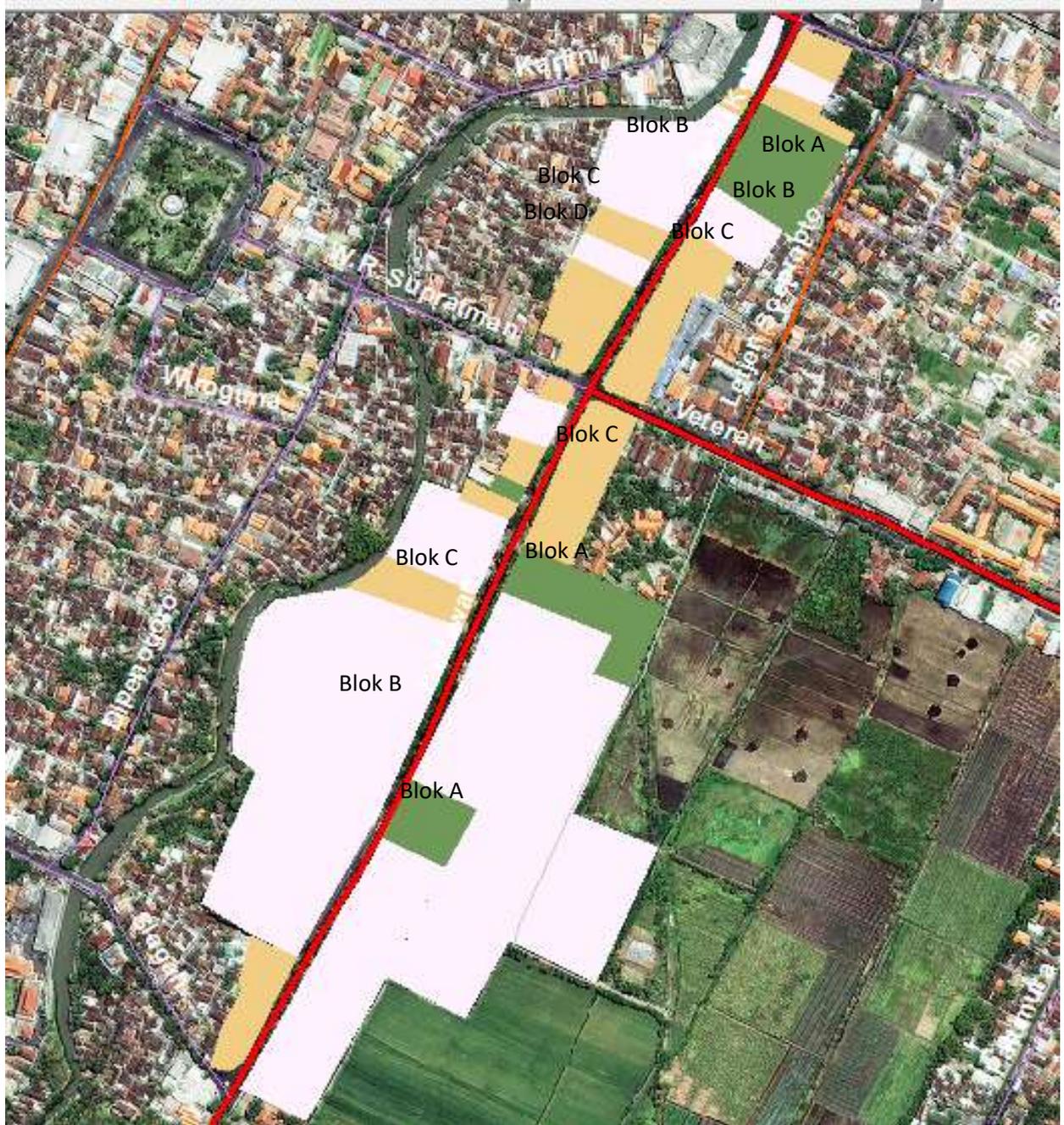
4. Perdagangan dan Jasa

Aktivitas jual-beli banyak dilakukan di blok B dan C yaitu area pertokoan dan rumah makam. Dimana masyarakat membentuk keramaian di sepanjang badan jalan sehingga akan bertumpang tindih dengan aktivitas masyarakat pengendara lainnya.

5. Peribadatan

Aktivitas peribadatan dilakukan di blok C yaitu bangunan gereja. Dimana masyarakat memanfaatkan badan jalan pada saat kegiatan beribadah dan keagamaan lainnya.

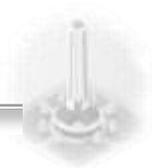
Aktivitas masyarakat yang paling banyak dilakukan adalah aktivitas jual beli dan pemerintahan. Ragam aktivitas terbanyak berada di area A (area pendidikan) dan area B (area pemerintahan dan area konservasi perkotaan). Hal ini terjadi di hari kerja senin-jumat. Untuk hari libur sabtu-jumat aktivitas masyarakat cukup sepi.



Gambar 4.9 Pola Aktivitas Pemanfaatan Ruang di Kawasan Heerenstraat

4.1.6 Analisis Partisipatif

Analisis partisipatif dilakukan untuk mengetahui dan mengidentifikasi pelaku-pelaku yang berbeda beserta kepentingannya terhadap suatu rencana, program atau proyek. Analisis ini bertujuan untuk memperoleh gambaran mengenai semua lembaga dan kelompok yang berperan di daerah tersebut, menyelidiki kepentingan



atau prioritas pihak-pihak tersebut, meneliti kekhawatiran dan konflik antara kelompok yang berbeda serta memberikan wawasan terhadap potensi dan kelemahan yang dimiliki setiap kelompok, dan menelaah konsekuensi dan implikasi yang perlu dipertimbangkan dalam perencanaan (Wicaksono, 2001 : VI-8).

Analisis ini digunakan untuk mengetahui dan mengidentifikasi pelaku – pelaku yang berbeda beserta kepentingannya terhadap suatu rencana, program, rencana atau proyek. Hasil yang diharapkan dari analisis partisipatif adalah :

- Memperoleh gambaran mengenai semua lembaga dan kelompok yang berperan di daerah tersebut.
- Analisis terhadap kelompok – kelompok tersebut apakah mereka terdiri dari sub – sub unit yang homogen dengan masalah atau memiliki kepentingan yang khas.
- Menyelidiki kepentingan atau prioritas pihak –pihak tersebut.
- Meneliti kekhawatiran dan konflik antara kelompok yang berbeda serta memberikan wawasan terhadap potensi dan kelemahan yang dimiliki setiap kelompok.
- Menelaah konsekuensi dan implikasi yang perlu dipertimbangkan dalam perencanaan.

Berikut merupakan matriks partisipatif masing-masing stakeholder dalam pengembangan kawasan heerenstraat Kota Pasuruan:



Tabel 4. 9 Analisis Partisipatif

No.	Kelompok	Kepentingan	Kekhawatiran	Konflik	Potensi	Kelemahan	Implikasi
1.	Masyarakat Kota Pasuruan	Meningkatkan kesejahteraan hidup melalui kegiatan pelestarian kawasan	Pengetahuan tidak berkembang karena kurangnya tingkat pengetahuan masyarakat	1 dan 2	Sebagai aset sumber daya manusia yang menjalankan berbagai kegiatan pelestarian kawasan	Pemikiran yang masih kolot dan terbelakang menghambat pemahaman terhadap pelestarian kawasan yang berkelanjutan	Masyarakat bersama pemerintah bekerja sama untuk mewujudkan pelestarian kawasan yang berbasis pada rakyat.
2.	Pemerintah Kota Pasuruan	Meningkatkan PAD dan PDRB dengan mensinergikan program-program pembangunan di masing-masing dinas untuk pelestarian kawasan	Penurunan pendapatan daerah serta isu-isu politik pemimpin yang akan merubah arah pembangunan Kota Pasuruan	-	Kota Pasuruan mempunyai fokus pembangunan yang tertuang dalam RPJMD yang harus terus dilaksanakan dan di evaluasi.	Kurangnya kerjasama antar sektor untuk membangun pelestarian kawasan di Kota Pasuruan, masih terpaku pada ego sektoral masing-masing SKPD	Pemerintah mengkaji ulang kebijakan pelestarian kawasan yang berbasis kepada masyarakat.
3.	Kelompok Peduli Sejarah	Menjalankan usaha pelestarian kawasan dan meningkatkan kesadaran masyarakat terhadap bangunan cagar budaya	Penetapan aturan-aturan lain yang berhubungan dengan pelestarian kawasan	3 dan 2 3 dan 1	Sektor pariwisata merupakan sektor penyumbang dalam PDRB daerah, sehingga kelompok sejarah mempunyai peranan dalam pembentukan struktur perekonomian di Kota Pasuruan	Pemberdayaan masyarakat oleh kelompok sejarah masih kurang	Dalam hal ini pemerintah perlu menegaskan beberapa regulasi tentang pelestarian kawasan dan peraturan lain terkait agar kegiatan perekonomian pada sektor pariwisata menjadi harmonis.
4.	Perguruan Tinggi	Menjalankan program-program	Alokasi dana yang tidak sesuai	4 dan 2	Mengadakan program-program	Masalah pembagian alokasi anggaran	Pemerintah harus tanggap terhadap semua kondisi



No.	Kelompok	Kepentingan	Kekhawatiran	Konflik	Potensi	Kelemahan	Implikasi
		pemberdayaan masyarakat di Kota Pasuruan untuk mendukung program pelestarian kawasan	dengan kebutuhan pelestarian kawasan		pemberdayaan masyarakat dalam pelestarian heritage	yang tidak merata dan sesuai dengan kebutuhan.	wilayahnya. Menyusun program-program yang dapat menjadi embrio pelestarian kawasan di daerahnya serta intensif berkomunikasi dengan masyarakat.
5.	Swasta/ Investor	Menghasilkan keuntungan dari kegiatan investasi yang dilakukan dan terkendala dengan perijinan dan peraturan lain yang dibuat oleh pemerintah, sehingga dapat mempengaruhi keinginan untuk berinvestasi	Tidak mendapat keuntungan dari kegiatan investasi yang dilakukan.	5 dan 1 5 dan 2	Pihak swasta berperan dalam meningkatkan jumlah investasi, pendapatan daerah, pembangunan infrastruktur serta menyerap tenaga kerja sebagai dampak dari adanya investasi	Berorientasi hanya mendapat keuntungan tetapi seringkali tidak memperhatikan dampak sosial budaya dan lingkungan	Investasi di Kota Pasuruan saat ini meningkat pesat dari tahun ke tahun. Pihak swasta diharapkan berinvestasi pada kawasan-kawasan cagar budaya lain yang ada di Kota Pasuruan agar mendorong keberlanjutan kawasan.
6.	Lembaga/Kelompok Masyarakat	Menjembatani kepentingan anggota dengan pemerintah tentang aspirasi yang ada dalam kelompok masyarakat	Aspirasi kelompok masyarakat tidak dipertimbangkan oleh pemerintah	6 dan 1 6 dan 2	Mengakomodir aspirasi kelompok masyarakat tertentu dalam pelestarian kawasan	Memiliki kekuatan yang lemah untuk ikut dalam penyusunan kebijakan daerah	Bekerjasama dengan pemerintah untuk transfer pengetahuan tentang pentingnya pemberdayaan masyarakat serta bekerjasama dalam pelestarian kawasan melalui masukan dan kritik dari kelompok masyarakat ini.

Sumber : Hasil Analisis, 2021



4.2 Analisis Pengembangan Kawasan Heerenstraat

4.2.1 Analisa Tipologi Dan Analogi

4.2.1.1 Analisa Analogi

Analogi Merupakan salah satu pendekatan bentuk yang digunakan dalam dunia arsitektur. Pendekatan analogi dapat dikatakan berhasil jika pesan yang ingin disampaikan atau objek yang dianalogikan dapat dimengerti oleh mayoritas orang. Dalam konsep analogi, hal yang terpenting adalah persamaan antara bangunan dan objek yang dianalogikan. Maksud persamaan ini adalah pesan yang akan disampaikan nantinya. Bukan benar-benar bentuk atau pun ukuran bangunan yang serupa.

Konsep analogi sendiri terdiri dari berbagai macam karegori berdasarkan tipe analogi yang digunakan yaitu :

- **Analogi personal (Personal Analogy)**

Seorang arsitek yang membayangkan atau mengandaikan dirinya sendiri sebagai bagian dari permasalahan yang ada didalam desain sebuah arsitektur. Hal ini dimisalkan seperti sang arsitek yang seolah-olah membayangkan dirinya sebagai bangunan yang menghadap ke suatu arah tertentu.

- **Analogi Langsung (Direct Analogy)**

Analogi yang paling mudah dimengerti atau dipahami bagi orang-orang lain dibandingkan dengan tipe analogi lainnya. Dengan analogi ini, arsitek akan menyelesaikan permasalahan desain berdasarkan fakta dari cabang-cabang ilmu lain.

- **Analogi Simbolik (Symbolic Analogy)**

Analogi dimana arsitek menyelesaikan permasalahan desain dengan cara menyisipkan makna tertentu secara tersirat. Analogi ini dapat dikatakan sebagai bentuk analogi tidak langsung.

Analogi yang digunakan yaitu Analogi langsung (*Direct Analogy*). Dimana pendekatan bentuk diambil dari mayoritas bentuk bangunan secara makro. Kawasan Heerenstraat mayoritas bangunan bergaya arsitektur kolonial. Arsitektur kolonial yang berkembang di Indonesia pada abad ke – 18 sampai abad ke – 19 sering disebut dengan arsitektur Indische Empire Style. Gaya ini merupakan hasil percampuran



antara teknologi, bahan bangunan dan iklim yang ada di Hindia Belanda dengan gaya “**Indische Empire Style**”.

Ciri – ciri umum gaya arsitektur *Indische Empire Style* yakni tidak bertingkat, atap perisai, berkesan monumental, halamannya sangat luas, massa bangunannya terbagi atas bangunan pokok / induk dan bangunan penunjang yang dihubungkan oleh serambi atau gerbang, denah simetris. Serambi muka dan belakang terbuka dilengkapi dengan pilar batu tinggi bergaya Yunani (Orde Corintian, Ionic, Doric), antar serambi dihubungkan oleh koridor tengah, round-roman arch pada gerbang masuk atau koridor pengikat antar massa bangunan, serta penggunaan lisplank batu bermotif klasik di sekitar atap.

Tampak atau muka bangunan simetris mengikuti denah bangunan yang simetris. Elemen muka bangunan yang memperkuat gaya bangunan *Indische Empire Style* ini antara lain bentukan kolom dan material pembentuknya. Untuk bahan bangunan seperti besi , adanya penambahan elemen – elemen yang bertujuan untuk lebih menyesuaikan dengan iklim tropis Indonesia.

4.2.1.2 Analisa Tipologi

Analisa Tipologi digunakan dalam hal ini adalah Analisis deskriptif, yaitu Analisis yang bertujuan untuk mengidentifikasi bangunan bersejarah atau peninggalan yang ada di Kota Pasuruan untuk diaplikasikan ke dalam bentuk. Analisis deskriptif terdiri dari Analisis komparatif yaitu dengan membandingkan antara kondisi eksisting dengan tinjauan kebijakan wilayah yang ada. Metode Analisis yang digunakan adalah metode statistika explanatory dengan menggunakan gambar, tabel, diagram.

Tabel 4.10 Analisis Tipologi

<p>Tipologi berdasarkan bentukan atap</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atap yang paling banyak dipakai pada rumah yang diteliti adalah jenis atap perisai dan gewel. Atap perisai cenderung digunakan pada rumah awal orang kolonial Belanda sehingga pada perkembangannya bentukan tersebut menjadi bentukan atap mayoritas. 	
---	--



	
<p>Tipologi berdasarkan elemen pada dinding Pintu</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pintu adalah salah satu elemen yang penting pada fasade bangunan. Pada penataan pintu dan jendela utama (fasade) dijumpai memiliki kecenderungan dominan, yaitu bersifat simetris. Jenis pintu dan jendela utama yang cenderung dominan pada fasade rumah adalah pintu ganda. 	
<p>Tipologi berdasarkan elemen pada lantai</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lantai menggunakan penutup dari teraso yang bias menyerap panas, sehingga ruang yang ada didalamnya cenderung lebih dingin. • Perbedaan ketinggian lantai luar dengan lantai dalam pada rumah tinggal dimaksudkan untuk dapat mengurangi debu yang terbawa dari angin luar. 	

Sumber: Hasil Analisis 2021

4.2.2 Analisa Tapak

4.2.2.1 Pencapaian

Pencapaian menuju ke kawasan koridor Heerenstraat di Jl. Balaikota dan Jl. Pahlawan dapat dicapai dari beberapa arah (ada 3 titik).

Heerenstraat di Jl. Balaikota (Utara)

- Barat : Dapat dilalui dari Jl. Soekarno Hatta
- Utara : Dapat dilalui dari Jl. Komodor Yos Sudarso
- Timur : Dapat dilalui dari Jl. Letjen Panjaitan
- Selatan : Dapat dilalui dari Jl. Pahlawan

Heerenstraat di Jl. Balaikota & Jl. Pahlawan.

- Barat : Dapat dilalui dari Jl. Wr. Supratman
- Utara : Jl. Balaikota
- Timur : Dapat dilalui dari Jl. Veteran



- Selatan : Jl. Pahlawan
Heerenstraat di Jl. Pahlawan (Selatan)
Barat : Dapat dilalui dari Jl. Wr. Supratman
Utara : Dapat dilalui dari Jl. Pahlawan
Selatan : Dapat dilalui dari Jl. Dr. Wahidin



Gambar 4.11 Site plan Kawasan Heerenstraat (Jl. Balaikota – Jl. Pahlawan)

4.2.2.2 Aksesibilitas

Aksesibilitas menuju kawasan Heerenstraat mudah dijangkau karena lokasi berada ditengah kota pasuruan dan dapat menggunakan transportasi darat yaitu kendaraan roda dua (*motor*). Kendaraan roda empat (mobil pribadi, angkutan umum, Bis wisata), Becak, Jalan kaki.

Kawasan Heerenstraat dekat dengan terminal lama dan stasiun kota pasuruan, sehingga dapat berjalan kaki, menggunakan motor, ataupun becak dan mobil.



4.2.2.3 Orientasi Matahari Dan Arah Angin (Klimatologi)

A. Matahari

Secara umum suhu maksimal udara di kota Pasuruan pada siang hari (pukul 8.00-17.00 WIB) mencapai 31 °c dan secara minimal suhu udaranya mencapai 26 ° c. Sedangkan suhu udara rata-rata pada malam hari (pukul 17.00-24.00 WIB) secara maksimal mencapai 27 °c dan secara minimal mencapai 26 °c.

Dampak matahari pada site adalah penggunaan bahan yang tidak begitu menyerap energi dari matahari, karena salah satu persyaratan adalah tidak mendapat sinar matahari secara langsung.

Di bawah ini adalah beberapa jenis penggunaan material berdasar dari daya pantul dan daya serap kalor matahari :

Tabel 4.11 Jenis material bahan terhadap daya serap dan pantul matahari

No	Material	Daya Pantul (%)	Daya Serap (%)
1	Pohon (batang pohon , bagian pohon)	25	75
2	Pasir (Sand)	47	53
3	Air (water)	10	90
4	Batu (Stone)	50	59
5	Rumput (Greas)	30	70
6	Kerikil (Brick stone)	47	53

Sumber : Neufret Architect Data

Dan juga adanya kanopi pada area bukaan agar memperoleh suasana ruang yang nyaman dengan suhu *termal konstan*, lihat gambar di bawah ini :

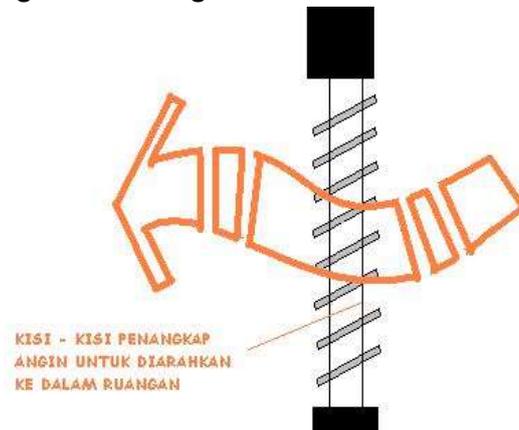


Gambar 4.12 Pengaplikasian kanopi pada bukaan

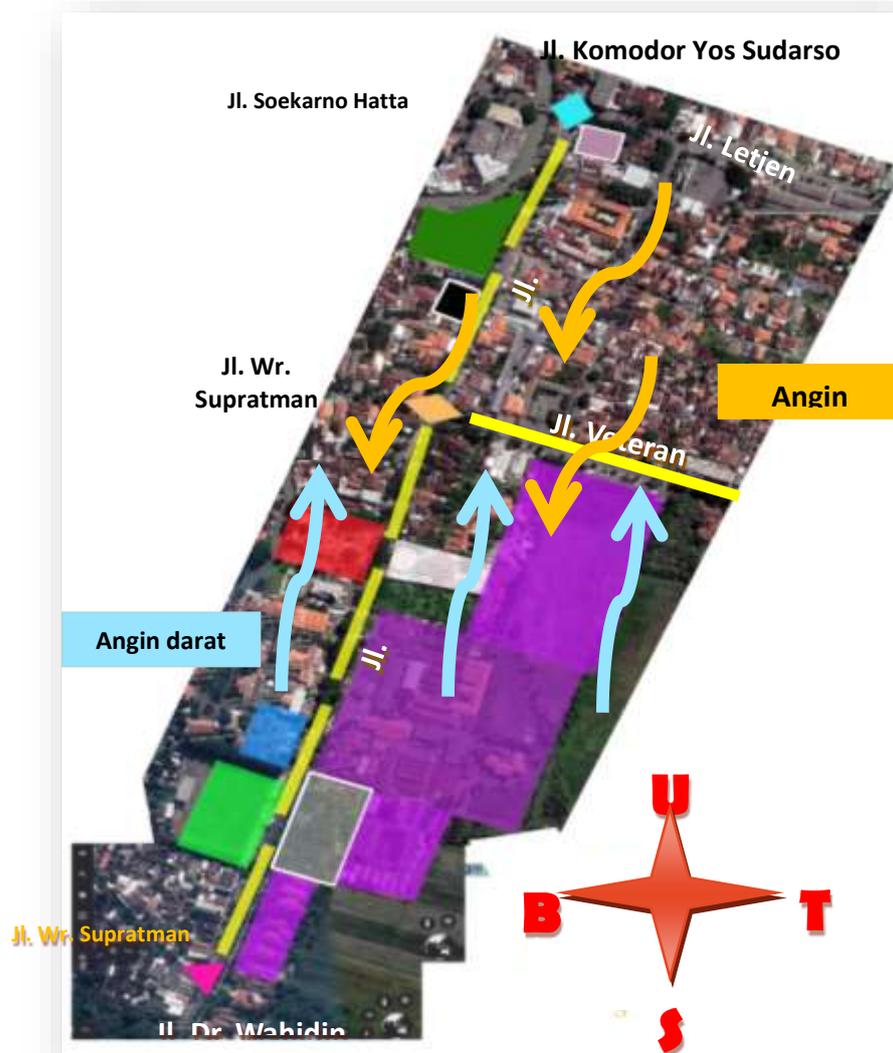


B. Angin

Kondisi angin pada site tidak terlalu kencang, namun untuk mendapatkan angin yang optimal untuk ke ruangan maka dibuat kisi-kisi penangkap angin. Kecepatan angin yang berkisar antara 16 km / h di kelembapan 60% di terima oleh permukaan dinding bangunan maka, bangunan dapat menangkap angin serta dapat beradaptasi dengan berbagai kondisi angin:



Gambar 4.13 Proses angin melewati kisi-kisi



Gambar 4.14 Proses angin melewati kisi-kisi

4.2.3.4 Kontur Dan Drainase

A. Kontur

Kontur pada kawasan Herenstraat rata-rata datar dengan dominan perkerasan / aspal yang berfungsi untuk Akses Utama / Jalan Utama.



Gambar 4.15 Kontur Datar dengan perkerasan Aspal.

B. Drainase

Fungsi utama dari drainase perkotaan adalah membawa aliran air hujan secepat mungkin untuk dibuang tanpa terjadi genangan pada waktu musim hujan. Saluran drainase sebagai pendukung jalan di wilayah perencanaan yang ada saat ini terdapat Jl. Pahlawan – Jl. Balaikota. Penambahan saluran drainase dikiri – kanan jalan di wilayah perencanaan harus ditunjang dengan pembenahan saluran primer dan sekunder dalam satu DAS. Selain pembenahan sistem drainase juga perlu dijaga agar saluran drainase harus dijaga kebersihannya agar aliran air tidak terhambat.



Gambar 4.16 Kontur Datar dengan perkerasan Aspal.

4.2.2.5 View

A. View Ke Dalam (View To Site)

Kawasan Heerenstraat di Jl. Balaikota dapat dilihat dari Jl. Soekarno Hatta, Jl. Komodor Yos Sudarso, dan Jl. Letjen Panjaitan.



Gambar 4.17 View to site dari arah arah Jl. Soekarno Hatta, Jl. Komodor yos sudarso, dan Jl Letjen Panjaitan

View to site landmark yang dapat dilihat dari Jl. Balaikota antara lain :

1. Gereja St. Antonius
2. Yonzipur
3. Rumah Dinas Wakil Walikota

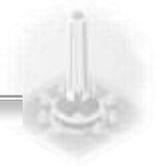
Sedangkan kawasan Heerenstraat di Jl. Pahlawan dapat dilihat dari Jl. Balaikota, Jl. WR. Soepratman, Jl. Veteran dan Jl. Wahidin.

View to site landmark yang dapat dilihat dari Jl. Pahlawan antara lain :

1. Taman Kota
2. Gedung Harmonie
3. Rumah Dinas P3GI
4. P3GI
5. Pemkot Kota Pasuruan
6. Stadion Untung Suropati



Gambar 4.18 View to site dari arah Utara ke Selatan, Jl. Balaikota menuju Jl. Pahlawan.



Gambar 4.19 View to site dari arah Selatan ke Utara Dari Jl. Dr. Wahidin.

B. View Ke Luar (View From Site)

View ke Selatan dari arah utara kawasan Heerenstraat di Jl.Pahlawan yaitu dapat melihat Jl. Dr. Wahidin dan Jl. Wr. Supratman.



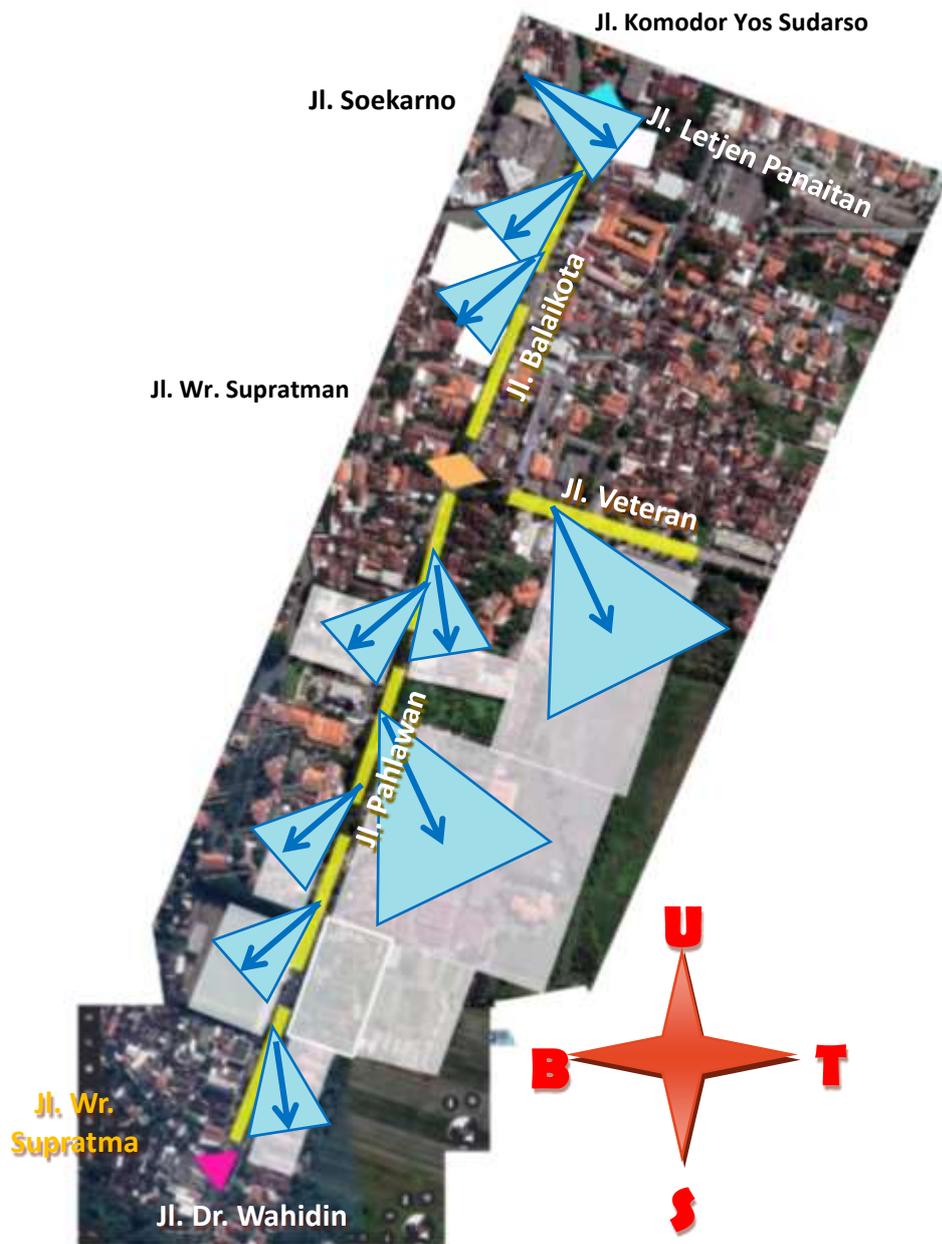
Gambar 4.20 View from site dari arah utara ke selatan Dari Jl. Pahlawan



Gambar 4.21 View from site dari arah selatan ke utara Dari Jl. Balaikota



Gambar 4.22 View from site dari arah selatan dari Jl. Balaikota



Gambar 4.23 view dari segala arah di kawasan Heerenstraat

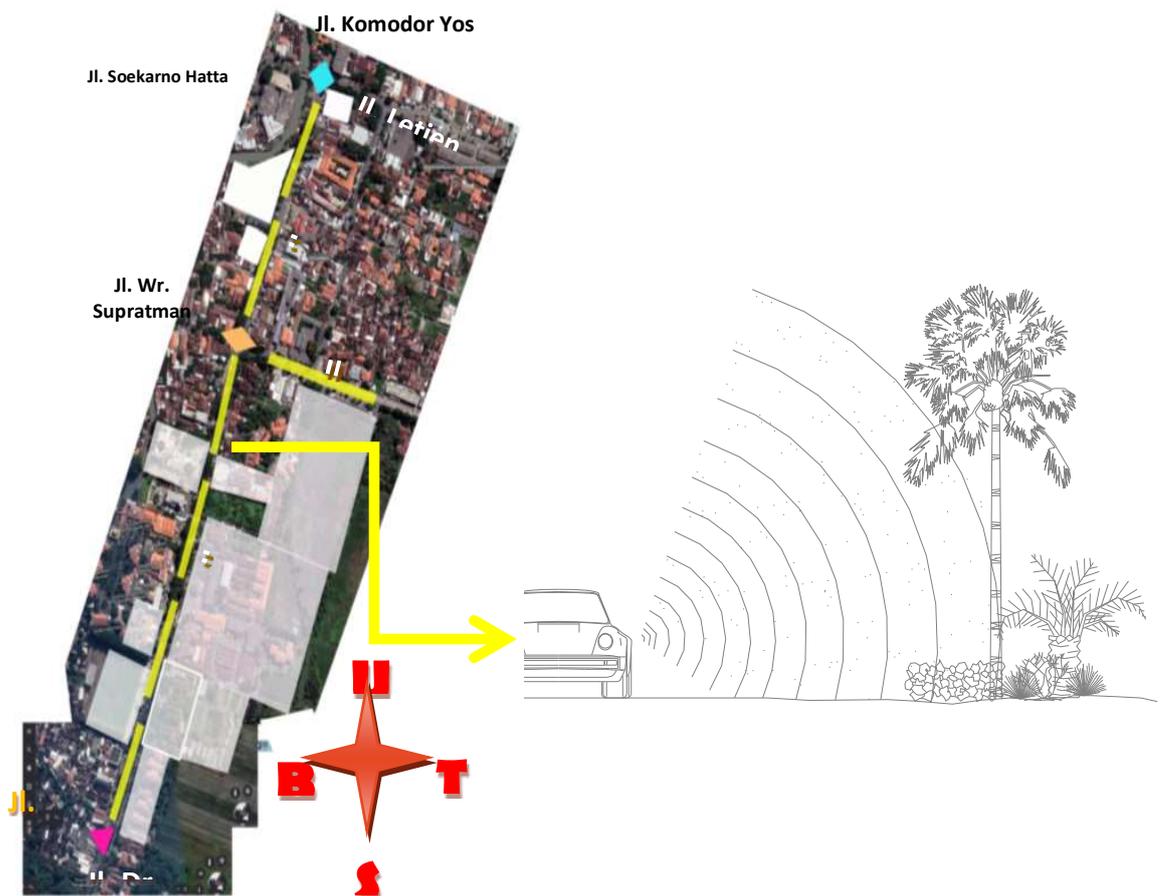
4.2.2.6 Kebisingan

Secara kefungsiannya secara umum, Kawasan Heerenstraat bukanlah fasilitas yang membutuhkan tingkat ketenangan tinggi. Sebaliknya kawasan ini dapat menjadi sumber bising bagi lingkungan. Sumber kebisingan yang cukup besar terletak pada Jl. Utama ya Jl. Pahlawan & Jl. Balaikota (Tanda Kuning). Untuk Bangunan Privat sangat dibutuhkan Vegetasi untuk mengatasi tingkat kebisingan yang tinggi.



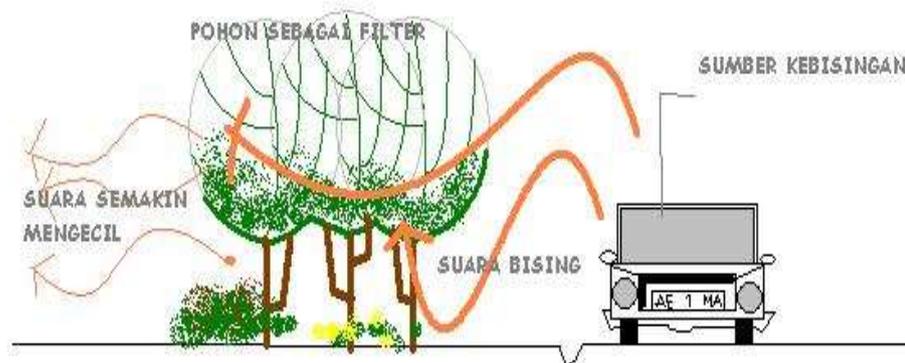
Sumber kebisingan yang cukup besar terletak pada Jl. Utama yaitu Jl. Pahlawan & Jl. Balaikota (Tanda Kuning) Untuk Bangunan Privat sangat dibutuhkan Vegetasi untuk mengatasi tingkat kebisingan yang tinggi. Sebaliknya kawasan ini dapat menjadi sumber bising bagi lingkungan di sekitarnya.

Sumber kebisingan yang cukup besar terletak pada Jl. Utama yaitu Jl. Pahlawan & Jl. Balaikota (Tanda Kuning) Untuk Bangunan Privat sangat dibutuhkan Vegetasi untuk mengatasi tingkat kebisingan yang tinggi.



Gambar 4.24 pemanfaatan tanaman sebagai peredam kebisingan

Selain menempatkan bangunan inti ke area yang paling dalam, untuk mengurangi kebisingan juga dapat memanfaatkan tanaman / pohon sebagai peredam kebisingan.



Gambar 4.25 Pemanfaatan tanaman

4.2.3.7 Vegetasi

A. Jenis Penghijauan Eksisting

Pada site ini terdapat jenis vegetasi yang tumbuh mungkin dapat di manfaatkan sebagai penghijauan eksisting pada lahan sebagai *Barrier* angin, kebisingan, polusi dan debu.

Adapun jenis vegetasi yang ada pada site yaitu :

- ☞ Akasia, yang mempunyai tinggi 8 – 10 meter, berdaun kecil dan cocok untuk pelindung terhadap kebisingan dan debu.
- ☞ Sonokeling, yang mempunyai tinggi 7 – 9 meter, cocok sebagai barrier kota.
- ☞ Jati merak, yang mempunyai tinggi 6 – 8 meter, memiliki daun lebar, serta memiliki nilai komoditi.
- ☞ Asam kranji (*Dialium indium*) berdaun penumpu dan bersirip tunggal. Pada umumnya tingginya hanya 4 meter
- ☞ Johar (*Cassia siamea Lamk*), cocok untuk penghijauan tepi jalan.

B. Penghijauan Buatan

Pada site dengan kondisi angin yang tidak begitu kencang lebih difokuskan kepada penanggulangan dampak kebisingan dan debu :



Gambar 4.26. Penghijauan Lokasi Site

4.2.2.8 Zoning

Zonifikasi tapak didasarkan pada pertimbangan terhadap kondisi tapak secara keseluruhan, meliputi kemudahan pencapaian, pola sirkulasi, kebisingan, ketinggian kontur tapak, potesi view, serta pertimbangan terhadap fungsi-fungsi ruang yang bersangkutan. *Zoning* yang dilakukan bukan hanya memperhatikan kondisi di dalam tapak saja, tetapi juga dipertimbangkan *zoning-zoning* yang telah ada pada daerah di sekitar tapak. Berdasarkan pertimbangan pola-pola di atas, maka pola zonifikasi tapak dapat dibedakan menjadi zona publik, zona, zona semi privat dan zona privat.



Gambar 4.27 Zoning Kawasan Heerenstraat

4.2.2.9 Tatanan Massa

Penataan bangunan pada tapak haruslah sesuai memperhatikan kemiringan kontur yang ada. Beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam penataan massa pada dan akan diterapkan dalam penataan kawasan Heerenstraat Kota Pasuruan adalah:

- Jarak bangunan yang cukup, yaitu $d=2h$ (d =jarak bangunan, h =tinggi bangunan). Dengan memperhatikan jarak antar bangunan maka kedua bangunan tidak akan saling membayangi dan sirkulasi udara di sekitar selubung bangunan dapat mengalir dengan lancar.
- Bangunan yang luas harus ditempatkan pada bagian tapak yang relatif datar, sehingga *cut and fill* dapat dikurangi. Terlalu sering melakukan *cut and fill* pada tanah akan dapat mengurangi kekuatan tanah dalam menahan beban bangunan.
- Bangunan lebih tinggi diletakkan pada bagian tapak yang lebih tinggi pula. Hal ini dilakukan agar view ke luar pada bangunan yang lebih rendah tidak akan terhalang.



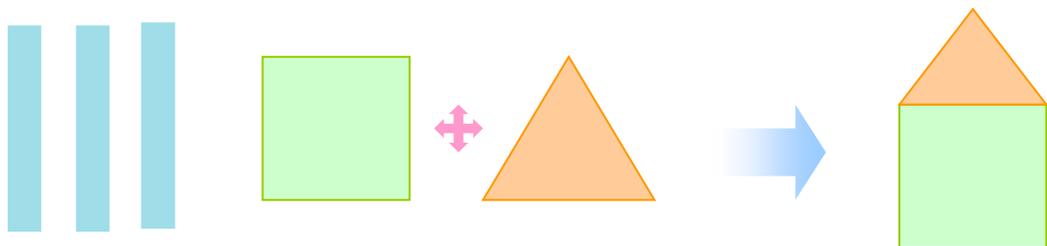
4.2.3. Analisa Bentuk Bangunan

- **Bentuk Bangunan**

Sebuah bangunan dibentuk dari bentukan-bentukan dasar geometri, dan pada umumnya menampilkan sebuah tingkatan hierarki dan biasanya penyusunan komposisi yang jelas dan terpusat menurut sistem geometri.

Bentuk ditentukan oleh adanya hubungan campur tangan dan kegiatan manusia, dan mengenai penentuan secara langsung maupun tidak langsung, tergantung kepada apa-apa saja yang di dalam pemberian bentuk ditentukan secara primer dan kemudian apa yang timbul karena kegiatan primer tersebut.

Bentuk bangunan yang didominasi bentuk persegi, bentuk segitiga, dan tabung yang mendominasi di kawasan Heerenstraat.



Gambar 4.28 Bentuk Bangunan di Kawasan Heerenstraat

- **Struktur Bangunan**

Sistem struktur dan konstruksi yang digunakan perlu memperhatikan beberapa hal, yaitu:

- Mendukung penampilan bentuk arsitektur bangunannya, seperti pada kolom bangunan dengan ornamen-ornamen untuk menunjang estetika bangunan.
- Memenuhi persyaratan kekuatan, mulai dari pondasi, dinding, kolom serta atap dari bangunan.
- Kemudahan dalam pelaksanaannya, material yang mudah ditemukan.
- Mendukung fleksibilitas penggunaan ruang.
- Memperhatikan kondisi tanah yang berkontur, adanya cut and fill untuk mendukung struktur bangunan.

- **Tampilan Bangunan**

Tampilan yang disajikan pada obyek perancangan harus memperhatikan tampilan bangunan yang telah ada, sehingga bisa dilihat keselarasan dengan



lingkungan sekitarnya. Beragam modifikasi yang ditampilkan disesuaikan dengan bentuk denah dan tuntutan lainnya.

- **Bahan Bangunan**

Bahan bangunan yang digunakan pada sistem struktur mempertimbangkan:

- Kesesuaian dengan sistem struktur dan konstruksi yang digunakan
- Sesuai dengan fungsi ruang, kesan dan tampilan dari bentuk yang diinginkan
- Selaras dengan arsitektur daerah setempat
- Memenuhi persyaratan kekuatan
- Kemudahan dalam mendapatkan dan melaksanakannya
- Penggunaan potensi bahan setempat, baik pada bangunan maupun elemen taman, seperti desain lampu taman, sculpture, dan sebagainya. Sehingga potensi sumber daya alam setempat dapat terangkat.

Sistem struktur suatu keseluruhan yang kompleks dan terorganisir yang merupakan hasil dari penggabungan unsur atau bagian yang membentuk suatu kesatuan yang kompleks. Struktur atau sistem struktur merupakan susunan fisik dari bermacam komponen yang terkait satu dengan yang lain dan dirancang serta dibangun untuk berfungsi sebagai kesatuan secara keseluruhan, dan mampu segala macam beban untuk menyalurkan ke dalam tanah. Sebagai contoh sistem struktur yang sederhana misalnya, adanya pondasi, kolom, balok dan lantai.

- **Dimensi Bangunan**

Dimensi ini terkait ukuran bangunan yang dibangun disesuaikan dengan standart atau aturan bangunan yang telah ditetapkan. Tinggi dari bangunan terskala, dan sesuai aturan pemerintahan dimasa kolonial.



BAB 5



REKOMENDASI

5.1. Arahan Pemanfaatan Kawasan Heerenstraat

5.1.1. Ketentuan Pemanfaatan Kawasan Heerenstraat

A. Peruntukkan Lahan

Peruntukan lahan makro merupakan rencana alokasi penggunaan dan pemanfaatan lahan pada kawasan Heerenstraat yang bersifat umum, penentuan rencana tata guna lahan merujuk pada Rencana Tata Ruang Wilayah dan keadaan eksisting kawasan rencana yang telah bersifat permanen atau mutlak peruntukan lahannya.

Peruntukan lahan makro pada kawasan rencana dikelompokkan menjadi 6 fungsi kegiatan yang dominan, yaitu :

1. Area Gereja Katolik St. Antonius diperuntukkan untuk fasilitas peribadatan.
2. Fungsi hunian di sepanjang koridor Jalan Balaikota dan Jalan Pahlawan diarahkan menjadi fungsi kawasan perdagangan.
3. Fungsi bangunan yang bercirikan bangunan kolonial di kawasan cagar budaya P3GI tetap dipertahankan.
4. Area perkantoran pemerintah Kota Pasuruan diperuntukkan sebagai sentra Kantor Pemerintahan.
5. Disekitar taman kota tetap diperuntukkan sebagai struktur cagar budaya Kota Pasuruan.
6. Kawasan di jalan balai kota dan pahlawan tetap diarahkan sebagai kawasan campuran (perkantoran+perdagangan dan pendidikan).

- Kawasan Perdagangan dan Jasa

Untuk kegiatan jasa perdagangan pada koridor ini, diarahkan untuk pengembangan kegiatan jasa perdagangan dari skala lingkungan hingga skala lokal. Dengan kemungkinan lahan yang ada, maka kegiatan pembangunan untuk fungsi jasa perdagangan masih bisa diarahkan secara vertikal. Sejalan dengan perkembangan tersebut, maka kegiatan-kegiatan baru dalam zona perdagangan dan jasa akan



semakin beragam dan kompleks, yang pada akhirnya memunculkan konsep lahan campuran (*mix-used*), misalnya kawasan hunian campur dengan perdagangan dan jasa (*ruko*) dan lain sebagainya.

- Kawasan Perkantoran

Fungsi perkantoran yang ada pada jalur koridor jl. Balai kota dan jl. Pahlawan ini adalah perkantoran pemerintah, dan swasta. Perkantoran yang tersebar di koridor tersebut adalah kantor walikota, kantor dinas pemerintah, pengadilan, pertanahan serta kantor DPRD, dll. Perkantoran pemerintahan tetap dipertahankan sebagaimana kondisi eksisting yang ada dan tidak dikembangkan untuk diperluas. Perkembangan fisik bangunan dapat dilakukan secara vertikal mengikuti arahan intensitas yang sudah ditentukan.

- Kawasan Sarana Pelayanan Umum

Fasilitas sarana pelayanan umum yang dikembangkan adalah fasilitas yang sudah ada pada eksisting, seperti fasilitas pendidikan dan ibadah. Karena posisinya di kawasan strategis ekonomi kota, fungsi-fungsi peruntukan pada koridor jalan ini terutama pada tidak dikembangkan untuk fungsi non komersil. Unsur SPU dalam hal bangunan dan lingkungan diarahkan memiliki elemen budaya Kota Pasuruan.

- Kawasan Permukiman

Upaya pengembangan kawasan perumahan dilakukan melalui :

- Meningkatkan fungsi rumah yang terintegrasi dengan fungsi lain seperti *ruko* dan rukan;
- Mengembangkan perumahan lama atau perkampungan secara terpadu baik fisik maupun sosial ekonomi melalui perbaikan lingkungan, penyediaan prasarana dan sarana perumahan, peremajaan kawasan dan perbaikan kampung;
- Mengembangkan perumahan vertikal secara intensif yang dilakukan secara terpadu dengan lingkungan sekitarnya pada kawasan perumahan baru, kawasan padat hunian dan pusat – pusat pelayanan kota.
- Identifikasi perumahan dengan gaya arsitektur kuno/lokal dan memberikan arahan pelestarian.

- Kawasan Fasilitas Olahraga

Kawasan fasilitas olahraga pada kawasan rencana merupakan fungsi kawasan yang paling minim peruntukannya namun kawasan ini Kawasan ini tetap



Pengendalian intensitas peruntukan tanah dimaksudkan untuk mengarahkan kepadatan bangunan, tata massa bangunan dan dimensi vertikalnya. Dengan demikian dalam rencana peruntukan tanah sudah mampu memberi arti perwujudan spasial fisik bangunan yang dapat dikembangkan.

Pengendalian intensitas peruntukan tanah termasuk upaya pengendalian dalam pemberian ijin/rekomendasi syarat zoning sebelum ijin bangunan (dalam arti konstruksi) sendiri ditetapkan. Pada kawasan perencanaan, analisis terhadap intensitas pemanfaatan lahan dibedakan berdasarkan pembagian segmen perencanaannya. Penjelasan selanjutnya dapat dilihat pada pembahasan dibawah ini.

I. Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

Dalam menentukan angka Koefisien Dasar Bangunan (KDB) untuk setiap kegiatan di dalam kawasan Heerenstraat, selain melihat karakteristik kegiatan utama/fungsi lahan di masing-masing unitlingkungan, juga didasarkan pada peraturan bangunan nasional (DPMB dari Dirjen Cipta Karya), yaitu sebagai berikut :

i. Bangunan kelas I (60 %)

Bangunan tinggal biasa, yaitu bangunan yang direncanakan/digunakan bagi permukiman rumah tinggal, termasuk rumah gandeng tapi bukan flat.

ii. Bangunan kelas II (50 %-75 %)

Rumah tinggal luar biasa yaitu bangunan rumah tinggal, bukan rumah gandeng, diperuntukan penghunian lebih dari satu rumah tangga. Termasuk bangunan kelas ini, misalnya flat, gedung pertemuan, hotel dan rumah tumpangan.

iii. Bangunan kelas III (75 %)

Rumah tinggal yang tergantung pada bangunan yang lain, seperti rumah toko (ruko), pabrik dan perumahan, sebagian dan bangunan toko, gudang, kantor dan pabrik yang direncanakan sebagai rumah tinggal pengawas.

iv. Bangunan kelas IV (50 %)

Bangunan kantor, yaitu bangunan/bagian bangunan yang diperuntukan bagi maksud pengurusan administrasi/perkantoran, bank, studio pemancar, pasar bursa dan bagian-bagian perkantoran.

v. Bangunan kelas V (90 %)

Pertokoan, yaitu bangunan dengan izin yang wajib yang terdaftar sebagai toko/warung/rumahmakan/pasar/bengkel dan bangunan penjual bensin.

vi. Bangunan kelas VI (75 % - 60 %)



Gudang yang meliputi bangunan untuk menyimpan barang, gudang pemadam kebakaran, garasi umum dan ruangan pameran.

vii. Bangunan kelas VII (40 % - 60 %)

Bangunan pabrik, yaitu bangunan tempat pembuatan bahan/barang.

viii. Bangunan kelas VIII (>40 – 70 %)

Bangunan umum yang meliputi bangunan peribadatan, gedung-gedung umum/pertemuan, GOR. Gedung kesenian, bioskop, rumah sakit, sekolah dan lembaga pendidikan lainnya.

Koefisien dasar bangunan merupakan angka perbandingan antar luas lantai dasar bangunan dengan luas tapak/lahan, dimana bangunan yang bersangkutan dibangun. Hal-hal yang perlu dipertimbangkan adalah jenis penggunaan bangunan, tingkat kepadatan penduduk serta kondisi fisik dan ekologi lingkungan. Sedangkan koefisien lantai bangunan adalah rasio luas lantai bangunan keseluruhan dengan luas lahan bangunan. Secara umum dapat dirumuskan bahwa perbandingan antara KLB dengan KDB akan menunjukkan ketinggian bangunan yang diarahkan.

Koefisien dasar bangunan ini dimaksudkan untuk menyediakan lahan terbuka yang cukup di Kawasan Heerenstraat agar tidak keseluruhan lahan diisi dengan fisik bangunan, namun agar masih menyisakan lahan ruang terbuka untuk tata hijau sebagai bidang resapan air hujan, pengurangan suhu iklim mikro dan secara umum adalah untuk menjaga keseimbangan ekosistem lingkungan binaan.

Intensitas pemanfaatan lahan di Kawasan Heerenstraat telah diatur dalam RDTR Kecamatan Panggungrejo. Ketetapan ini menjadi acuan dalam penentuan Intensitas pemanfaatan ruang yang terdiri dari KDB di wilayah perencanaan.

Rencana intensitas pemanfaatan lahan pada kawasan Heerenstraat sangat berkaitan erat dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Koefisien Dasar Hijau (KDH), dan Ketinggian Bangunan. Secara lebih jelas dapat dilihat melalui tabel berikut:



Tabel 5.1 Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Lahan

No	Lahan	Bangunan	Eksisting			Rencana				
			KDB (%)	GSB	Ketinggian Bangunan	KDB (%)	KLB	GSB	Ketinggian Bangunan	KDH minim (%)
1	Peribadatan	Gereja St. Antonius	60	8	1	60	1,2	8	1-3	20
2	Permukiman	Rumah Tinggal	60	10	1	60	1,2	10	1-3	20
		Komplek Perumahan P3GI	35	10	1	60	1,2	10	1-3	20
3	Cagar Budaya	Gedung P3GI	40	10	1	50	2,4	10	1-3	20
		Gedung Untung Suropati	45	10	1	50	2,4	10	1-3	20
4	Pendidikan	SDN Pekuncen	70	10	1	70	1,4	10	1-3	20
		SD Tribahasa Harapan Bangsa	70	10	2	70	1,4	10	1-3	20
		SMPN 1 Pasuruan	70	10	2	70	1,4	10	1-3	20
		SMK PGRI 2 Pasuruan	70	10	2	70	1,4	10	1-3	20
		TK Tunas Harapan	70	8	1	70	1,4	8	1-3	20
5	Perdagangan dan Jasa	Warung 46	80	8	1	75	2,4	8	1-3	20
		Bank BNI	70	8	1	50	2,4	8	1-3	20
		Gedung KPRI PERGU	70	8	1	75	2,4	8	1-3	20
		Koperasi Pergu	70	8	1	75	2,4	8	1-3	20
		Ruko	65	8	2	75	2,4	8	1-3	20
		Apotek Pasuruan	70	8	1-2	75	2,4	8	1-3	20
		Rumah Makan Sarinah	60	8	1	75	2,4	8	1-3	20
		Kantor DPW Partai Golkar	60	10	1	70	2,4	10	1-3	20
		Bank Jatim cabang Pasuruan	30	10	2	50	2,4	10	1-3	20
		PT. Bank Rakyat Indonesia	50	10	2	50	2,4	10	1-3	20
6	Pemerintahan	Batalyon Zeni Tempur 10	50	8	1	50	1,2	8	1-3	20
		KODIM 0819 Pasuruan	60	10	1	50	1,2	10	1-3	20
		Perkantoran Pemerintah Kota Pasuruan	50	10	1-2	50	1,2	10	1-3	20
		Sat Lantas Polres Pasuruan Kota	45	8	1	50	1,2	8	1-3	20



No	Lahan	Bangunan	Eksisting			Rencana				
			KDB (%)	GSB	Ketinggian Bangunan	KDB (%)	KLB	GSB	Ketinggian Bangunan	KDH minim (%)
		Parliament Pasuruan	70	8	2	70	1,2	8	1-3	20
7	Olahraga	Stadion Untung Suropati	15	10	1	40	1,2	10	1-3	20

Sumber : Hasil Rencana 2021



II. Koefisien Lantai Bangunan (KLB),

Ketinggian suatu bangunan dinyatakan dengan jumlah lapis/lantai (*storey*) maksimum pada petak lahan. Ketinggian bangunan dinyatakan dengan satuan lapis atau lantai (lantai dasar = lantai I) atau meter. Ketinggian bangunan dapat membantu terciptanya kesan klimaks-antiklimaks.

Koefisien Lantai Bangunan (KLB) merupakan angka persentase perbandingan antara jumlah seluruh luas lantai seluruh bangunan yang dapat dibangun dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai atau perbandingan antara total luas lantai pada bangunan dengan luas lahan pada setiap persil lahan.

Kriteria pengembangan dalam hal ketinggian bangunan di Kawasan Heerenstraat, akan tergantung berbagai faktor antara lain :

- 1) Karakteristik fisik dasar atau daya dukung wilayah (kemiringan tanah, struktur geologi, hidrologi).
- 2) Tingkat penggunaan ruang dan struktur ruang.
- 3) Lokasi bangunan dan lingkungan.
- 4) Aspek urban desain.

Rencana Koefisien Tinggi Bangunan di kawasan Heerenstraat dikendalikan 1-3 lantai. Pengaturan tinggi bangunan ini disesuaikan dengan pemanfaatan lahan yang terdapat pada masing-masing lahan.

III. Koefisien Dasar Hijau (KDH)

Rencana Koefisien Dasar Hijau (KDH) menyesuaikan dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang terdapat pada masing-masing lahan.

Perencanaan intensitas pemanfaatan lahan pada kawasan rencana mengacu pada konsep *skyline*, *skyline* merupakan garis langit imajiner sebagai batas limit ketinggian lantai sekitar 30%.



Gambar 5.2 Konsep Intensitas Pemanfaatan Lahan

Keterangan:

- : Kawasan Perdagangan dan Jasa
- : Kawasan Perkantoran
- : Kawasan Sarana Pelayanan Umum
- : Kawasan Permukiman
- : Kawasan Fasilitas Olahraga

C. Rencana Pengaturan Bangunan

Konsep penataan bentuk dan tatanan massa bangunan untuk menciptakan karakter dan identitas kota dengan hubungan antar massa bangunan yang ada. Penataan bentuk dan massa bangunan juga menghadirkan ruang - ruang terbuka.

Dalam perencanaan dan perancangan bangunan segmen perdagangan, prinsip pendekatan arsitektur berkelanjutan yang di implementasikan dalam bangunan ialah pemanfaatan material terbarukan dan material yang ramah lingkungan.

Perencanaan dan perancangan kawasan permukiman, dalam prinsip pendekatan arsitektur berkelanjutan yang di implementasikan ialah efisiensi penggunaan lahan.



Dalam desain pola permukiman masyarakat berkonsep rumah susun dengan pertimbangan kondisi lahan yang semakin padat.

Pada segmen pemerintahan, pola tatanan massa bangunan linier mengikuti pola jalan dengan orientasi bangunannya menghadap ke jalan Balaikota dan jalan Pahlawan. Dalam perencanaan dan perancangan bangunan pada kawasan pemerintahan, prinsip pendekatan arsitektur berkelanjutan yang di implementasikan dalam bangunan ialah penggunaan material terbarukan dan material yang ramah lingkungan.

Tabel 5.2 Ketentuan Pengaturan Bangunan

No	Lahan	Jara bebas bangunan	Bentuk dan massa bangunan	Orientasi bangunan	Fasade bangunan
1	Peribadatan	5 m	bangunan boleh ditambah secara vertikal dengan maksimal 1-3 lantai atau horizontal mencapai KDB/KLB yang disyaratkan	bangunan menghadap ke jalan	Bangunan lama lebih terlihat Arsitektur <i>Indische Empire Style</i> sedangkan bangunan baru lebih pada Arsitektur modern
2	Permukiman	5 m	bangunan boleh ditambah secara vertikal dengan maksimal 1-3 lantai atau horizontal mencapai KDB/KLB yang disyaratkan	bangunan menghadap ke jalan	Bangunan lama lebih terlihat Arsitektur <i>Indische Empire Style</i> sedangkan bangunan baru lebih pada Arsitektur modern
3	Cagar Budaya	5 m	bangunan boleh dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku	bangunan menghadap ke jalan	Bangunan lama lebih terlihat Arsitektur <i>Indische Empire Style</i> sedangkan bangunan baru lebih pada Arsitektur modern
4	Pendidikan	5 m	bangunan boleh ditambah secara vertikal dengan maksimal 1-3 lantai atau horizontal mencapai KDB/KLB yang disyaratkan	bangunan menghadap ke jalan	Bangunan lama lebih terlihat Arsitektur <i>Indische Empire Style</i> sedangkan bangunan baru lebih pada Arsitektur modern
5	Perdagangan dan Jasa	5 m	bangunan boleh ditambah secara vertikal dengan maksimal 1-3 lantai atau horizontal mencapai KDB/KLB yang disyaratkan	bangunan menghadap ke jalan	Bangunan lama lebih terlihat Arsitektur <i>Indische Empire Style</i> sedangkan bangunan baru lebih pada Arsitektur modern



No	Lahan	Jara bebas bangunan	Bentuk dan massa bangunan	Orientasi bangunan	Fasade bangunan
					modern
6	Pemerintahan	5 m	bangunan ditambah vertikal maksimal atau mencapai yang disyaratkan boleh secara dengan 1-3 lantai horizontal KDB/KLB	bangunan menghadap ke jalan	Bangunan lama terlihat Arsitektur <i>Indische Empire Style</i> sedangkan bangunan baru lebih pada Arsitektur modern

Sumber : Hasil Rencana 2021

5.1.2. Ketentuan Pengendalian Kawasan Heerenstraat

Ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang kawasan Heerenstraat meliputi ketentuan umum zonasi, dan ketentuan pemberian insentif dan disinsentif.

A. Ketentuan Umum Zonasi

Ketentuan umum zonasi untuk kawasan Heerenstraat berupa zonasi untuk kawasan peruntukkan lindung dan kawasan peruntukkan budidaya. Ketentuan umum zonasi untuk kawasan peruntukkan lindung dan kawasan peruntukkan budidaya, meliputi:

- 1) Kawasan peruntukkan lindung terdiri atas:
 - a. Ruang Terbuka Hijau Kota;
 - b. Kawasan Cagar Budaya; dan
- 2) Kawasan peruntukkan budidaya terdiri atas:
 - a. Kawasan Perumahan;
 - b. Kawasan Perdagangan dan Jasa;
 - c. Kawasan Perkantoran;
 - d. Kawasan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial;



Tabel 5.3 Ketentuan Umum Zonasi Kawasan Heeresntraat

Kawasan	Deskripsi	Ketentuan Umum Kegiatan		
		Kegiatan yang diperbolehkan	Kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat	Kegiatan yang tidak diperbolehkan
Ruang Terbuka Hijau (RTH) Kota	Kawasan RTH berupa Taman Sarinah, Taman Kota, dan Taman Makam Pahlawan	<ul style="list-style-type: none"> Taman, hutan kota, pulau dan median jalan, jalur hijau, sempadan dan makam 	<ul style="list-style-type: none"> Bangunan penunjang ruang terbuka hijau 	<ul style="list-style-type: none"> Semua kawasan budidaya sifatnya terbangun
Kawasan Cagar Budaya	Kawasan yang merupakan kawasan cagar budaya terdiri dari Gedung P3GI, Gereja Katolik St. Antonius dan Gedung Harmonie	<ul style="list-style-type: none"> Diperbolehkan untuk pendidikan, wisata, penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan dengan syarat tidak merubah bentang alam; dan Pemanfaatan lahan untuk lokasi evakuasi bencana 	<ul style="list-style-type: none"> Penggunaan kawasan cagar budaya dan ilmu pengetahuan untuk kepentingan pembangunan di luar kegiatan kehutanan hanya dilakukan dalam kawasan cagar budaya dan ilmu pengetahuan; dan Penggunaan kawasan cagar budaya dan ilmu pengetahuan dapat dilakukan tanpa mengubah fungsi pokok kawasan taman cagar budaya dan ilmu pengetahuan 	<ul style="list-style-type: none"> Kegiatan yang berpotensi mengurangi luas kawasan cagar budaya dan ilmu pengetahuan; dan Pencegahan kegiatan budidaya baru dan budidaya yang telah ada di kawasan lindung yang dapat mengganggu fungsi lindung dan kelestarian lingkungan hidup
Kawasan Perumahan	kawasan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian berupa rumah tinggal di sepanjang jalan Balaikota dan jalan Pahlawan	<ul style="list-style-type: none"> Ruang terbuka hijau; Sarana dan prasarana permukiman; Kegiatan home industri Fasilitas sosial ekonomi yang merupakan bagian dari permukiman 	<ul style="list-style-type: none"> Perubahan fungsi bangunan yang ditetapkan sebagai bangunan konservasi tanpa merubah bentuk aslinya; Fasilitas umum skala menengah sebagai pusat pelayanan; Pariwisata budaya maupun 	<ul style="list-style-type: none"> Kegiatan yang mempunyai intensitas besar yang mengganggu fungsi kawasan permukiman; Industry yang berpotensi mencemari lingkungan; Prasarana wilayah yang mengganggu kehidupan di kawasan permukiman antara lain



Kawasan	Deskripsi	Ketentuan Umum Kegiatan		
		Kegiatan yang diperbolehkan	Kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat	Kegiatan yang tidak diperbolehkan
			buatan yang bersinergis dengan kawasan permukiman	berupa : pengolah limbah dan tpa; • Pengembangan kawasan permukiman yang bisa menyebabkan alih fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan kawasan lindung
Perdagangan dan Jasa	Kawasan yang memiliki fungsi peruntukan untuk Kegiatan perdagangan dan jasa, termasuk Rumah Toko, Bank, Koperasi dan pertokoan lainnya	<ul style="list-style-type: none"> • Diperbolehkan pembangunan bangunan komersial berdekatan dengan pembangunan hunian • Peruntukan ruang bagi ruang terbuka hijau diperbolehkan dalam bentuk sistem ruang terbuka umum, system ruang terbuka pribadi, sistem ruang terbuka privat yang dapat diakses oleh umum, sistem pepohonan dan tata hijau serta bentangalam 	<ul style="list-style-type: none"> • Kegiatan komersial yang menimbulkan dampak terhadap lingkungan wajib memiliki ijin sekitar dan ijin lingkungan • Kegiatan perdagangan dan jasa berupa hotel harus dilengkapi dengan kajian lingkungan dan studi kelayakan • Kegiatan sector informal (PKL) harus dilengkapi dengan syarat peraturan yang berlaku 	Kegiatan yang mempunyai intensitas Besar yang mengganggu fungsi kawasan Perdagangan dan jasa
Perkantoran	Kawasan perkantoran terdiri dari Komplek Perkantoran Kota Pasuruan, Gedung DPRD, Satlantas Kota Pasuruan, KODIM 0819 dan Batalyon Zeni Tempur 10, dan kantor swasta lainnya	<ul style="list-style-type: none"> • Penyediaan lahan-lahan bagi pengembangan pemukiman pegawai pemerintahan • Pengembangan sarana pelayanan sosial yang mendukung kegiatan perkantoran 	Kegiatan yang diijinkan bersyarat meliputi perdagangan dan jasa tunggal	Kegiatan yang mempunyai intensitas besar yang mengganggu lingkungan
Fasilitas	Kawasan pendidikan berupa	Kegiatan yang diijinkan berupa kegiatan	Kegiatan yang diijinkan	Kegiatan yang dilarang meliputi



Kawasan	Deskripsi	Ketentuan Umum Kegiatan		
		Kegiatan yang diperbolehkan	Kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat	Kegiatan yang tidak diperbolehkan
Umum dan Fasilitas Sosial	SDN Pekuncen, SD Tribahasa Harapan Bangsa, SMPN 1 Pasuruan, SMK PGRI 2 Pasuruan, TK Tunas Harapan Kawasan olahraga berupa Stadion Untung Suropati	Pembangunan untuk prasarana dan sarana penunjang kegiatan pendidikan, kesehatan, peribadatan dan olahraga	bersyarat berupa pemanfaatan ruang secara terbatas dan selektif	kegiatan diluar kegiatan pendidikan, Kesehatan,peribadatan,olahraga, cagar budaya

Sumber : Hasil Rencana 2021



B. Ketentuan Umum Insentif dan Disinsentif

Sistem insentif dan disinsentif merupakan bagian dari upaya pengendalian pemanfaatan ruang kawasan Heerenstraat agar sesuai dengan rencana tata ruang dan untuk mencegah pemanfaatan ruang yang tidak sesuai rencana pelestarian kawasan.

1. Insentif

Undang-Undang Nomer 11 tahun 2010 tentang Cagar Budaya, mengamanatkan pemberian insentif pada setiap orang yang memiliki dan/atau menguasai Cagar Budaya. Insentif adalah dukungan berupa advokasi, perbantuan, atau bentuk lain bersifat nondana untuk mendorong pelestarian Cagar Budaya dari Pemerintah atau Pemerintah Daerah. Pemberian Insentif dapat berupa antara lain:

- a. Pengurangan pajak bumi dan bangunan dan/atau pajak penghasilan dapat diberikan oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah kepada pemilik Cagar Budaya yang telah melakukan perlindungan Cagar Budaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b. Berhak memperoleh dukungan teknis dan/atau kepakaran dari Pemerintah atau Pemerintah Daerah atas upaya Pelestarian Cagar Budaya yang dimiliki/atau yang dikuasai;
- c. Memberikan penghargaan kepada setiap orang yang telah melakukan Pelestarian Cagar Budaya;
- d. Keringanan retribusi perizinan bangunan dan keringanan jasa pelayanan;
- e. Kemudahan perizinan bangunan (proses IMB dan/atau ijin pemugaran bangunan);
- f. Tukar guling lahan dalam pengalihan kepemilikan aset Gedung Harmonie yang akan dikelola oleh Pemerintah Kota Pasuruan sebagai asset cagar budaya dan untuk membangun rencana museum di kawasan Heerenstraat Kota Pasuruan

2. Disinsentif

Disinsentif adalah berupa pengenaan kewajiban membayar ganti rugi perbaikan bangunan gedung cagar budaya oleh pemilik/pengelola bangunan gedung kepada pemerintah dan pembatasan kegiatan pemanfaatan bangunan gedung cagar budaya.



Pelaksanaan disinsentif dapat berupa:

- a. Pengenaan kewajiban membayar ganti rugi perbaikan bangunan gedung cagar budaya oleh pemilik/pengelola bangunan gedung kepada pemerintah Kota Pasuruan, pemerintah provinsi, atau Menteri untuk bangunan gedung cagar budaya dengan fungsi khusus; dan/atau
- b. Pembatasan kegiatan pemanfaatan bangunan gedung cagar budaya.

5.1.3. Ketentuan Peran Serta Stakeholder dalam Penataan Kawasan Heerenstraat

Usaha peningkatan peran kelembagaan daerah untuk mewujudkan penataan kawasan Heerenstraat yang sesuai dengan rencana tata ruang perlu diikuti pula dengan adanya optimalisasi peran kelembagaan daerah yang memiliki kaitan langsung dengan proses pembangunan. Peningkatan peran dapat diwujudkan dengan memberikan spesifikasi kerja yang terarah diantara masing-masing instansi kelembagaan akan tetapi tetap ada suatu bentuk keterpaduan dan kekompakan kerjasama dalam menerjemahkan rencana tata ruang yang ada hingga ke tahap pelaksanaannya. Selain itu perlu adanya peningkatan administrasi pembangunan yang meliputi pembentukan suatu organisasi pelaksana (badan/aparat/dinas) yang bertugas melakukan kegiatan pelaksanaan dan pembinaan pembangunan dalam suatu mekanisme kerja yang terarah.

Guna menjamin terlaksananya penataan kawasan Heerenstraat dengan baik, dengan indikasi adanya optimalisasi peran aparat yang terlibat seperti yang diharapkan diatas, dapat dilakukan dengan cara memberikan penegasan kewenangan dan tugas sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku. Secara garis besar dapat dijelaskan ruang lingkup tugas dari badan atau lembaga tersebut adalah sebagai berikut:

1. Melakukan koordinasi dalam rangka pelaksanaan rencana pembangunan kota;
2. Membuat rencana pelaksanaan dari rencana detail tata ruang kota yang langsung dapat dilaksanakan;
3. Mengawasi serta mengendalikan seluruh kegiatan pembangunan kawasan, khususnya yang menyangkut aspek tata ruang;
4. Mengenal proses permohonan ijin mendirikan bangunan (IMB).



Berdasarkan hal-hal tersebut serta semakin besarnya pembangunan kota di masa yang akan datang, maka dirasa perlu adanya badan atau lembaga yang menangani khusus tentang penataan kawasan Heerenstraat, yaitu :



Tabel 5.4 Peran Stakeholder Dalam Pengembangan Kawasan Heerenstraat

	Stakeholder	Peran	Kepentingan	Pengaruh	Relasi	Kendala	
Pemerintah Kota	DPRD	Pembuat Kebijakan	Memberikan persetujuan / ketidaksetujuan terhadap kebijakan yang diambil oleh walikota		Signifikan	Walikota	
	Walikota	Pembuat Kebijakan	Membuat kebijakan yang berkaitan dengan upaya konservasi cagar budaya; memberikan izin terhadap pemugaran /pembongkaran dan pemanfaatan kawasan maupun bangunan cagar budaya; mengawasi kegiatan konservasi cagar budaya; melakukan tindakan untuk menghentikan kegiatan yang melanggar peraturan cagar budaya	Setiap walikota memiliki kepentingan yg berbeda-beda terhadap konservasi cagar budaya, namun kepentingan ini menjadi dominan karena didukung oleh kekuasaan yang dimiliki	Sangat Berpengaruh	OPD-OPD terkait yang menangani konservasi cagar budaya, seperti koordinasi dengan Dinas Pariwisata, Pemuda dan Olahraga dan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang.	Pergantian walikota mengarahkan konservasi pada kepentingan dan prioritas yg berbeda-beda
	Dinas Pendidikan dan Kebudayaan	Pembuat Kebijakan	Menerima delegasi wewenang dari walikota terkait konservasi cagar budaya; melakukan penetapan kawasan dan bangunan cagar budaya; memberikan rekomendasi pembangunan di kawasan cagar budaya	Mengikuti arahan prioritas kebijakan yang diberikan kepala daerah	Sangat Berpengaruh	- Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang - Dinas Pariwisata, Pemuda dan Olahraga - TACB	Kurangnya koordinasi antar OPD sehingga menimbulkan ketidaksinkronan dalam penyusunan kebijakan terkait cagar budaya.
	Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang	Pembuat Kebijakan	Menerima delegasi wewenang dari walikota terkait konservasi cagar budaya; memberikan rekomendasi teknis gedung; menyusun dokumen tata ruang	Mengikuti arahan prioritas kebijakan yang diberikan kepala daerah	Signifikan	Dinas Pariwisata, Pemuda dan Olahraga	Kurangnya koordinasi antar OPD sehingga menimbulkan ketidaksinkronan dalam penyusunan



	Stakeholder	Peran	Kepentingan	Pengaruh	Relasi	Kendala	
						kebijakan terkait cagar budaya.	
	Dinas Pariwisata, Pemuda dan Olahraga	Pembuat Kebijakan	Menerima delegasi wewenang dari walikota terkait konservasi cagar budaya; memberikan rekomendasi pelaksanaan kegiatan pariwisata; memberikan pelayanan umum dan memfasilitasi di sekitar kawasan cagar budaya	Mengikuti arahan prioritas kebijakan yang diberikan kepala daerah	Sangat Berpengaruh	- Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang - Dinas Pendidikan dan Kebudayaan	Kurangnya koordinasi antar OPD sehingga menimbulkan ketidaksinkronan dalam penyusunan kebijakan terkait cagar budaya.
Lembaga Non Pemerintah	Tim Ahli Cagar Budaya	Pelaku Kebijakan	Memberikan pertimbangan, usul dan saran kepadapemerintah terkait upaya konservasi cagar budaya,memberikan konsultasikepada pemilik/pengelola bangunan terkaitpemugaran danpemanfaatan cagar budaya;melakukan penelitian dan kajian; menyusun standar penilaian dan inventarisasi bangunan cagar budaya	Kawasan dan bangunan cagar budaya yang terjaga keaslian dan kelestariannya	Sangat berpengaruh	- Dinas Pendidikan dan Kebudayaan - TABG - Akademik	
	Tim Ahli Bangunan Gedung	Pelaku Kebijakan	Memberikan rekomendasi tentang teknis bangunan termasuk di kawasan cagar budaya	Kondisi teknis bangunan yang aman dan kokoh	Signifikan	- Dinas Pendidikan dan Kebudayaan - TABG	
	Akademik	Pengamat Kebijakan	Menyebarkan ilmu pengetahuan tentang cagar budaya	Pengembangan ilmu pengetahuan dan penelitian, peningkatan SDM	Berpengaruh		
	IAI	Pengamat Kebijakan	Melakukan penelitian dankajian tentang cagarbudaya; menyebarkan ilmupengetahuan tentang cagarbudaya	Kawasan dan bangunan cagar budaya yang terjaga keaslian dan	Berpengaruh	- Akademisi -Pasuruan Heritage	Kurangnya pengetahuan pelaku profesi dalam upaya konservasi



	Stakeholder		Peran	Kepentingan	Pengaruh	Relasi	Kendala
				kelestariannya, pengembangan ilmu pengetahuan			bangunan cagar budaya
Masyarakat	Pasuruan Heritage	Pengamat Kebijakan	Melakukan penelitian dan kajian tentang cagar budaya; menyebarkan ilmu pengetahuan tentang cagar budaya; mendorong dan memfasilitasi kegiatan masyarakat dalam upaya meningkatkan partisipasi masyarakat dalam konservasi cagar budaya; mengembangkan jaringan kerjasama dalam upaya meningkatkan upaya konservasi cagar budaya	Kawasan dan bangunan cagar budaya yang terjaga keaslian dan kelestariannya, pengembangan ilmu pengetahuan	Berpengaruh	- Dinas Pariwisata, Pemuda dan Olahraga - Akademik - TACB - Media Massa	Relasi yang terbentuk masih terbatas dan belum menjangkau masyarakat secara luas
	Media massa	Pengamat Kebijakan	Menyebarkan informasi dan berita terkini tentang cagar budaya	Keuntungan ekonomi	Signifikan	Pasuruan Heritage	
	Pemilik/Pengelola Bangunan Cagar Budaya	Pelaku Kebijakan	Mengelola, mengembangkan dan memanfaatkan bangunan cagar budaya	Keuntungan ekonomi	Sangat berpengaruh	- TACB - TABG	Banyak pemilik/pengelola yang belum memiliki kesadaran dan pemahaman tentang bangunan cagar budaya

Sumber : Hasil Rencana, 2021



Pemerintah sendiri terdiri dari dua jenis lembaga, yaitu lembaga pemerintah dan non-pemerintah. Lembaga pemerintah ini diwakili oleh Dinas Pendidikan dan Kebudayaan sebagai leading sektor. Dinas Pendidikan dan Kebudayaan melakukan koordinasi dan kerjasama dengan Dinas Pariwisata, Pemuda dan Olahraga serta Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, karena bangunan cagar budaya merupakan bagian dari perkotaan. Dinas Pendidikan dan Kebudayaan dan Dinas PUPR mendelegasikan pekerjaannya kepada dua tim yang dibentuknya yaitu Tim Ahli Cagar Budaya (TACB) dan Tim Ahli Bangunan dan Gedung (TABG).

Di masyarakat, stakeholder kunci dalam upaya konservasi cagar budayapemilik/pengelola bangunan cagar budaya. Pemilik/pengelola bangunan cagar budaya memiliki kewenangan atas bangunan yang dimilikinya. Pemilik/pengelola bangunan merupakan bagian dari elemen masyarakat sehingga lebih banyak menjalin relasi dengan sesama masyarakat, baik itu dalam menjalankan usaha atau kegiatan sosialnya. Relasi yang terbentuk antara pemilik/pengelola bangunan dengan pemerintah hanya terkait dengan pembangunan fisik pada bangunan/kawasan cagar budaya saja, melalui TACB. TACB diberi kewenangan untuk memberikan persetujuan terkait pembangunan fisik pada bangunan cagar budaya. Pendelegasian wewenang ini diharapkan dapat mencegah praktek-praktek pembongkaran pada bangunan cagar budaya. Pemerintah kurang melibatkan pemilik/pengelola bangunan dalam hal penyusunan kebijakan dan perencanaan pembangunan kawasan cagar budaya, sehingga pemerintah dianggap tidak mampu mengakomodasi kepentingan dari pemilik/pengelola bangunan cagar budaya. Permasalahan lain yang muncul adalah pemanfaatan bangunan cagar budaya itu sendiri. Belum ada pengembangan pemanfaatan bangunan cagar budaya, serta pembatasan atau pengaturan tentang pemanfaatan bangunan/kawasan cagar budaya.

Selain pemilik/pengelola bangunan cagar budaya, kehadiran lembaga dimasyarakat seperti Pasuruan Heritage sebagai pemerhati budaya dan memiliki kepedulian yang tinggi terhadap bangunan cagar budaya memberikan warna tersendiri bagi upaya konservasi bangunan di Kota Pasuruan. Pasuruan Heritage mencoba menjembatani keinginan pemilik/pengelola bangunan cagar budaya dengan kebijakan pemerintah. Kehadiran aktor-aktor di dalamnya memiliki peran penting dalam membentuk kebijakan, mengarahkan praktek pengelolaan dan memperluas kesadaran akan budaya dan heritage.

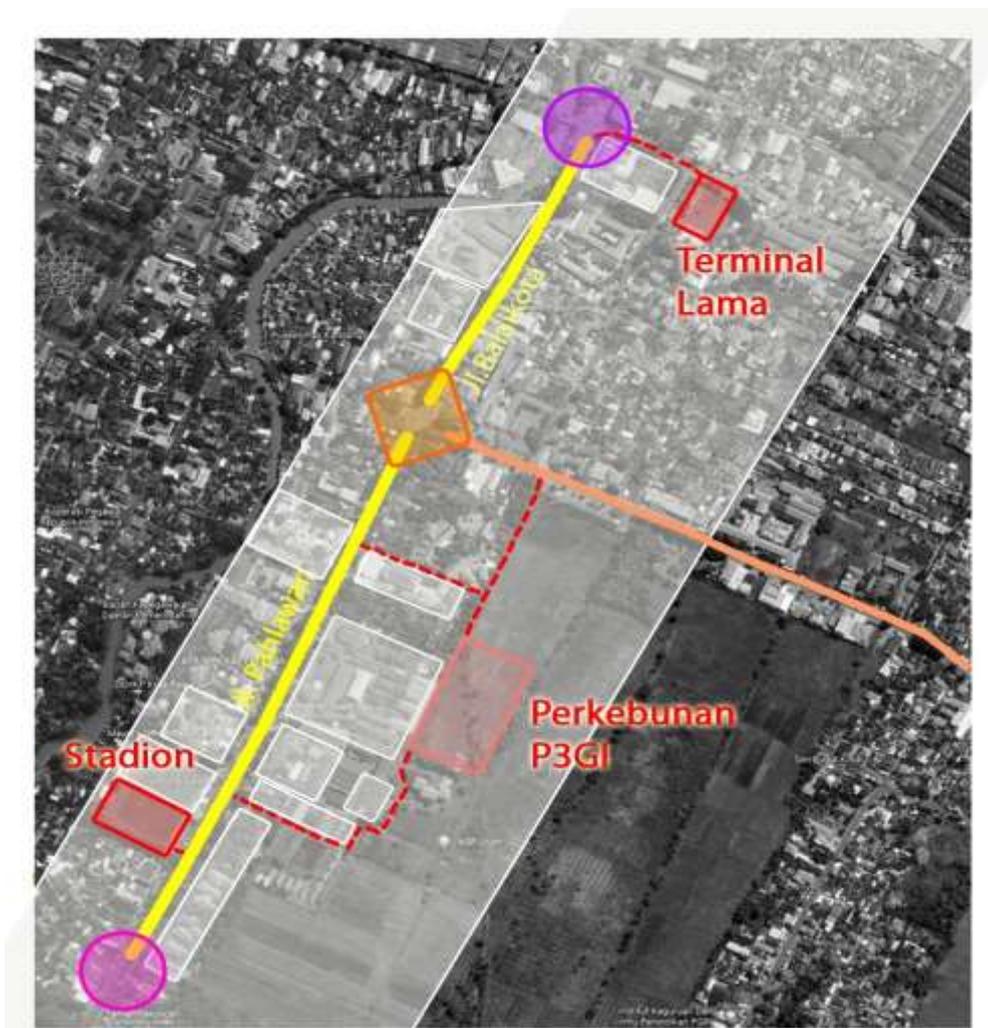


5.2. Arahannya Penataan Kawasan Heerenstart

5.2.1. Penataan Bangunan

A. Tata Massa Bangunan

Konsep tata massa bangunan dikawasan Heerenstraat menggunakan konsep zonasi untuk mengatur dan menjaga "eksklusivitas budaya" khususnya budaya Eropa. Konsep penataan massa bangunan pada pembangunan baru di kawasan Heerenstraat diarahkan dengan konsep bangunan kolonial atau bergaya Arsitektur *Indische Empire Style*, apabila ada pihak yang membuat bangunan baru di kawasan tersebut dan diluar konsep bangunan kolonial. Hal ini akan berpengaruh pada intensitas bangunan dan kemunduran bangunan, sehingga bangunan baru diharapkan dapat lebih teratur dan selaras dengan bangunan sekitarnya.



Gambar 5.3. Konsep Tatanan Massa Bangunan Kawasan Heerenstraat



B. Fasade Bangunan

Konsep fasade bangunan juga menggunakan gaya arsitektur kolonial belanda atau sering disebut *Arsitektur Indische Empire Style*. Dengan mempertahankan Desain bertujuan untuk melestarikan cagar budaya yang ada di kawasan Heerenstraat.

Bangunan yang terdapat di wilayah kawasan Heerenstraat terdiri dari bangunan lama dan bangunan baru. Bangunan lama lebih terlihat *Arsitektur Indische Empire Style* sedangkan bangunan baru lebih pada Arsitektur modern.

Pada pengembangan kawasan Heerenstraat, tentu bangunan – bangunan lama atau Cagar budaya akan lebih ditonjolkan dengan fungsi dari bangunan itu sendiri. Hal ini dapat kita lestarikan dengan keseragaman, keselaran pada koridor di kawasan Heerenstraat.



Gambar 5.4. Fasade Bangunan baru dan bangunan lama di Kawasan Heerenstraat masa kolonial



Gambar 5.5. Keseragaman & keselaran di Kawasan Heerenstraat masa kolonial



Gambar 5.6. Konsep Keseragaman & keselaran di Kawasan Heerenstraat

C. Penetapan Bangunan Kunci

Setelah konsep pada fasade (muka) bangunan dikawasan Heerenstraat ditetapkan, maka langkah selanjutnya adalah konsep penetapan bangunan kunci. Bangunan kunci merupakan bangunan dengan arsitektur asli yang terdapat di kawasan Heerenstraat, dimana pembangunan yang dilakukan di masa mendatang akan berkembang dari bangunan kunci yang ada.

Beberapa Bangunan kunci yang terdapat dikawasan Heerenstraat yaitu, Gereja St. Pandova, Rumah Dinas Wakil Walikota, Taman kota, Gedung Harmonie, P3GI, SDN Pekuncen, Stadion Untung Suropati.



Gambar 5.7. Konsep Penetapan Bangunan kunci di Kawasan Heerenstraat



D. Visualisasi Bangunan

Konsep visual pada kawasan Heerenstraat selain mengembangkan wisata pemanfaat kawasan Heerenstraat juga sebagai konservasi cagar budaya. Beberapa hal yang harus dipertahankan dalam visualisasi bangunan yaitu :

- a. Visualisasi Gereja St. Padova
- b. Visualisasi Rumah Dinas Wakil Walikota
- c. Visualisasi Gedung Harmonie
- d. Visualisasi Taman Kota
- e. Visualisasi Bangunan P3GI
- f. Visualisasi SDN Pekuncen
- g. Visualisasi Bangunan Pemeritahan
- h. Visualisasi Yon Zipur
- i. Visualisasi Rumah Dinas P3GI
- j. Stadion

Konsep visual pada kawasan Heerenstraat selain bangunan cagar budaya juga harus diperhatikan, antara lain bangunan :

- a. Visualisasi Permukiman
- b. Visualisasi Kantor BPN
- c. Visualisasi Bangunan Perdagangan (Toko Elisabeth)



Gambar 5.8. Konsep Visual Bangunan (Gereja Antonius Padua) di Kawasan Heerenstraat



Gambar 5.9. Konsep Visual Bangunan (Rumah Wakil Walikota) di Kawasan Heerenstraat



Gambar 5.10. Konsep Visual Bangunan (Yon Zipur) di Kawasan Heerenstraat



Gambar 5.11. Konsep Visual Bangunan (Gedung Harmonie) di Kawasan Heerenstraat



Gambar 5.12. Konsep Visual Bangunan (Gedung Harmonie) di Kawasan Heerenstraat



Gambar 5.13. Konsep Visual Bangunan (Gedung Harmonie) di Kawasan Heerenstraat



Gambar 5.14. Konsep Visual (Gazebo Diorama – Taman Kota) di Kawasan Heerenstraat



Gambar 5.15. Konsep Visual (Gazebo Diorama – Taman Kota) di Kawasan Heerenstraat



Gambar 5.16. Konsep Visual (Toilet umum – Taman Kota) di Kawasan Heerenstraat



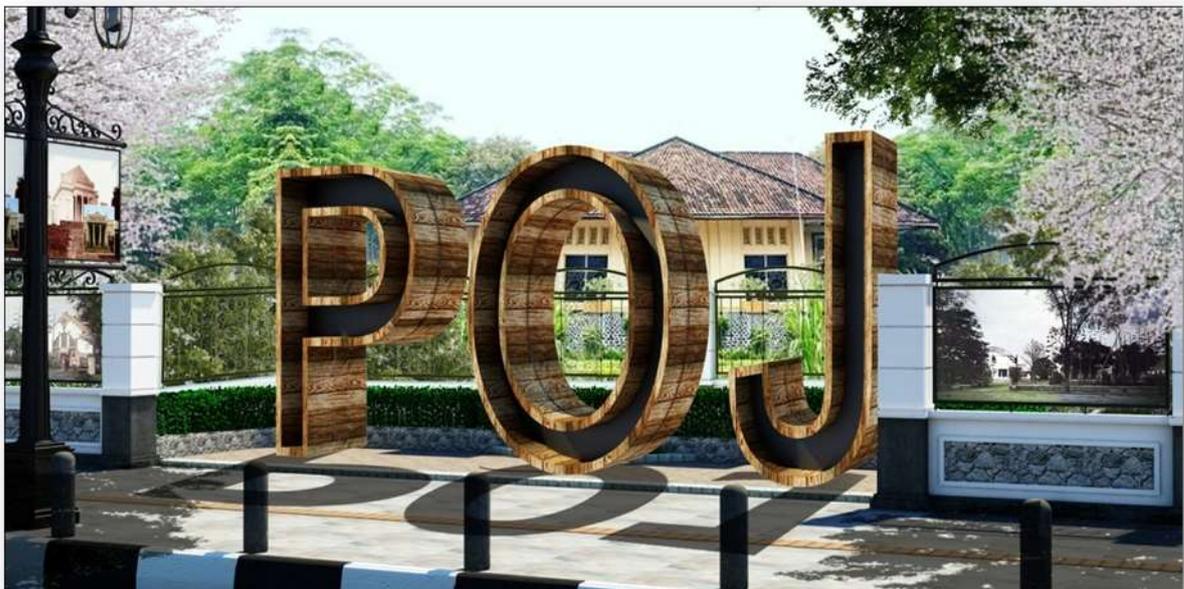
Gambar 5.17. Konsep Visual (Papan Informasi Taman Kota dengan Sungai Gembong) di Kawasan Heerenstraat



Gambar 5.18. Konsep Visual (Taman Makam Pahlawan) di Kawasan Heerenstraat



Gambar 5.19. Konsep Visual Bangunan (Gedung P3GI) di Kawasan Heerenstraat



Gambar 5.20. Konsep Visual Bangunan (Rumah Dinas POG _ P3GI) di Kawasan Heerenstraat



Gambar 5.21. Konsep Visual Bangunan (Rumah Informasi) di Kawasan Heerenstraat



Gambar 5.22. Konsep Visual Bangunan (Rumah dinas P3GI) di Jl. Pahlawan



Gambar 5.23. Konsep Visual Bangunan (SDN Pekuncen) di Kawasan Heerenstraat



Gambar 5.24. Konsep Visual Bangunan (Stadion) di Kawasan Heerenstraat



Gambar 5.25. Konsep Visual Bangunan (Stadion) di Kawasan Heerenstraat



Gambar 5.26. Konsep Visual Bangunan (Gedung Pemerintahan Kota) di Kawasan Heerenstraat



Gambar 5.27. Konsep Visual Bangunan (Permukiman) di Jl. Pahlawan



Gambar 5.28. Konsep Visual Bangunan (BPN) di Jl. Pahlawan



Gambar 5.29. Konsep Visual Bangunan (Permukiman dan toko Elisabeth) di Jl. Pahlawan

E. Konsep Skyline

Skyline adalah keseluruhan atau sebagian titik pandang kota yang terdiri dari gedung-gedung dan berbagai ornamen kota yang membelakangi langit. Biasanya Skyline kota digambarkan sebagai suatu “*silhouette*” yang membatasi bidang ketinggian sekelompok bangunan. Dengan garis langit tersebut, maka dalam sederetan bangunan dapat diciptakan suatu bentuk jenjang hirarkis antar masa bangunan yang satu dengan masa bangunan yang lain. Prinsip hirarkhi memberikan penekanan pada suatu hal yang dianggap penting atau menyolok dari suatu bentuk atau ruang menurut besarnya, ketinggian, potongan atau penempatannya secara relative terhadap bentuk-bentuk dan ruang-ruang lain dari suatu kumpulan organisasi masa bangunan.

Di dalam konsep pengembangan, garis langit dibuat lebih bervariasi dengan cara mengatur ketinggian bangunan di wilayah perencanaan sehingga menghasilkan *skyline* yang berbentuk harmonis dan sekuensial.

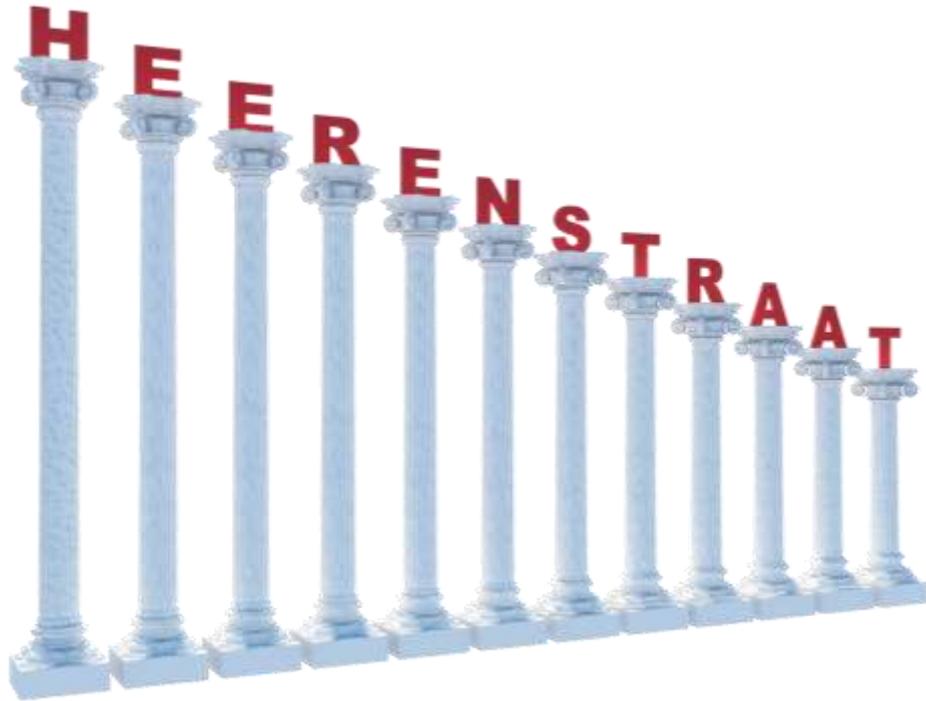


Gambar 5.30. Skyline di Jl. Pahlawan Kawasan Heerenstraat

5.2.2. Penataan Street Furniture

A. Landmark

Landmark adalah objek yang sengaja diciptakan atau dibuat / artifisial, sebagai elemen/ bentuk penunjang sebuah kota dan bersifat monumental. Landmark bersifat tetap / tidak berpindah-pindah, demikian pula ukuran / skala yang tetap atau tidak berubah. Landmark dapat pula dilihat dalam arti besar dan kecil, dengan maksud suatu simbol visual yang utama sebagai ciri visual.



Gambar 5.31. Landmark di Kawasan Heerenstraat



Gambar 5.32. Landmark di pertigaan slagah Kawasan Selatan Heerenstraat



Gambar 5.33. Landmark di perempatan Jl. Balaikota Kawasan Utara Heerenstraat



Gambar 5.34. Letak Landmark di Kawasan Heerenstraat

B. Jam Kuno

Menampilkan kembali Jam kuno yang berada di perempatan Apotek merupakan salah satu elemen *street furniture* yang penting keberadaannya, karena jam kuno tersebut adalah bagian dari salah satu peninggalan sejarah yang ada di kawasan Heerenstraat. Sehingga keberadaan jam kuno dapat menjadi salah satu ikonik yang ada di Kota Pasuruan.



Gambar 5.35. Jam kuno diperempatan Kawasan Heerenstraat (salah satu cagar budaya yang hilang)

C. Landmark POJ

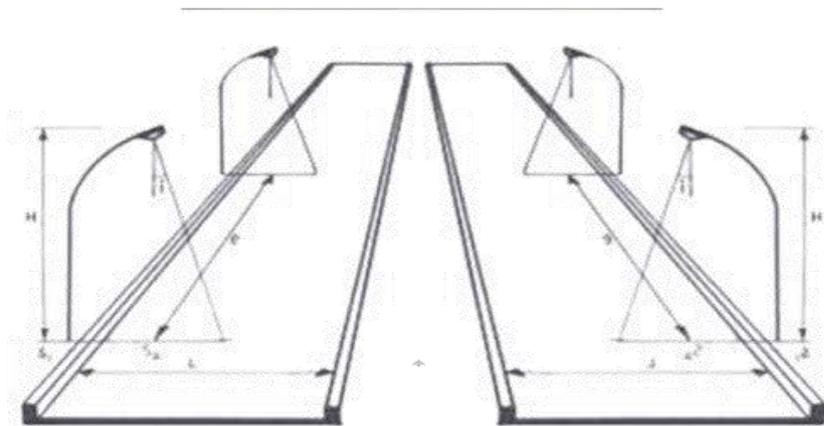
Landmark POJ dibuat selain untuk identitas juga dapat digunakan untuk spot foto. Bahan material yang digunakan yaitu kayu jati dikombinasi dengan besi hollo untuk memperkuat struktur konstruksinya.



Gambar 5.36. Landmark POJ di Kawasan Heerenstraat

D. Lampu Penerangan Jalan

Lampu penerangan jalan merupakan salah satu elemen *street furniture* yang penting keberadaannya dalam suatu koridor jalan. Konsep penempatan lampu penerangan jalan perlu diletakkan pada tepi-tepi jalan dengan jarak antar tiang sejauh 50 meter. Sedangkan untuk tinggi tiang yang dianjurkan adalah 9 – 15 meter. Lokasi penempatan pada wilayah perencanaan yaitu pada sisi kiri dan kanan jalan secara selang seling dengan tujuan untuk memberikan penerangan yang maksimal serta memberi citra kawasan yang baik. Selain pada sisi kiri dan kanan jalan, pemberian penerangan jalan juga ditempatkan pada median jalan.



Gambar 5.37. Lampu Jalan di Kawasan Heerenstraat

E. Lampu Hias Dinding

Disepanjang kawasan herennstraat salah satu dindingnya juga menggunakan lampu hias dinding dengan ketinggian 30 cm, selain untuk menambah penerangan di malam hari juga untuk menambah kesan kolonial karena bentuknya yang unik.



Gambar 5.38. Lampu Hias Dinding di Kawasan Heerenstraat

F. Lampu Hias Jalan

Selain itu di kawasan jalan Heerenstraat juga terdapat lampu hias yang berbentuk unik sekaligus disertai papan informasi yang bertujuan untuk menginformasikan cagar budaya dan menambah kesan heritage di Kota Pasuruan. Lampu hias ditepi jalan ini berjarak 8 m dengan ketinggian 3 m.



Gambar 5.39. Lampu hias jalan disepanjang Kawasan Heerenstraat

G. Papan Informasi

Papan informasi ini berbentuk tabung dengan diameter 80 cm dan ketinggian 220 cm dapat menambah kesan heritage pada kawasan hereenstraat di ruang terbuka khususnya Taman kota dan area stadion, masing-masing area terdapat satu titik. Papan informasi ini juga bertujuan dapat menambah informasi dari salah satu cagar budaya.



Gambar 5.40. Papan informasi bentuk tabung diarea terbuka kawasan Heerenstraat



Gambar 5.41. Papan informasi Besar untuk perbatasan taman kota dengan sungai gembong

H. Meja Kursi Taman

Meja kursi serta tenda yang digunakan untuk bersantai ataupun makan dan minum di area terbuka. Hal ini dibutuhkan di area Stadion.



Gambar 5.42. Kursi taman disepanjang Kawasan Heerenstraat



I. Kursi Taman

Kursi yang biasa digunakan diluar ruangan, adanya kursi ini selain menanamkan keindahan dan kenyamanan. Sepanjang pedestrian di kawasan Heerenstraat disarankan menggunakan kursi taman dengan jarak 6 m dari 1 titik ke titik yang lain. Agar pejalan kaki / pengunjung merasa lebih nyaman dengan adanya kursi sebagai tempat peristirahatan sementara.



Gambar 5.43. Kursi taman di sepanjang Kawasan Heerenstraat

J. Tempat sampah

Tempat sampah disini tidak hanya sekedar mengejar estetika, pemasangan tempat sampah ini juga untuk mendorong agar warga tumbuh kedisiplinan dengan cara membuang sampah yang dipilah sesuai tempat yang ditentukan. Pada bagian tengah tempat sampah ini terdapat tulisan berbahasa inggris *recyclable* dan *not recyclable* untuk memudahkan pemilahan sampah. “Sampah yang bisa diurai tentu dibedakan tempatnya dengan yang tidak bisa diurai, warga harus juga disiplin. Tempat sampah berwarna abu-abu itu dilengkapi dengan asbak di atasnya dengan kaki dicat hitam sehingga tampak kokoh serta makin mempercantik pedestrian.

Penataan tempat sampah di kawasan perencanaan diarahkan berdasarkan konsep:

- Perlu penyeragaman bentuk tempat sampah dalam satu koridor jalan
- Setiap pembangunan baru, perluasan suatu bangunan yang diperuntukkan sebagai tempat kediaman harus dilengkapi tempat atau kotak pembuangan sampah yang ditempatkan sedemikian rupa sehingga kesehatan umum masyarakat terjamin.
- Ada pemisahan antara sampah basah dan sampah kering. Tampilan tong sampah dapat dipadukan dengan penyampaian pesan kebersihan lingkungan.

Penyediaan tempat sampah agar mempertimbangkan segi estetika.



Gambar 5.44. Tempat sampah disepanjang Kawasan Heerenstraat

K. Bollard

Bollard adalah bola-bola beton atau besi yang ada di trotoar. Fungsi utamanya adalah sebagai pembatas antara jalan dan trotoar, sehingga menunjang keamanan dan kenyamanan pejalan kaki. Bollard yang digunakan di kawasan Heerenstraat ini menggunakan bollard tegak di sepanjang trotoar dan bollard bulat di sekeliling jam kuno di perempatan apotek.



Gambar 5.45. Bollard yang gunakan di Kawasan Heerenstraat

L. Pagar

Pagar adalah struktur tegak yang sengaja dirancang untuk membatasi atau mencegah gerakan melintasi batas yang dibuatnya. Pagar umumnya dibedakan dengan dinding menurut kekokohan konstruksinya, yang tidak hanya membatasi gerakan melainkan juga pandangan serta memberikan privasi. Pagar dikawasan Heerenstraat dibuat seragam disepanjang Jl. Pahlawan sampai Jl. Balaikota.



Gambar 5.46. Pagar pembatas bangunan di Kawasan Heerenstraat



Gambar 5.47. Detail Pagar pembatas disepanjang Kawasan Heerenstraat

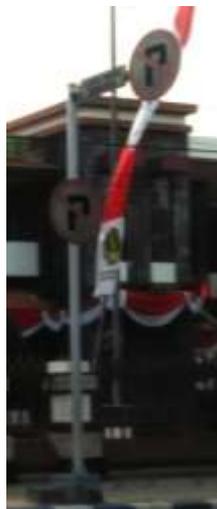


Gambar 5.48. Pagar pembatas disepanjang Kawasan Heerenstraat



M. Rambu-rambu

Rambu pengarah merupakan pengolahan elemen fisik di lingkungan untuk mengarahkan pemakai bersirkulasi dan berorientasi baik menuju maupun dari bangunan ataupun area tujuannya. Pada kawasan perencanaan keberadaan rambu-rambu pengarah hanya terbatas pada rambu-rambu seperti jalan berbelok, rambu pengarah petunjuk lokasi tertentu dan sebagainya. Mengingat fungsi rambu pengarah penting bagi pengguna jalan dalam bersirkulasi dan berorientasi, maka untuk pengembangan ke depannya rambu pengarah yang telah ada di kawasan perencanaan tersebut perlu dipertahankan dan dipelihara serta diperbaiki.. Rambu-rambu pengarah diarahkan untuk diletakkan pada ruas jalan dengan besaran yang disesuaikan sehingga memberi kemudahan bagi pengguna jalan untuk menangkap informasi yang terkandung dalam rambu pengarah.



Gambar 5.49. rambu-rambu di Kawasan Heerenstraat

N. Reklame

Reklame merupakan penandaan pada jalan berupa papan atau umbul-umbul sebagai alat komunikasi antara subyek dan obyek yang memberikan informasi dan makna dari reklame tersebut. Penyelenggaraan reklame harus memenuhi syarat keindahan, kebersihan, dan keamanan serta tidak bertentangan dengan norma keagamaan, kesopanan, kesusilaan dan tidak mengganggu lalu lintas. Kondisi eksisting persebaran reklame pada kawasan perencanaan yaitu tersebar di beberapa sudut Kota Pasuruan. Persebaran reklame pada kawasan perencanaan terletak pada lokasi-lokasi yang berorientasi pada jalan utama, sehingga memudahkan orang untuk melihat. Untuk penempatan papan reklame kedepannya pada kawasan perencanaan harus



ditempatkan berdasarkan pada peraturan penempatan papan reklame yang sudah ada sesuai dengan standar penataan reklame sehingga tercipta suatu citra kawasan yang baik dan menarik.



Gambar 5.50. Papan reklame di Kawasan Heerenstraat

O. Hidrant

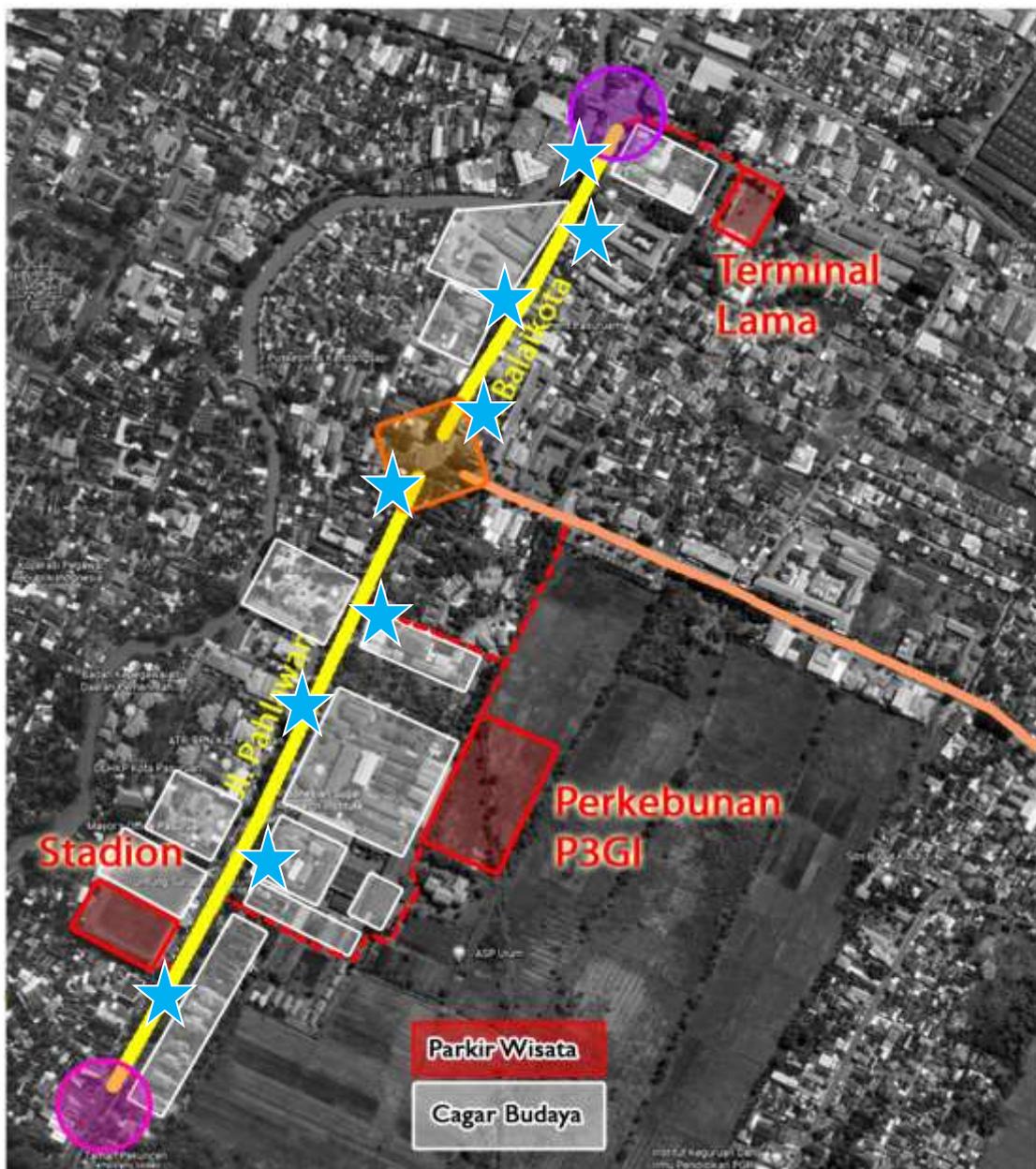
Hidrant adalah sistem jaringan pengamanan kebakaran meliputi sistem pengamanan untuk memperingatkan penduduk terhadap keadaan darurat, penyediaan tempat penyelamatan, membatasi penyebaran kebakaran, dan/atau pemadaman kebakaran. Sistem kebakaran sangat diperlukan terutama pada wilayah yang padat penduduknya dan mempunyai intensitas tinggi. Kawasan perencanaan merupakan wilayah permukiman dengan kepadatan bangunan yang tinggi. Hal ini tentu saja berdampak pada semakin rawannya terhadap kejadian kebakaran. Akan tetapi, hal tersebut rupanya tidak diimbangi dengan penyediaan sistem jaringan pengamanan kebakaran yang memadai. Pada kawasan perencanaan sudah dijumpai adanya 1 unit hidran dan belum memenuhi kebutuhan. Keberadaan gang-gang yang sempit dan tidak memungkinkan untuk dilalui kendaraan pemadam kebakaran juga menunjukkan tidak tersedianya akses bagi mobil pemadam kebakaran apabila suatu saat terjadi kejadian kebakaran di dalam kawasan permukiman. Untuk itu, diperlukan adanya penambahan 4 unit hidran umum dengan jarak 500 meter pada setiap unitnya dan penyediaan akses jalan untuk memungkinkan kendaraan pemadam kebakaran untuk mengakses lokasi permukiman hingga ke dalam gang.

Guna mengantisipasi bahaya kebakaran pada wilayah perencanaan, diupayakan pemenuhan sarana hidran dengan menempatkannya secara merata di wilayah perencanaan. Adapun konsep penempatan hidran adalah sebagai berikut :

- Melengkapi sarana penanggulangan kebakaran berlingkup lingkungan, tapak maupun bangunan;



- Dalam lingkungan-lingkungan perumahan, sekolah dan perkantoran, tidak diperkenankan adanya bangunan-bangunan yang digunakan untuk usaha yang mempunyai potensi kebakaran, seperti kegiatan bandara, pelabuhan, warung makanan minuman, bengkel, tempat las, penjual bensin eceran, tempat-tempat yang menggunakan tenaga uap air, gas bertekanan tinggi, dan generator listrik;
- Lingkungan perumahan dan lingkungan bangunan gedung harus dilengkapi hidran atau sumur gali atau reservoir kebakaran. Bangunan yang berjarak lebih dari 10 meter dari Jalan lingkungan harus dilengkapi hidran tersendiri;
- Adapun peletakan hydrant terletak diatas drainase.

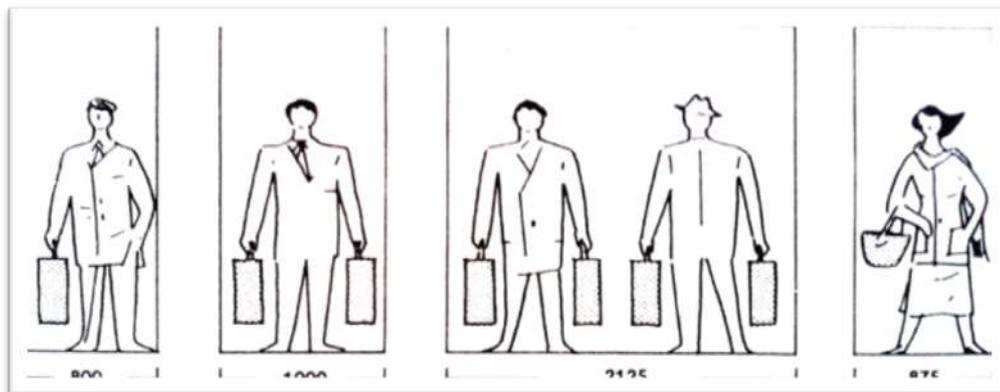


Gambar 5.51. Letak hidrant di Kawasan Heerenstraat



P. Pedestrian

Pedestrian adalah pejalan kaki istilah dalam transportasi yang digunakan untuk menjelaskan orang yang berjalan di lintasan pejalan kaki baik di pinggir jalan, trotoar, ataupun menyebrang jalan. Sebelum merumuskan konsep pedestrian di kawasan perencanaan, maka terlebih dahulu harus diketahui standard pergerakan manusia. Hal ini digunakan untuk mengetahui lebar ideal pedestrian yang harus disediakan di kawasan perencanaan, sehingga nantinya dapat berfungsi secara optimal.



Gambar 5.52. Standard gerak manusia

Jalur pedestrian atau yang biasa disebut trotoar merupakan sarana kelengkapan jalan yang ditujukan bagi pejalan kaki untuk melakukan aktivitas atau pergerakan dari satu tempat ke tempat lain, dan terletak di sisi kanan maupun kiri jalan yang berada pada ruas jalan dengan sirkulasi kendaraan maupun sirkulasi pejalan kaki yang tinggi.

Keberadaan trotoar perlu diperhatikan, agar tercipta suasana aman dan nyaman bagi penggunanya baik bagi pengguna trotoar ataupun pengguna jalan lainnya serta untuk terciptanya jaminan tingkat pelayanan jalan secara optimal. Untuk mencapai kenyamanan dapat dilakukan dengan membenahi tata hijau di tepi jalur pedestrian, membenahi material jalan yang rusak, melengkapinya dengan *street furniture* yang lain misalnya lampu, bangku, dan sejenisnya. Trotoar juga harus dirancang untuk memungkinkan bermacam pejalan kaki untuk bergerak dengan aman, bebas dan tidak terhalangi melalui lingkungan eksterior. Karakteristik trotoar berbeda antara trotoar satu dengan yang lain, antara ruas jalan satu dengan ruas jalan yang lain. Hal ini tergantung pada intensitas pergerakan para pejalan kaki, lebar jalan serta penggunaan lahan di sekitarnya. Di kawasan Heerenstraat beberapa area depan rumah dinas P3GI sudah bagus dan cukup nyaman dengan lebar 6m dimanfaatkan sebagai pedestrian, Sedangkan di area lain dikawasan herenstraat belum ada perluasan minimal lebar 3m.



Pedestrian lebar 3m

Pedestrian lebar 6m

Gambar 5.53. Pedestrian di Kawasan Heerenstraat

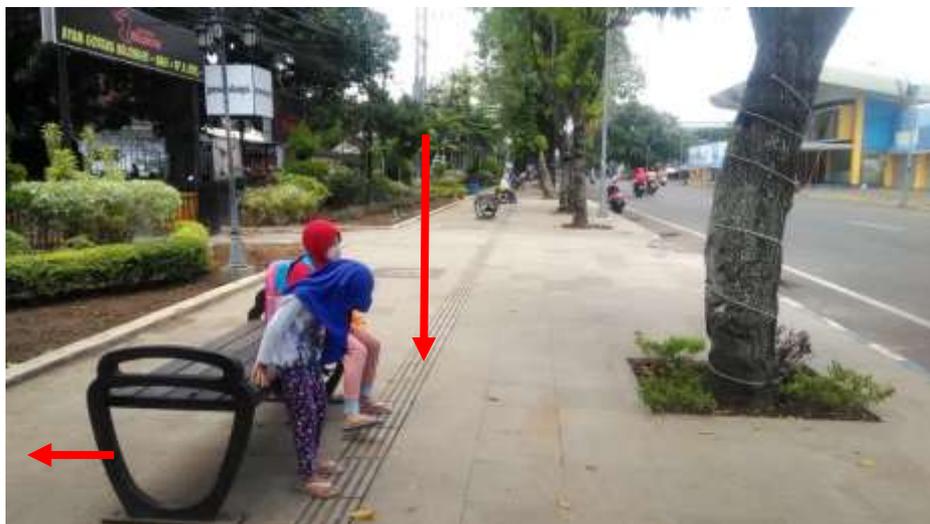
Q. Guiding Block

Guiding block adalah paving blok untuk pejalan kaki khususnya penyandang disabilitas. Fasilitas ini dibangun sebagai upaya pemerintah memberikan akses bagi penyandang tunanetra agar dapat berjalan kaki secara mandiri mengikuti garis kuning tersebut. Dengan ukuran yang bervariasi 30 x 30cm atau 40 x 20cm.



LINE TYPE

Pemasangan Guiding block untuk akses disabilitas



Gambar 5.54. Guiding block di Jl. Pahlawan Kawasan Heerenstraat



Guiding block yang digunakan di area depan rumah dinas P3GI menggunakan ukuran 40 x 20cm berwarna abu-abu. Hanya saja tata letak kursi taman yang harus digeser kebelakang, sehingga tidak mengganggu aktifitas pejalan kaki khususnya penyandang tuna netra. Sedangkan di area lain belum terlihat *guiding block* disarankan untuk menggunakan disepanjang kawasan Heerenstraat.



Gambar 5.55. *Belum ada guiding block di Kawasan Heerenstraat*



Gambar 5.56. *Contoh penggunaan guiding block*

R. Batu Andesit

Andesit adalah suatu jenis batuan beku vulkanik, ekstrusif, komposisi menengah, dengan tekstur afanitik hingga porfiritik. Batuan ini digunakan khusus



perbatasan kawasan Heerenstraat inti yaitu di pertempatan Apotek dan pertigaan Slagah.



Gambar 5.57. Area jalan yang menggunakan batu Andesit di perempatan Apotek



Gambar 5.58. Area jalan yang menggunakan batu Andesit di pertigaan slagah

S. Grass block paving / Paving rumput

Beton precast yang difungsikan sebagai perkerasan jalan dan biasa juga disebut paving rumput. Material ini cukup menarik karena memiliki segmen lubang – lubang



kecil untuk ditumbuhi oleh rumput. Produk ini sangat baik jika digunakan sebagai media perkerasan lahan daripada aspal maupun *corbeton ready mix*.



Gambar 5.59. *Grass block paving, Perkerasan yang digunakan untuk lahan.*

5.2.3. Penataan Fasilitas Penunjang

A. Gazebo Diorama

Gazebo Diorama adalah salah satu fasilitas dengan ruang-ruang terbuka sebagai alternatif tempat berkumpul dan melakukan kegiatan santai bersama anggota keluarga sambil menikmati diorama.

Diorama adalah sejenis benda miniatur tiga dimensi untuk mrnggambarkan suatu pemandangan atau suatu adegan mengenai cagar budaya di Kota Pasuruan khususnya dikawasan Heerenstraat.



Gambar 5.60. Gazebo Diorama untuk area Taman kota

B. Toilet Umum

Toilet umum adalah sebuah ruangan atau bangunan kecil dengan toilet yang tidak perlu masuk ke tempat tinggal tertentu. Toilet tersebut tersedia untuk dipakai oleh masyarakat umum. Toilet umum ini diperlukan di area terbuka seperti pada Taman kota dan area stadion, dengan dimensi 120cm x 120cm x 200cm berbentuk unik untuk menambah kesan heritage di kawasan Heerenstraat.



Gambar 5.61. Toilet umum di Kawasan Heerenstraat



Gambar 5.62. Letak Toilet Umum di Kawasan Heerenstraat

C. Rumah Informasi

Rumah informasi adalah sebuah ruangan yang didalamnya terdapat ruang informasi serta ruang pemasaran produk UMKM Kota Pasuruan. Rumah informasi ini terdapat ruang informasi untuk P3GI dan ruang informasi untuk Dinas Pariwisata, Pemuda dan Olah Raga selain itu juga terdapat ruangan untuk mempromosikan produk UMKM Kota Pasuruan



Gambar 5.63. Rumah Informasi di Kawasan Heerenstraat

5.2.4. Penataan RTH

A. Ruang Terbuka di Dalam Tapak

Rencana ruang terbuka hijau yang ada dikawasan Heerenstraat diantaranya mempertahankan dan lebih meningkatkan jalur hijau yang ada diwilayah perencanaan,



seluruh segmen memiliki jalur hijau. Konsep RTH di kawasan Heerenstraat antara lain pengembangan RTH jalur jalan, RTH Taman dan RTH Perkebunan. Adapun fungsi antara lain:

- Sebagai kontrol visual dan mampu mereduksi sinar matahari.
- Sebagai pembatas fisik, khususnya memberikan batasan ruang antara jalur pejalan kaki dengan jalur kendaraan.
- Sebagai kontrol iklim mikro, terutama mereduksi kecepatan angin.
- Sebagai unsur estetika atau keindahan kawasan.
- Sebagai pengendali pencemaran udara oleh asap kendaraan.

Konsep jalur hijau lebih memperhatikan penataan dan pemeliharaan tanaman yang ada. Berikut secara lengkap elemen vegetasi pemilihan jenis pohon untuk penghijauan disesuaikan dengan kondisi tanaman/pohon yang dapat memenuhi persyaratan dan tuntutan dari kondisi serta sifat-sifat tanah.

I. Peneduh

- a. Ditempatkan pada jalur tanaman
- b. Percabangan 2 m di atas tanah (minimal 1,5 m)
- c. Bentuk percabangan batang tidak merunduk.
- d. Bermassa daun padat.
- e. Ditanam secara berbaris

Contoh Tanaman Peneduh : Kiara Payung (*Filicium decipiens*), Tanjung (*Mimusops elengi*).



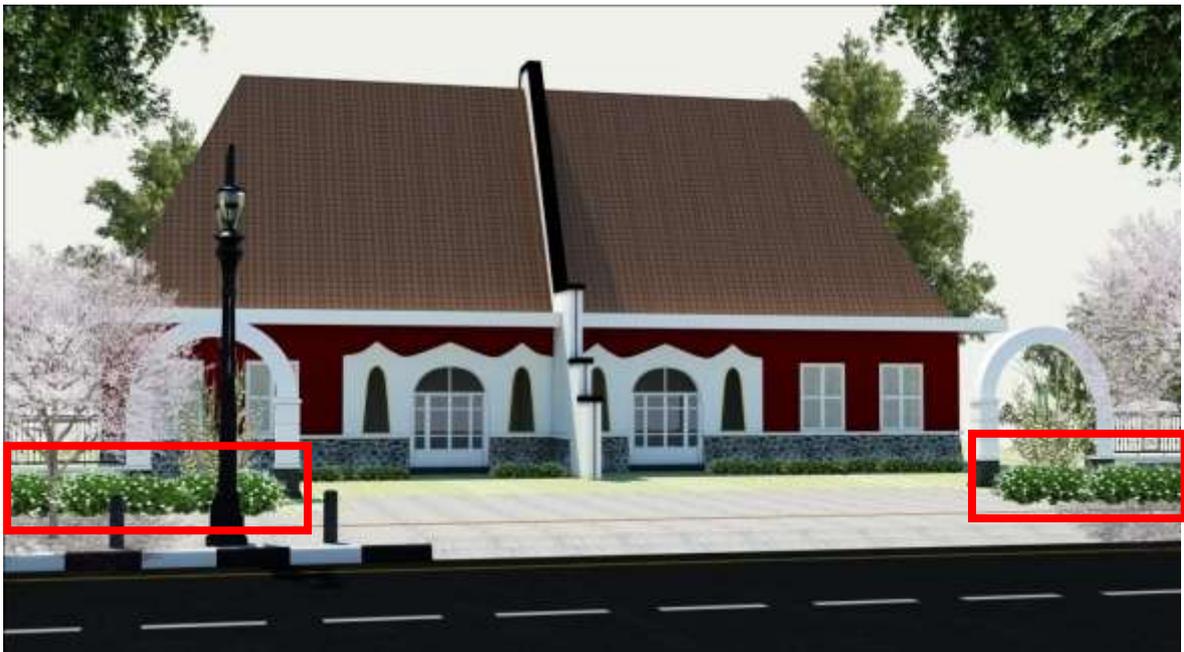
Gambar 5.63. Pohon tanjung yang ada dikawasan Heerenstraat



2. Penyerap Polusi Udara

- a. Terdiri dari pohon, perdu/semak.
- b. Memiliki ketahanan tinggi terhadap pengaruh udara.
- c. Jarak tanam rapat.
- d. Bermassa daun padat.

Contoh Tanaman : Angsana (*Ptherocarphus indicus*), Akasia daun besar (*Accasia mangium*), Oleander (*Nerium oleander*), Bugenvil (*Bougainvillea sp.*), Teh-tehan pangkas (*Acalypha sp.*).



Gambar 5.64. Tanaman perdu yang ada dikawasan Heerenstraat

3. Penyerap Kebisingan

- a. Terdiri dari pohon, perdu /semak.
- b. Membentuk massa.
- c. Bermassa daun rapat.
- d. Berbagai bentuk tajuk.

Contoh tanaman penyerap kebisingan :Tanjung (*Mimusopselengi*), Kiara payung (*Filiciumdecipiens*), Teh-tehan pangkas (*Acalypha sp.*),Kembang Sepatu (*Hibiscus rosa-sinensis*), Bugenvil (*Bougainvillea sp.*), dan Tabebuaya.



Gambar 5.65. Rencana Pohon tabebuya dikawasan Heerenstraat

4. Pengarah Pandang

- a. Tanaman perdu atau pohon ketinggian > 2 m.
- b. Ditanam secara massal atau berbaris.
- c. Jarak tanam rapat.
- d. Untuk tanaman perdu/semak digunakan tanaman yang memiliki warna daun hijau muda agar dapat dilihat pada malam hari.

Contoh tanaman pengarah pandang : Cemara (*Cassuarina equisetifolia*), Mahoni (*Swietenia mahagoni*), Hujan Mas (*Cassia glauca*), Kembang Merak (*Caesalpinia pulcherima*), Kol Banda (*Pisonia alba*), Akalipa Hijau Kuning (*Acalypha wilkesiana macafeana*), Tabebuya.



Gambar 5.66. Rencana Pohon tabebuya sebagai pengarah pandang



Gambar 5.67. Rencana Titik Pohon tabebuya dan pohon tanjung



B. Ruang Terbuka di Dalam Tapak

RTH Privat merupakan ruang terbuka yang diperoleh dengan memanfaatkan bagian tapak yang tidak boleh dibangun. Sehingga disebut juga sebagai ruang terbuka hijau di dalam tapak. Ruang terbuka hijau ini bisa dimanfaatkan untuk pelataran parkir, taman, penyediaan ruang untuk pencahayaan dan penghawaan alami. Ruang terbuka hijau di dalam tapak tersebut pada umumnya berupa pohon peneduh serta tanaman hias. Selain itu juga ruang terbuka hijau di dalam tapak di wilayah perencanaan terdapat tanaman bunga, semak dan perdu. Selain ditanam di tanah, vegetasi yang ada dalam RTH privat juga ditempatkan dalam pot-pot. Adapun konsep untuk ruang terbuka di dalam tapak yaitu :

- 1) Bangunan rumah, bangunan tiap-tiap rumah yang terdapat di wilayah perencanaan memiliki ruang terbuka yang masih sangat terbatas. Maka ruang terbuka yang ada perlu dipertahankan, melakukan konservasi, memelihara, dan merawat ruang terbuka hijau yang sudah ada di wilayah perencanaan, minimal ditanami dengan tanaman buah-buahan dan tanaman apotek hidup.
- 2) Bangunan perdagangan dan jasa, perlu menyediakan elemen penghijauan berupa tanaman hias yang ditanam dalam media pot.
- 3) Untuk bangunan perkantoran, diarahkan untuk menyediakan elemen penghijauan berupa tanaman peneduh, tanaman hias dan tanaman apotek hidup.
- 4) Melihat wilayah perencanaan merupakan daerah yang akan berkembang dengan pesat perlu diadakan pengetatan peraturan terhadap ketersediaan ruang terbuka di dalam tapak ini melalui ketetapan KDB atau rasio luasan lantai bangunan terhadap luasan tapak/persil.

Penyediaan ruang terbuka di dalam tapak dapat dilakukan dengan :

- Ruang terbuka di dalam tapak, diperoleh dengan memanfaatkan bagian tapak yang tidak boleh dibangun (misalnya dengan KDB maksimum 70% berarti tersedia 30% bagian tapak yang tersedia untuk ruang terbuka). Ruang terbuka ini bisa dimanfaatkan untuk pelataran parkir, taman, pencahayaan dan penghawaan alami dan lain-lainnya.
- Untuk bangunan rumah, ruang terbuka yang ada minimal ditanami dengan tanaman buah-buahan dan tanaman apotek hidup.
- Untuk bangunan perdagangan dan jasa, menyediakan elemen penghijauan berupa tanaman hias yang ditanam dalam media pot. Untuk bangunan perkantoran,



diarahkan untuk menyediakan elemen penghijauan berupa tanaman peneduh, tanaman hias dan tanaman apotek hidup.

5.2.5 Penataan Sirkulasi

A. Sirkulasi pejalan kaki

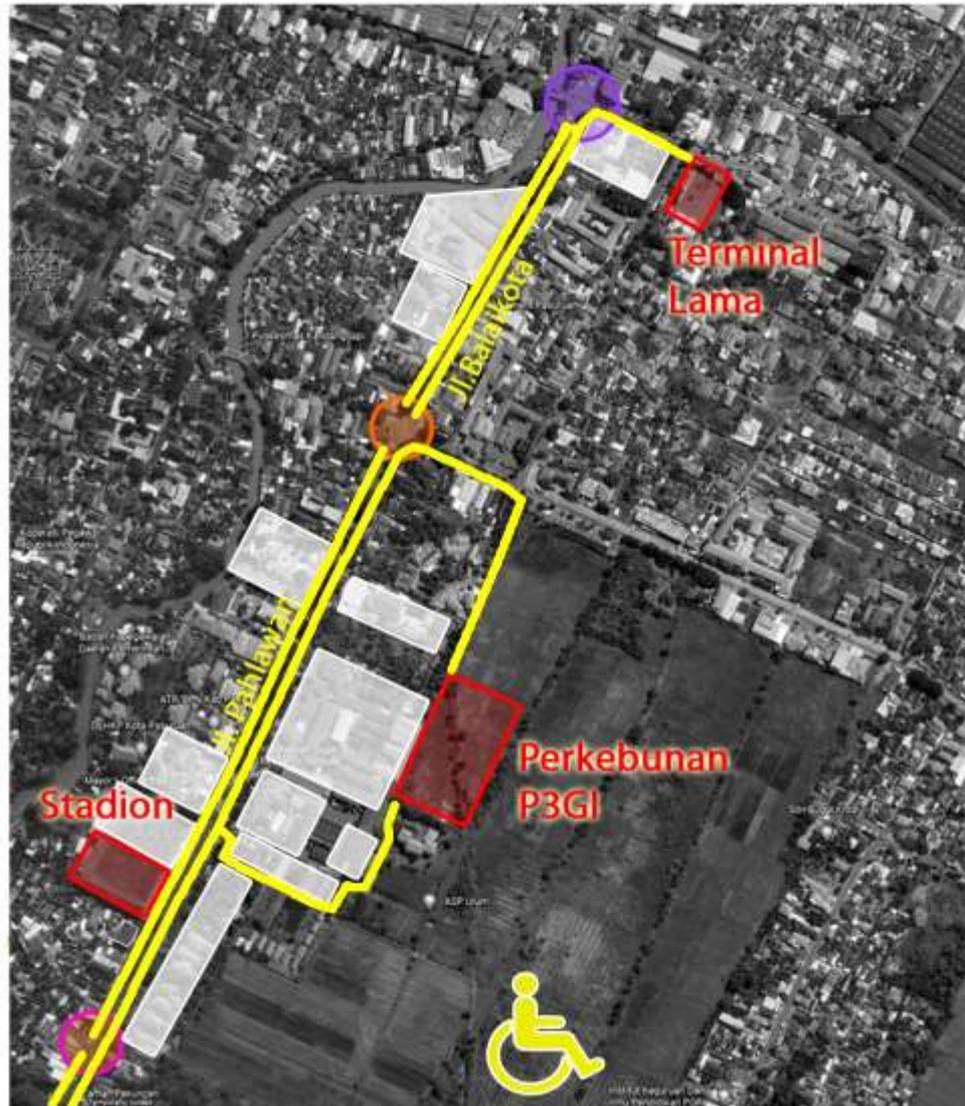
Jalur pedestrian atau yang biasa disebut trotoar merupakan sarana kelengkapan jalan yang ditujukan bagi pejalan kaki untuk melakukan aktivitas atau pergerakan dari satu tempat ke tempat lain, dan terletak di sisi kanan maupun kiri jalan yang berada pada ruas jalan dengan sirkulasi kendaraan maupun sirkulasi pejalan kaki yang tinggi. Di kawasan perencanaan sudah terdapat trotoar atau pedestrian bagi para pejalan kaki (termasuk masyarakat penyandang cacat dan lanjut usia).

Adapun sistem sirkulasi di kawasan Heerenstraat antara lain:

- 1) Sirkulasi pejalan kaki, tidak ada jalur khusus bagi para pejalan kaki. Para pejalan kaki dapat melewati pedestrian di sepanjang jalan sekitar kawasan Heerenstraat.
- 2) Sirkulasi masyarakat disabilitas, penyandang disabilitas dapat melewati jalan Balaikota hingga Jalan Pahlawan dengan jalur khusus yang telah disediakan.



Gambar 5.68. Siteplane Pejalan kaki di Kawasan Heerenstraat



Gambar 5.69. Siteplane untuk pengguna jalan khususnya difable di Kawasan Heerenstraat

B. Sistem Parkir

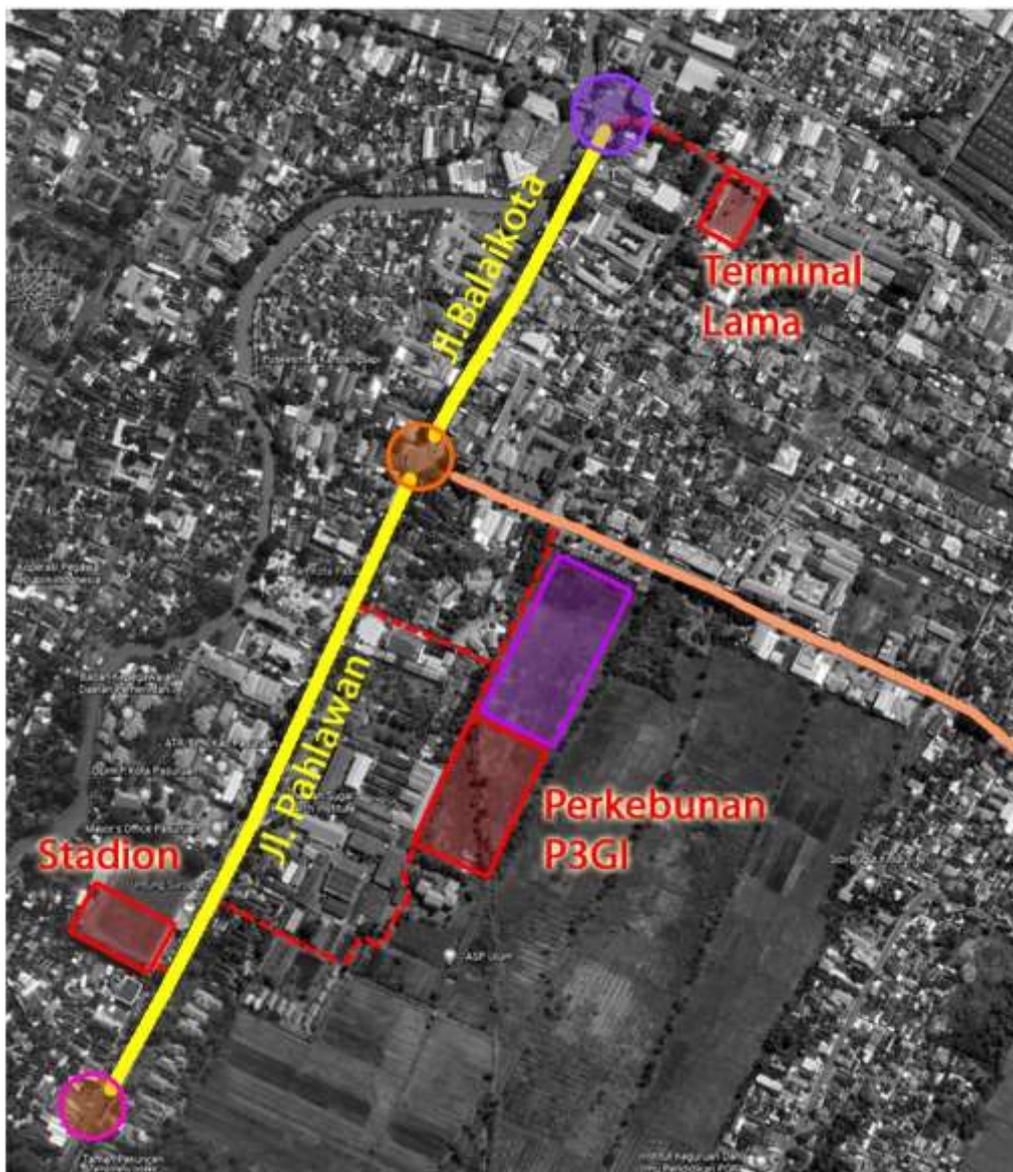
Untuk mendukung dan memberikan kenyamanan pada penggunaan jalan maka perlu penyediaan RTH (Ruang Terbuka Hijau) yang berfungsi sebagai peneduh. Direncanakan adanya pengaturan sirkulasimasuk dan keluar kendaraan dan pengaturan parkir di dalam tapak untuk meminimalisasi hambatan badan.

Jalan yang digunakan untuk parkir kendaraan. Rencana sirkulasi antar bangunan dengan dibuat jalur khusus untuk pejalan kaki serta pengaturan parkir di dalam tapak (*off street*) untuk meminimalisasi hambatan samping yang ditimbulkan akibat aktivitas parkir on street guna meningkatkan tingkat



pelayanan jalan parkir oleh setiap bangunan. Dalam menentukan luas ruang parkir di suatu tempat yang memiliki kegiatan tertentu seperti: tempat perbelanjaan, perkantoran dan lain-lain dalam setiap luas area yang tersedia dibutuhkan ruang parkir yang berbeda antara kegiatan yang satu dengan kegiatan yang lainnya.

Sistem parkir di kawasan yang memiliki aktivitas tinggi seperti kawasan hereenstraat ini diarahkan untuk pemarkiran yang durasi parkirnya pendek. Sistem perparkiran yang diusulkan adalah parkir di halaman parkir wisata, yaitu terminal lama, lahan parkir perkebunan P3GI dan lahan parkir di area stadion.

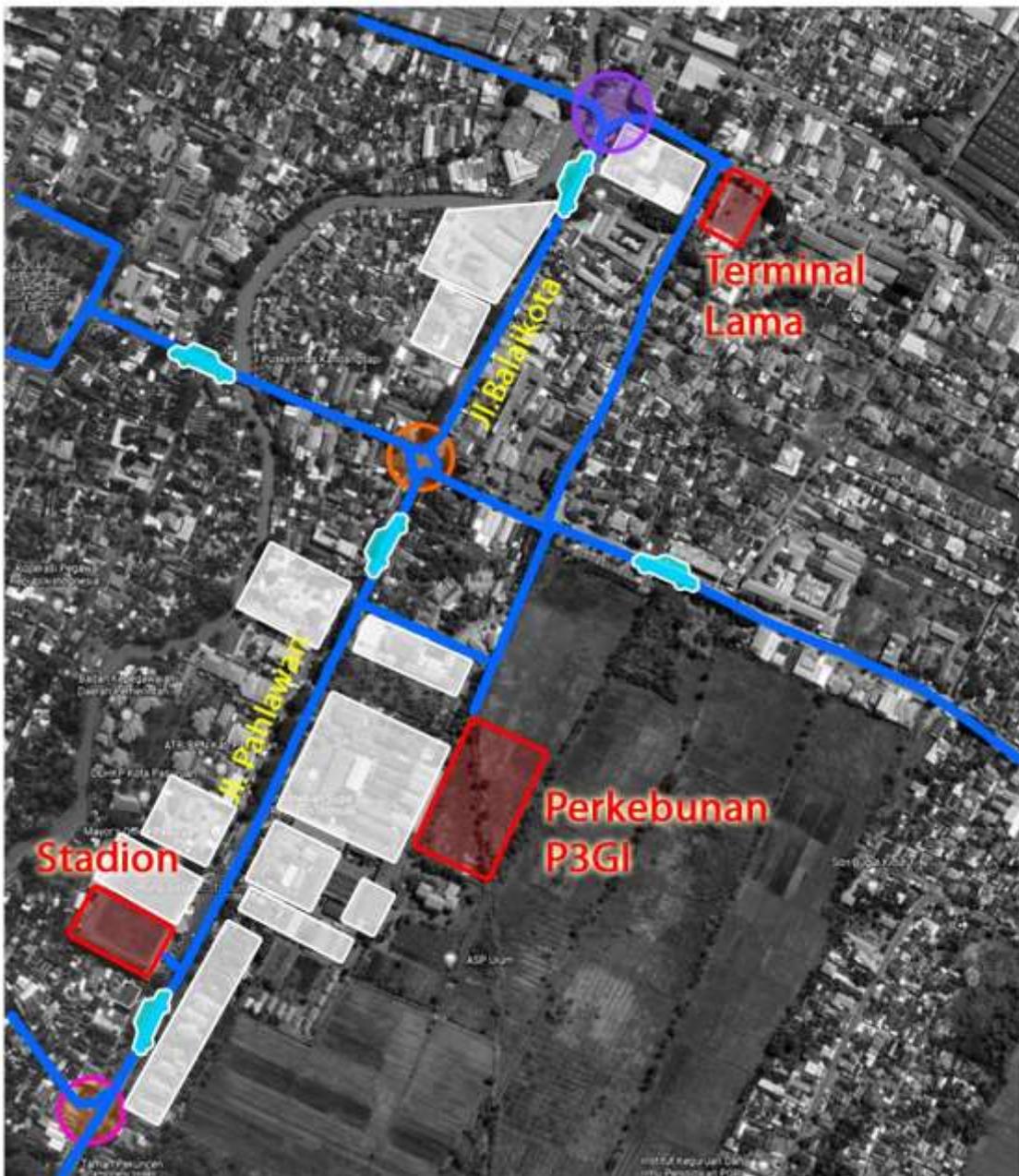


Gambar 5.70. Sitplane area parkir di Kawasan Heerenstraat



C. Sirkulasi moda transportasi

Sistem sirkulasi moda transportasi ini terkait dengan penunjang aktifitas masyarakat yang melewati kawasan Heerenstraat, apalagi terdapat kegiatan perkantoran hal ini membutuhkan moda transportasi yang fleksibel. Rencana sirkulasi moda transportasi ini diarahkan tetap mempertahankan sirkulasi yang ada, dimana moda transportasi yang dapat digunakan baik kendaraan bermotor maupun kendaraan non motor (sepeda dan becak).



Gambar 5.71. Sitplane sirkulasi kendaraan roda empat di Kawasan Heerenstraat



Gambar 5.72. *Sitplane sirkulasi kendaraan roda dua di Kawasan Heerenstraat*



Gambar 5.73. Sitplane sirkulasi kendaraan roda tiga di Kawasan Heerenstraat

5.2.6 Visualisasi Penataan Kawasan Heerenstraat

Gambaran mengenai perancangan bangunan dan lingkungan pada tiap kaveling/blok pengembangan, dan gambaran keseluruhan simulasi rancangan pada kawasan Heerenstraat; termuat di dalamnya seperti batasan/ambang volume dan sosok bangunan yang diizinkan dalam suatu “amplop bangunan” (*building envelope*).

Gambaran tersebut merupakan salah satu simulasi yang mungkin diterapkan. Rancangan bangunan yang sesungguhnya berupa variasi dari simulasi



tersebut, tergantung pada fleksibilitas dan kretivitas perancang pada waktu proses perencanaan teknis bangunan gedung. Di dalam wilayah perencanaan kegiatan Kajian Pengembangan Kawasan Heerenstraat Kota Pasuruan.



Gambar 5.74. Konsep Tataan Massa Bangunan Kawasan Heerenstraat



Gambar 5.75. Konsep Main Entrance ke Jl. Balaikota Kawasan Heerenstraat



Gambar 5.76. Perempatan apotek (dari jl. Pahlawan ke jl. Balaikota) di Kawasan Heerenstraat



Gambar 5.77. Perempatan apotek (dari jl. Balaikota ke jl. Pahlawan) di Kawasan Heerenstraat



Gambar 5.78. Perempatan apotek (dari jl. Wr. Supratman ke jl. Veteran) di Kawasan Heerenstraat



Gambar 5.79. Perempatan apotek (dari jl. Veteran ke jl. Wr. Supratman) di Kawasan Heerenstraat



Gambar 5.80. Perempatan apotek di Kawasan Heerenstraat



Gambar 5.81. Koridor Jl. Pahlawan Kawasan Heerenstraat



Gambar 5.82. Konsep Side Entrance dari pertigaan slagah ke Kawasan Heerenstraat



Gambar 5.83. Konsep Side Entrance dari pertigaan slagah ke Kawasan Heerenstraat



5.3 Detail desain gedung-gedung di Kawasan P3GI

5.3.1. Penataan Peruntukkan Lahan

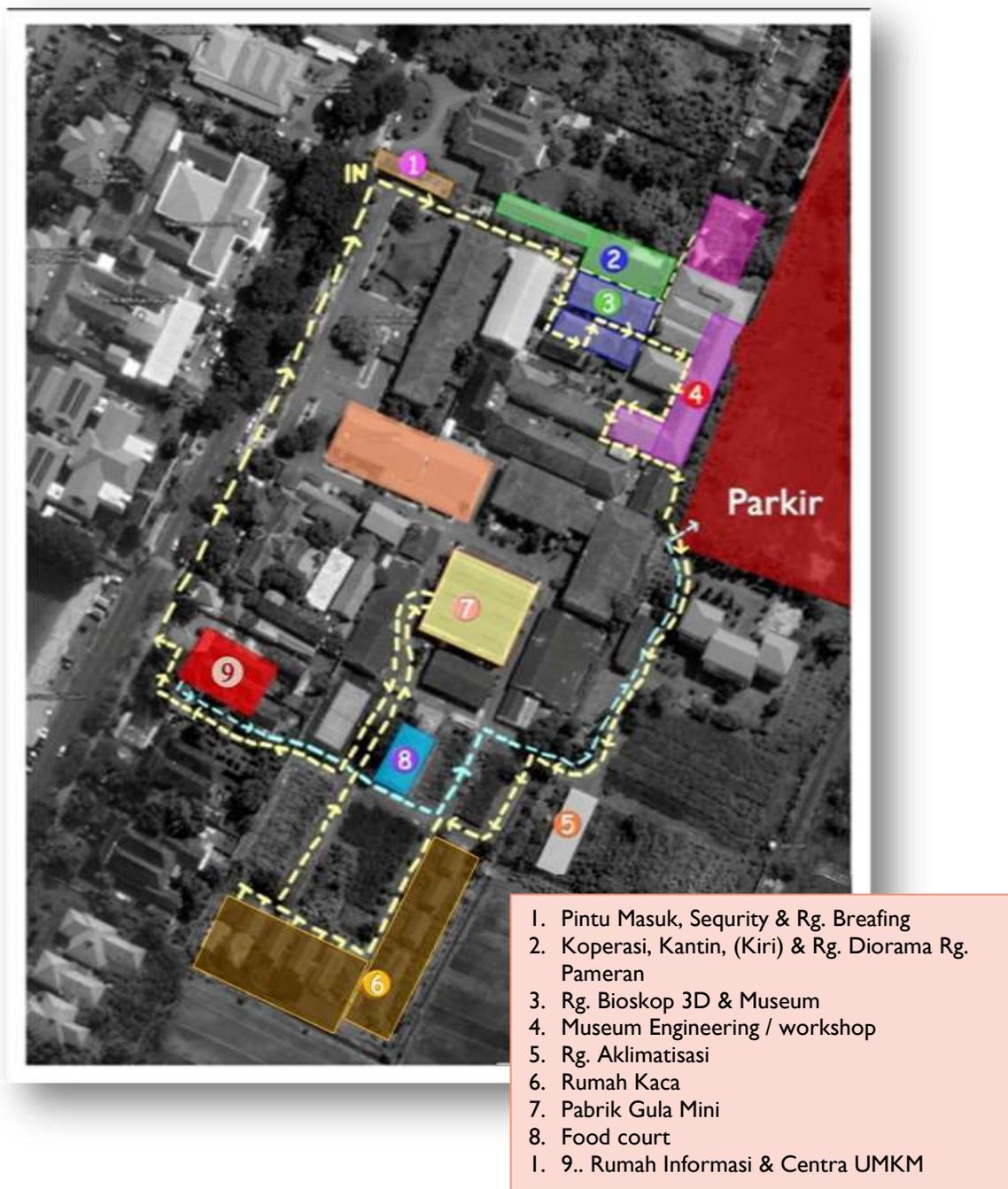
Konsep yang digunakan untuk penataan pengembangan wisata edukasi P3GI menggunakan konsep zonasi. Gedung P3GI dibangun pemerintahan hindia belanda di kawasan Heerenstraat,. Selain POJ di kawasan Heerenstraat juga terdapat Laboratorium gula dan museum. Dengan catatan sejarah panjang dalam perjalanan industri gula sejak era kolonial hingga Republik Indonesia, P3GI menyimpan Aset yang berpotensi sebagai cagar budaya, sekaligus dapat dimanfaatkan sebagai sarana edukasi sejarah hingga destinasi wisata alternatif.



Gambar 5.84. Existing kawasan P3GI, Kawasan Heerenstraat



Gambar 5.85. Siteplan kawasan P3GI, Kawasan Heerenstraat



Gambar 5.86. Konsep Siteplan & Sirkulasi Wisata Edukasi dikawasan P3GI

Kawasan perkebunan P3GI disarankan dibuat menjadi labirin, selain tetap difungsikan sebagai perkebunan tebu P3GI juga dimanfaatkan sebagai edukasi wisata sejarah. Selain itu juga dibuatkan amphitheater di kawasan P3GI.



Gambar 5.87. Konsep Siteplan Labirin & Amphitheater Wisata Edukasi dikawasan P3GI

Kawasan perkebunan P3GI termasuk ruang terbuka hijau, dan dapat membantu lingkungan sekitar untuk menghindari banjir. Karena banyak tampungan air hujan yang meresap di kawasan perkebunan.



Gambar 5.88. Konsep Siteplan Labirin & Amphitheater Wisata Edukasi dikawasan P3GI



Gambar 5.89. Konsep Labirin Wisata Edukasi dikawasan P3GI

5.3.2. Detail Desain Bangunan P3GI

Detail – detail bangunan pada kawasan Heerenstraat selain mengembangkan wisata pemanfaat kawasan Heerenstraat juga sebagai konservasi cagar budaya. Beberapa hal yang harus dipertahankan dalam visualisasi bangunan yaitu :

- a. Detail bangunan Rumah informasi & Centra UMKM.
- b. Detail bioskop 3D
- c. Detail Museum
- d. Detail bangunan Rg. Pameran
- e. Detail Food court
- f. Detail Labirin
- g. Detail Amphitheater

Salah satu rumah dinas P3GI dikawasan Heerenstraat tepatnya dijalan pahlawan kini berubah fungsi menjadi Rumah informasi dan centra umkm. Bentuk bangunan tetap dan hanya merubah tampak bangunan menjadi lebih terkesan kolonial.



Gambar 5.90. Rekomendasi rumah informasi dan Centra UMKM Edukasi dikawasan P3GI



Gambar 5.91. Rekomendasi area samping centra UMKM Edukasi dikawasan P3GI

Lahan samping dari arah perkebunan P3GI menuju ke kawasan Heerenstraat, dengan memberikan aksentu sebagai pembatas lahan samping juga memberikan aksentu lampu hias dinding .



Gambar 5.92. Rekomendasi Bioskop 3D mini dikawasan P3GI

Bangunan lama P3GI yang awalnya ruang penjilidan ini berubah fungsi menjadi bioskop 3D mini. Bentuk bangunan tetap, tetapi ada penambahan pada bagian dalam ruangan untuk menjadikan ruangan menjadi ruangan yang kedap suara.



Rekomendasi Museum dikawasan P3GI

Gambar 5.93. Rekomendasi Museum dikawasan P3GI

Untuk museum juga sebagian menggunakan ruangan penjilidan, dengan memberikan ornamen moulding pada dinding dan memberikan warna putih menjadikan ruangan lebih berkesan kolonial.



Rekomendasi lahan belakang Perkebunan P3GI

Gambar 5.94. Rekomendasi Lahan belakang perkebunan dikawasan P3GI



Gambar 5.95. Rekomendasi Food court dikawasan P3GI

Untuk *food court* bangunan sebelumnya digunakan untuk tempat parkir sepeda, kemudian berubah fungsi menjadi gudang dan sekarang akan dialih fungsikan menjadi bangunan penunjang di perkebunan P3GI.



Gambar 5.96. Rekomendasi Siteplan labirin & amphiteater dikawasan P3GI



Pada kawasan perkebunan P3GI dibuat pintu masuk untuk melanjutkan wisata edukasi tebu yang dibuat Labirin dan juga Amphitheater. Diperkebunan ini wisatawan dapat mengetahui macam-macam jenis tanama tebu dari hasil penelitian. Perkerasan yang digunakan menggunakan paving berlubang sehingga tidak mengganggu penyerapan air hujan.



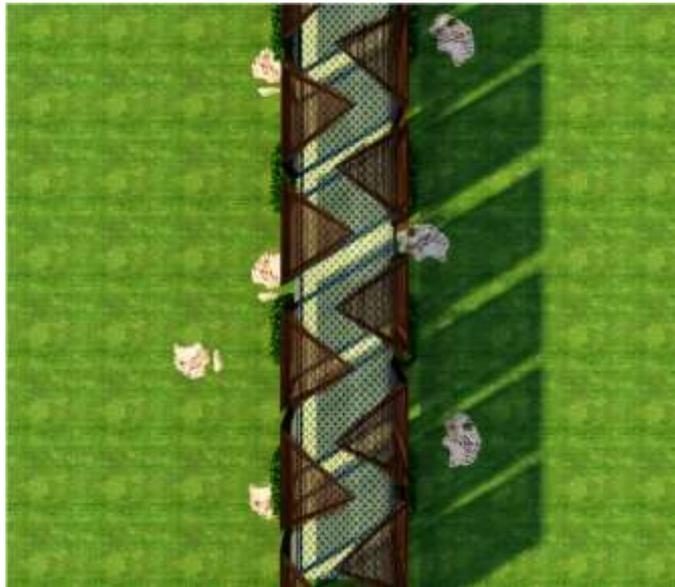
Gambar 5.97. Rekomendasi Labirin tebu di kawasan P3GI



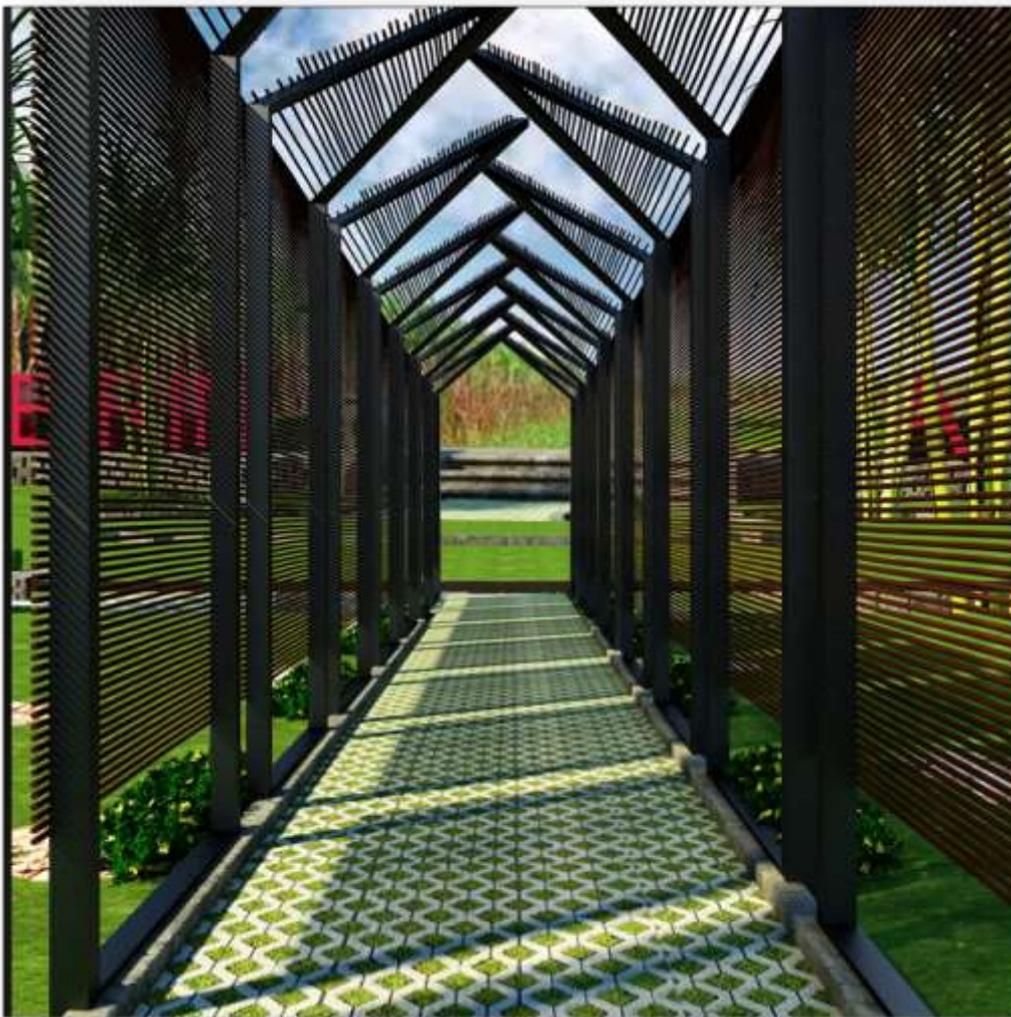
Gambar 5.98. Rekomendasi Amphitheater dikawasan P3GI



Gambar 5.99. Rekomendasi Amphitheater dikawasan P3GI



Gambar 5.100. Rekomendasi Siteplan Koridor dikawasan P3GI



Gambar 5.101. Rekomendasi Koridor dikawasan P3GI



Gambar 5.102. Rekomendasi Koridor dikawasan P3GI

5.4. Rencana anggaran biaya

Rencana anggaran biaya untuk pengembangan kawasan Heerenstraat Kota Pasuruan dapat dilihat pada tabel sebagai berikut:

Tabel 5.5 Rencana Anggaran Biaya Pengembangan Kawasan Heerenstraat Kota Pasuruan

No	Item Pekerjaan	Volume	Satuan	Harga (Rp)	Jumlah
1	Landmark kawasan Heerenstraat	2	buah	Rp20.000.000	Rp40.000.000
2	Landmark Jam Kuno	1	buah	Rp15.000.000	Rp15.000.000
3	Lampu hias dinding	45	buah	Rp350.000	Rp15.750.000
4	Lampu hias Jalan & papan iklan	200	buah	Rp5.800.000	Rp1.160.000.000
5	Lampu jalan	25	buah	Rp5.500.000	Rp137.500.000
6	Papan informasi Persegi	1	buah	Rp14.000.000	Rp14.000.000
7	Papan informasi tabung	1	buah	Rp25.000.000	Rp25.000.000
8	Kursi Taman	40	buah	Rp12.000.000	Rp480.000.000
9	Tempat sampah	40	buah	Rp2.500.000	Rp100.000.000
10	Bollard Tegak	300	buah	Rp2.500.000	Rp750.000.000
11	Bollard Bulat	30	buah	Rp1.500.000	Rp45.000.000
12	Pagar pembatas bangunan	300	buah	Rp8.500.000	Rp2.550.000.000
13	Gerbang pembatas bangunan	15	buah	Rp10.000.000	Rp150.000.000
14	Toilet Umum unik	2	buah	Rp25.000.000	Rp50.000.000
15	Gazebo Diorama	1	buah	Rp45.000.000	Rp45.000.000
16	Hidrant	40	buah	Rp6.988.410	Rp279.536.400
17	Guiding block	5000	buah	Rp25.000	Rp125.000.000
18	Batu Andesit	978,235	m ²	Rp195.000	Rp190.755.825
19	Grass paving / paving rumput	877	m ²	Rp175.000	Rp153.475.000
20	Pohon tabebuya	80	buah	Rp450.000	Rp36.000.000



21	Fasilitas Tanaman hias	1	Ls	Rp75.000.000	Rp75.000.000
22	Fasilitas Tenda	20	buah	Rp6.750.000	Rp135.000.000
23	ME Kawasan	1	Ls	Rp300.000.000	Rp300.000.000
24	Drainase Kawasan	1	Ls	Rp300.000.000	Rp300.000.000
25	fasade Stadion	1	Ls	Rp4.000.000.000	Rp4.000.000.000
					Rp11.172.017.225

Tabel 5.6 Rincian Anggaran Biaya Pengembangan Kawasan Heerenstraat Kota Pasuruan

Aspek dan usulan kegiatan	Lokasi	Biaya (Rp)
Pra Desain & DED Rehabilitas P3GI	P3GI	Rp80.000.000
Penyusunan konten edukasi dan sains (Diorama dan bioskop 3D)	P3GI	Rp50.000.000
Penyusunan draft kerjasama P3GI dengan Pemerintahan Kota Pasuruan	P3GI	Rp10.000.000
1. Perbaikan Gedung	P3GI	Rp400.000.000
2. Rg. Breafing	P3GI	Rp50.000.000
3. Rg. Diorama & Rg. Pameran	P3GI	Rp150.000.000
4. Rg. Bioskop 3D & Museum	P3GI	Rp250.000.000
5. Rg. Museum Engineering & Workshop	P3GI	Rp200.000.000
6. Rg. Aklimatisasi	P3GI	Rp15.000.000
7. Rumah Kaca	P3GI	Rp25.000.000
8. Pabrik Gula Mini	P3GI	Rp150.000.000
9. Foodcourt perkebunan	P3GI	Rp85.000.000
10. Rumah Informasi & Centra UMKM	P3GI	Rp350.000.000
11. Area Transit perkebunan	P3GI	Rp45.000.000
12. Playground	P3GI	Rp250.000.000
13. Main Entrance Labirin & Amphitheater	P3GI	Rp120.000.000
14. Koridor perkebunan	P3GI	Rp95.000.000
15. spot foto	P3GI	Rp125.000.000
16. POJ	P3GI	Rp35.000.000
17. Amphitheater	P3GI	Rp350.000.000
18. Tower pemantau Labirin	P3GI	Rp55.000.000
19. Parkir Perkebunan	P3GI	Rp200.000.000
20. Tempat sampah	P3GI	Rp35.000.000
21. Kursi Taman	P3GI	Rp180.000.000
22. Lampu taman	P3GI	Rp120.000.000
23. Paving Grass	P3GI	Rp150.000.000
24. Papan Informasi	P3GI	Rp55.000.000
25. Toilet Umum	P3GI	Rp80.000.000
26. Taman / area hijau	P3GI	Rp250.000.000
27. Pembentukan konsorsium pengelola wisata Sejarah	P3GI	Rp120.000.000
28. Perbaikan jalan	P3GI	Rp50.000.000
29. Perbaikan PJU	P3GI	Rp25.000.000
30. Perbaikan pedestrian	P3GI	Rp45.000.000
31. Perbaikan drainase	P3GI	Rp25.000.000



32. Penataan lahan parkir	P3GI	Rp10.000.000
33. Pendataan travel	P3GI	Rp10.000.000
34. Pendataan Hotel	P3GI	Rp10.000.000
35. Pendataan Rumah Makan	P3GI	Rp10.000.000
36. Pengembangan wisata kuliner	P3GI	Rp25.000.000
37. Pengembangan wisata industri oleh-oleh	P3GI	Rp25.000.000
38. Pengembangan kota pusaka	P3GI	Rp25.000.000
39. Promosi paket wisata kota pusaka melalui media sosial	P3GI	Rp10.000.000
		Rp4.350.000.000